

**CAHIER DES CHARGES SPECIAL PREALABLE A VENTE PUBLIQUE –
SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIERE - CONDITIONS DE VENTES
UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.be**

L'an deux mille vingt-quatre.

Le quinze avril.

A Charleroi, (Gilly), en l'étude.

Par devant Moi, Maître Catherine DEVROYE, notaire à la résidence de Gilly, exerçant sa fonction dans la société civile sous forme de société à responsabilité limitée « Catherine DEVROYE, Notaire », ayant son siège social à Charleroi (6060 Gilly), Chaussée de Châtelet, 38, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :

A LA REQUÊTE DE :

A CHARGE DE :

Dénommé « **le vendeur** ».

EXPOSE PREALABLE

Cet exposé fait et en vertu des ordonnances ci-avant relatées, Nous, Maître Catherine DEVROYE, notaire à Gilly, désignée à cette fin, avons dressé le cahier des charges des clauses et conditions auxquelles il sera procédé par notre Ministère à la vente publique des biens ci-après décrits, conformément aux dispositions du Code Judiciaire relatives à la saisie-exécution immobilière.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude :

Notaire Catherine DEVROYE

Chaussée de Châtelet, 38 à B- 6060 Gilly

Tél. : 0032(0)71.41.07.05
catherine.devroye@belnot.be

DESCRIPTION DES BIENS

PREMIER LOT

Suivant extrait de matrice cadastrale délivré le 4 avril 2024 :

VILLE DE CHARLEROI – CINQUIEME DIVISION – SECTION DE GILLY – DEUXIEME DIVISION

-Une maison d'habitation sise rue du Nord, 63, ensemble cadastré actuellement section A numéro 0124N56P0000 pour une contenance de 75 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 416,00 €).

-Une maison d'habitation sise rue du Nord, 65, ensemble cadastré actuellement section A numéro 0124M56P0000 pour une contenance de 65 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 208,00 €).

Avec dépendances.

Les deux immeubles ont été réunis en un seul par la partie saisie sans permis d'urbanisme. (voir infraction mentionnée au titre « *Clause d'urbanisme* »)

Ne fait pas partie de la vente : le poêle à pellets appartenant à la locataire.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'adjudicataire final devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et du ou des procès-verbaux d'adjudication à suivre.

DEUXIEME LOT

Suivant extrait de matrice cadastrale délivré le 4 avril 2024 :

VILLE DE CHARLEROI – SIXIEME DIVISION – SECTION DE GILLY – PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec dépendances sise rue du Wainage, 2/4 et à l'angle de la rue du Fayt, ensemble cadastré actuellement section C numéro 0913A3P0000 pour une contenance de 2 ares 50 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 1.234,00 €).

« *Ancienne description des biens vendus* :

*acte du notaire Alain FRANCE, de Gilly, du 27 février 1989 et dont question ci-après à l'origine de propriété

VILLE DE CHARLEROI (Division cadastrale de GILLY

*Une maison avec dépendances, l'ensemble cadastré ou paraissant l'être section C numéro 913 L 2 pour une contenance de deux ares dix centiares (Revenu cadastral de 21.000 francs), tenant ou ayant tenu au vendeur, à ***, au vendeur, à la rue du Fayt et à la rue du Wainage sous numéro 2.*

*acte du notaire Alain FRANCE, de Gilly, du 5 juillet 1991 et dont question ci-après à l'origine de propriété

VILLE DE CHARLEROI (Division cadastrale de GILLY

Une maison cadastrée ou paraissant l'être section C, anciennement numéro 913 P2 et partie du numéro 913 L 2, actuellement numéro 913 X 2 pour une contenance d'un are douze centiares (Revenu cadastral de 11.400 francs), tenant aux vendeurs, aux acquéreurs et à la rue du Wainage sous numéro 4. »

*A l'acte de crédit reçu par le notaire Valérie DEPOUHON, à Trazegnies, le **17 décembre 2010**, lesdits biens sont repris comme suit :

« 1. Une maison d'habitation à usage de commerce, avec toutes dépendances, d'un ensemble sis rue du Wainage, où l'immeuble est côté sous le numéro 2, paraissant cadastré ou l'avoir été section C numéro 913 W 2, pour une contenance de un are trente-huit centiares.

« 2. Une maison d'habitation avec toutes dépendances, d'un ensemble sis rue du Wainage, où l'immeuble est côté sous le numéro 4, paraissant cadastré ou l'avoir été section C numéro 913 X 2, pour une contenance de un are douze centiares. ».

Actuellement, le bien est divisé en :

-un rez-de-chaussée commercial avec garage ;

-1^{er} étage : un appartement ;

-2^{ième} étage : un appartement.

La division de l'immeuble a eu lieu sans permis d'urbanisme mais une demande serait en cours tel que précisé aux renseignements urbanistiques ci-après.

RAPPEL DE PLAN

Les biens côtés sous numéros 2 et 4 (sous plus grand) sont repris sous lots six et sept en un plan dressé par Monsieur René Bagnies, géomètre, à Gilly, le 12 juin 1949. Lequel plan est demeuré annexé à un cahier des charges de vente publique dressé par les notaires Georges CARBONNELLE, à Gilly et Etienne DESGAIN, à Charleroi, en date du 21 octobre 1949, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de Charleroi le 9 janvier 1952, volume 3150, numéro 9.

L'adjudicataire final recevra une copie dudit plan, aux indications duquel il devra se conformer et se référer, et ce, pour autant que de besoin.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'adjudicataire final devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et du ou des procès-verbaux d'adjudication à suivre.

TROISIEME LOT

Suivant extrait de matrice cadastrale délivré le 4 avril 2024 :

VILLE DE CHARLEROI – DIX-NEUVIEME DIVISION – SECTION DE ROUX

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise rue de la Vallée, 5, ensemble cadastré actuellement section B numéro 0624N2P0000 pour une contenance de 2 ares 80 centiares mais contenant d'après plan ci-après vanté, 2 ares 76 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 267,00 €).

RAPPEL DE PLAN

Tel que ledit bien est repris sous troