

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Le vingt-neuf juillet

Nous, Thierry LANNOY, Notaire à la résidence de Charleroi premier canton exerçant sa fonction dans la société « Thierry Lannoy Notaire » société à responsabilité limitée ayant son siège à 6000 Charleroi, rue Emile Tumelaire, numéro 23, tenant minute,

EXPOSONS PREALABLEMENT

Que nous avons dressé le huit décembre deux mil vingt-trois (répertoire 8065) un cahier des charges, clauses et conditions de la vente à réaliser sur « biddit.be » d'une maison d'habitation sise à 6030 Charleroi (Goutroux), rue des Liserons, numéro 60, d'une maison d'habitation sise à 6030 Charleroi (Goutroux), rue des Liserons, numéro 62.

Que la procédure de mise en vente a été interrompue en raison du manque de coopération des occupants des lieux, nous empêchant d'obtenir l'accès à l'immeuble pour les professionnels dont l'intervention est requise pour constituer le dossier de mise en vente, à savoir le certificateur de la Performance Energétique du Bien, le contrôleur de l'installation électrique et le photographe, ainsi que pour permettre au notaire instrumentant de se rendre compte par lui-même de la situation actuelle de l'immeuble et de son état.

Qu'un procès-verbal de difficultés a été dressé le 15 décembre 2023 (8076) et déposé au Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Charleroi, le 17 janvier 2024.

Qu'un jugement rendu par la vingt-quatrième chambre de la famille du Tribunal de Première Instance du Hainaut, division de Charleroi, le six mai deux mil vingt-quatre (numéro répertoire : 5533/2024 – Rôle 20/3151/A), stipule ce qui suit textuellement reproduit :

« Reçoit la demande ;

La dit fondée dans la mesure ci-après ;

Dit pour droit que le présent jugement confère au notaire Thierry LANNOY de résidence à CHARLEROI les pouvoirs visés à l'article 1224, § 4, alinéas 2 à 4 aux termes desquels :

« En cas d'absence ou de non-collaboration des parties ou de l'occupant des biens immobiliers dont la vente est ordonnée, le notaire-liquidateur est autorisé, aux frais de la masse, à accéder aux biens immobiliers concernés, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé du jugement et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si l'absence de collaboration est due à l'occupant des biens immobilier dont la vente est ordonnée, la masse, le cas échéant représentée par le gestionnaire visé à l'article 1212, est autorisée à récupérer ses frais et d'éventuels dommages-intérêts auprès de l'occupant. Si l'occupant est l'un des indivisaires et qu'aucun gestionnaire visé à l'article 1212 n'a encore été désigné, un tel gestionnaire est nommé à la requête de la partie la plus diligente pour agir en ce sens ; en ce cas, les frais sont récupérés pour le compte des autres indivisaires ».

Réserve les dépens et renvoie la cause au rôle particulier dans l'hypothèse où l'intervention du tribunal était sollicitée en cours de procédure.

Dit que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire, nonobstant tout recours et sans caution. »

Que ce jugement a été signifié suivant exploit dressé par l'Huissier de Justice René De Pauw, à Charleroi, en date du vingt-sept juin deux mil vingt-quatre.

Que la présente vente est autorisée suivant jugement rendu par le Tribunal du Travail de Gent, division Aalst, en date du 12 juin 2024 (Numéro de rôle : 2020/00241/B) dans les termes suivants :

« OM DEZE REDENEN,

Wij, C. Coomans, rechter, voorzitter van de kamer A7 van de Arbeidsrechtbank Gent, afdeling Aalst, bijgestaan door E. Sonck, griffier.

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, artikel 1675/7 § 3 van het Gerechtelijk Wetboek.

Op tegenspraak tegenover de debiteur en de schuldbemiddelaar, en als op tegenspraak conform artikel 1675/16 § 4 van het Gerechtelijk Wetboek tegenover de overige inzake zijnde partijen, gelet op het feit dat geen verzet mogelijk is.

Verlenen machtiging aan mevrouw Cathy DUSEPULCHRE, en voor zover noodzakelijk aan de schuldbemiddelaar, om volgend **onroerend goederen te verkopen**:

- een huis met bijgebouwen en tuin, gelegen aan de straatkant Rue des Liserons, waar het huis het nummer 60 draagt, ingeschreven in sectie A nummer 0004 L37 P0000 als een "huis" met een oppervlakte van 7 are 50 centiares en een kadastraal inkomen van 637 euro
- een huis met bijgebouwen en tuin, gelegen aan de straatkant Rue des Liserons, met het huisnummer 62, ingeschreven onder sectie A nummer 0004 M37 P0000 als "huis" met een oppervlakte van 5 are 91 centiares en een kadastraal inkomen van 624 euro,
- een ingesloten stuk grond, grenzend aan de twee vorige eigendommen, kadastraal bekend onder nummer 0004 N37 P0000 als "weiland" met een oppervlakte van 21 are 99 centiares en een kadastraal inkomen van 13 euro.

Stellen **notaris T. Lannoy** met standplaats te Charleroi, aan voor het overgaan tot openbare verkoop, en zeggen voor recht dat de instrumenterende notaris een rangregeling zal opstellen en de opbrengst van de verkoop en de aan de debiteur toekomende prijs en het toebehoren ervan, zal overmaken aan de schuldbemiddelaar.

Machtigen de schuldbemiddelaar en de debiteur om kwijting te verlenen.

Zeggen dat het vonnis zal gelden voor een termijn van zes maanden vanaf de datum van het vonnis.

Zeggen voor recht dat aan deze procedure geen kosten zijn verbonden."

Traduction libre :

« POUR CES RAISONS,

Nous, C. Coomans, juge, président de la chambre A7 du tribunal du travail de Gand, section d'Alost, assisté de M. E. Sonck, greffier.

Vu les articles 2 et suivants de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire, l'article 1675/7 § 3 du Code judiciaire.

En contradiction avec le débiteur et le médiateur de dettes, et comme en contradiction conformément à l'article 1675/16 §4 du Code judiciaire avec les autres parties concernées, vu qu'aucune opposition n'est possible.

Autoriser, et en tant que de besoin le médiateur de dettes, à vendre les biens immobiliers suivants :

- une maison avec dépendances et jardin, située côté rue des Liserons, portant le numéro d'habitation 60, cadastrée section A numéro 0004 L37 P0000 en tant que "maison" d'une superficie de 7 ares 50 centiares et d'un revenu cadastral de 637euro
- une maison avec dépendances et jardin, située côté rue des Liserons, portant le numéro d'habitation 62, cadastrée section A numéro 0004 M37 P0000 en tant que "maison" d'une superficie de 5 ares 91 centiares et d'un revenu cadastral de 624 euros,
- un terrain clos, contigu aux deux propriétés précédentes, cadastré section A numéro 0004 N37 P0000 en tant que "pré", d'une superficie de 21 ares 99 centiares et d'un revenu cadastral de 13 euros.

Désigner le notaire T. Lannoy, domicilié à Charleroi, pour procéder à la vente publique, et prononcer que le notaire instrumentant établira un ordre de classement et transférera le produit de la vente et le prix dû au débiteur et ses accessoires à la médiation de la dette.

Autoriser le médiateur de dettes et le débiteur à se libérer.

Dire que la décision est valable pour une période de **six mois** à compter de la date de la décision.

Dire en droit qu'il n'y a pas de frais liés à cette procédure. »

CET EXPOSE FAIT

1/ Le paragraphe relatif au début et à la clôture des enchères dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 16/09/2024 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 24/09/2024 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères. »

2/ Le paragraphe relatif au jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 27/09/2024 à 14 heures. »

3/ Le paragraphe relatif à la jouissance et l'occupation dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Suivant la consultation du registre national des personnes physiques en date du 12 juin 2023, actualisée les 28 novembre 2023, 24 juin 2024 et 17 juillet 2024, le bien situé au numéro 60 est occupé par :

-

Suivant consultation du registre national des personnes physiques en date du 12 juin 2023, actualisée le 28 novembre 2023, il résulte que le bien situé au numéro 62 est libre d'occupation.

Par lettre du 16 mars 2021, le notaire Thierry Lannoy a demandé au bureau de sécurité juridique de Charleroi, concernant le(s) bien(s) susdécrit(s) et le vendeur, de lui faire parvenir toutes conventions sous seing privé (cession de mitoyenneté, constitution de servitude, baux à loyer ou commerciaux, etc).

Dans sa réponse datée du 31 mars 2021 sous référence D43-2021/1180, le bureau de sécurité juridique de Charleroi n'a pas répondu à cette question.

Par courriel du 27 juin 2023, le notaire instrumentant a demandé au bureau de sécurité juridique de Charleroi 1 de répondre explicitement à la question de convention sous seing privé.

Par courriel du 29 juin 2023, le bureau de sécurité juridique de Charleroi a répondu ce qui suit textuellement reproduit :

« Si je ne le mentionne pas, c'est qu'il n'y en a pas. »

deuxième
feuillet

En ce qui concerne l'occupation des biens vendus, le vendeur a déclaré que les biens étant loués, l'acquéreur en a la jouissance par la perception des loyers.

Le vendeur a déclaré que l'objet de cette location est « *un ensemble de deux habitations composées d'une maison et d'un chalet rue des Liserons n°60-62 à 6030 Goutroux* » suivant les termes mêmes du contrat de bail enregistré avec les informations suivantes :

« *MyRent – Relation d'enregistrement*

Informations relatives à l'identification du document :

Type de document : BAIL - EXCLUSIVEMENT HABITATION

Identifiant du contrat : 2017110800005792415

Référence d'enregistrement : 2017F4362SPO00000000340428

Bureau de l'enregistrement compétent :

F43 - Bureau de l'enregistrement Divers Charleroi 1

Rue Jean Monnet 14 47 6000 Charleroi

Tel : 0257/858 40

Fax : 0257/977 90

E-mail : rzsj.divers.charleroi1@minfin.fed.be

Bailleur :

Preneur :

Situation du bien : 6030 Goutroux, rue des Liserons (GTX) 60 62

Date de début du bail : 01/11/2017

Durée : 9 année(s)

Loyer – Charges : 400,00 EURO /mois – 0,00 EURO /mois

Date de signature : 01/11/2017 (contrat)

Date de l'enregistrement : 08/11/2017 (contrat) »

Le contrat de bail contient notamment la stipulation suivante :

« *Conditions particulières*

Il a été convenu entre les parties que le bailleur consent une réduction de loyer de 350 euros sur le loyer de base de 750 euros, suivant la convention ci-dessous :

Le locataire loue les habitations de la rue des Liserons n°60 et n°62 à 6030 Goutroux dans l'état où elles se trouvent et bien connu du locataire. En contrepartie de la diminution de loyer, le locataire s'engage à mettre aux normes l'installation électrique, à rafraîchir les deux habitations et à effectuer les réparations éventuelles. Lors du départ du locataire l'usufruitière vérifiera si la mise aux normes électrique avec réception d'un organisme agréé a bien été réalisée. En aucun cas l'usufruitière ne sera sollicitée pour quelconques réparations ou interventions pour les deux habitations. »

Le(s) vendeur(s) déclare(nt) :

- que les biens ne sont grevés d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré et ne font l'objet d'aucun mandat hypothécaire.
- qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location.
- qu'il(s) n'a(ont) connaissance d'aucun litige ou procédure judiciaire en cours ou prévisible relativement aux biens objet du présent acte. »

4/ Le paragraphe relatif aux prescriptions urbanistique et état de sols dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est modifié de la manière suivante :

« **Prescriptions urbanistiques**

Les biens sont vendus dans les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés de pouvoirs publics qui peuvent les affecter. L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le Notaire attire tout spécialement l'attention du(des) enchérisseur(s) sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien cédé avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les

permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les parties sont informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB,..) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4.

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Le notaire instrumentant a demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi, de lui délivrer pour le bien susdécrit, les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, en application des articles D.IV.100, D.IV.105 et R.IV.105-1 dudit Code, ainsi que le certificat d'urbanisme numéro un visé à l'article D.IV.97 du Code du Développement Territorial.

Le service de l'urbanisme de Charleroi, a répondu par lettre datée du 22 janvier 2024 ce qui suit textuellement reproduit :

« (...)

1. Le bien est situé en zone d'habitat sur 50m puis en zone d'Espaces verts au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(...)

4. (...) Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant :

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php

(...)

7. D'après notre base de données, le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977:

- un permis délivré le 17/05/2001, et qui a pour objet "RESTAURER LA TOITURE DE L'ANNEXE CREER UNE BAIE DE PORTE", et dont les références sont : RA-17447(Délivré)(parcelle 18 A 4 L 37,Rue des Liserons - Goutroux)

Demandeur à l'époque : Andre DUSEPULCHRE

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

8. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable;

(...)

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux,...) ;

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

32. Le bien est repris en zone D du Plan de développement à Long Terme (PDLT) de l'Aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux normes du guide régional d'urbanisme relatives à la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA.

(...)

40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12§4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

(...)

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

5° le service urbanisme ne délivre pas de document de type "amnistie" (en application de l'article D.VII 1er du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant le 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés confirmés au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

(...)

Les informations contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée.

(...) »

Voiries

Informations délivrées par l'administration communale en date du 06 décembre 2023 :

« Adresse du bien : Rue des Liserons 60 ET 62 à 6030 Goutroux

Référence cadastrale : 18 A 4 L 37, 18 A 4 M 37, 18 A 4 N 37

Zone d'assainissement collectif : OUI

Si oui, Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : OUI

Voirie équipée en eau : OUI

Voirie équipée en électricité : OUI

Voirie dotée d'un revêtement solide : OUI

Voirie d'une largeur suffisante : OUI

Plan d'alignement : pas en notre possession »

(...)

Mention d'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat du Sol

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés des seize mars deux mil vingt et un, sept septembre deux mil vingt et un, neuf septembre deux mil vingt-deux, treize juin deux mil vingt-trois et vingt-huit novembre deux mil vingt-trois, et renouvelés le 25 juin 2024, énoncent ce qui suit :

« CADASTRÉE À CHARLEROI 18 DIV/GOUTROUX/ section A parcelle n°0004 L037

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020 (01/01/2020)

(...)

PARCELLE CADASTRÉE À CHARLEROI 18 DIV/GOUTROUX/ section A parcelle n°0004 M037

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020 (01/01/2020)

(...)

PARCELLE CADASTRÉE À CHARLEROI 18 DIV/GOUTROUX/ section A parcelle n°0004 N037

RÉFÉRENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020 (01/01/2020)

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du 25/06/2024. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

**PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES
SITUATION DANS LA BDES**

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant ».

Le vendeur ou son représentant informe l'acquéreur, avant la formation du contrat, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur est réputé être informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par sa publication sur le site internet de la vente.

Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Déclaration de destination non contractualisée

A propos de la destination à assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur est réputé l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur a déclaré qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix est fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation. »

5/ Le paragraphe relatif à la situation hypothécaire dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

De certificats hypothécaires délivrés pour une période trentenaire au notaire instrumentant, par le bureau sécurité juridique à Charleroi 1, en date des treize avril deux mil vingt et un sous la référence 43-12/04/2021-04268, neuf septembre deux mil vingt-deux sous la référence 3-09/09/2022-11676, quatorze juin deux mil vingt-trois sous la référence 43-13/06/2023-07745, du vingt-sept novembre deux mil vingt-trois sous la référence 43-27/11/2023-15115, et

du vingt-huit juin deux mil vingt-quatre sous la référence 432606202408977, il résulte que le bien est grevé de l'inscription suivante :

- Numéro 43-I-08/03/2007-03697, prise le huit mars deux mil sept, en vertu d'un acte de crédit reçu par le notaire Léopold Derbaix, à Binche, au profit de Record Banque, à Evere, pour sûreté d'une somme de quatre-vingt mil euros en principal et de huit mil euros en accessoires, contre Inscription du chef de laquelle il ne reste plus rien dû suivant courriel du 28 novembre 2023. »

6/ Le paragraphe relatif au registre des gages et réserve de propriété dans la partie A du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Registre de gages et réserve de propriété

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière, suivant consultation faite par le notaire instrumentant en date des treize juin deux mil vingt-trois et neuf juillet deux mil vingt-quatre. »

7/ L'article 25 relatif aux frais dans la partie B du cahier des charges dressé le 08 décembre 2023 est remplacé par la disposition suivante :

« Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

cinquième
feuillet

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier. »

PROCURATION

Est (Sont) intervenu(e)(s) à l'instant le(s) vendeur (s)requérant suivant(s) :

Le(s)quell(e)(s) déclare(nt), après avoir pris connaissance du présent acte par la lecture partielle et commentée qui lui(leur) en a été faite à l'instant par le notaire instrumentant et par la communication qu'il(s) a(ont) reçue d'un projet du présent acte antérieurement à sa signature, **acquiescer** sans réserve aux dispositions du présent acte, s'interdisant formellement d'y contredire, et dispenser expressément le notaire instrumentant de toute sommation à son(leur) égard.

Le(s) vendeur(s) requérant ci-intervenant, ci-après désignés par les termes « le mandant », constitue(nt) pour mandataire(s) spécial(aux), chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à Charleroi, ci-après désignés par les termes « le mandataire », pour lequel mandataire un collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à savoir Monsieur Soufiane Markoum, dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant et élisant domicile en son étude, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Le mandataire est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans

les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Dans le cas d'une vente de gré à gré, sont d'application les Règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles, adoptées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires du 20 juin 2006 et approuvées par arrêté royal du 14 novembre 2006 (M.B. 28 novembre 2006).

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum en masse ou pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare

avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

INFORMATION DU COÛT DE LA PROCEDURE

La loi portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires distingue les honoraires tarifés et ceux qui ne le sont pas.

L'arrêté-tarif prévoit en son article 17.54 pour le « partage, liquidation judiciaire ou état liquidatif » que les honoraires sont calculés sur base du barème H augmenté de 50% sur l'actif brut.

L'arrêté-tarif vise l'établissement de l'état liquidatif avec projet de partage sur la base d'un dossier mis en état.

La liste des actes non tarifés est la suivante :

- Le procès-verbal d'ouverture des opérations ;
- Le procès-verbal intermédiaire de litiges et difficultés ;
- Le ou les procès-verbaux d'accord partiel ;
- L'accord sur une dérogation au calendrier légal ;
- La communication aux parties de l'aperçu des revendications ;
- Le procès-verbal d'accord et de clôture du partage ;
- Le procès-verbal des litiges et difficultés sur contredits ;
- La communication au tribunal et aux parties de l'avis écrit du notaire à la suite des contredits ;
- Le dépôt au rang des minutes du jugement d'homologation.

Les parties reconnaissent avoir été dûment informées du coût de la procédure en ce compris les salaires et débours qui s'ajoutent aux honoraires et avoir marqué leur accord quant à la manière de calculer les actes et prestations non tarifés, lesquels font l'objet d'une annexe au présent acte intitulée « TARIF DES ACTES ET PRESTATIONS NON TARIFES PAR LA LOI ».

Par ailleurs, les parties sont informées que le notaire instrumentant peut solliciter des parties le paiement d'une provision destinée à couvrir non seulement ses frais mais également ses honoraires.

Le requérant s'engage quant à lui à provisionner le notaire à première demande.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00,-€).

Copie et expédition de cet acte

Les parties sont informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>

<http://www.myminf.be>

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

POURSUITE DES OPERATIONS

Le notaire instrumentant sommera les parties qui ne sont pas intervenues au présent acte soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs éventuels conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'en prendre connaissance et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation. Simultanément, le notaire liquidateur fera sommation auxdites parties de suivre les opérations de vente.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire instrumentant, rue Emile Tumelaire, numéro 23. Et, après lecture partielle et commentée de l'acte, le(s) vendeur(s) requérant(s) a(ont) signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME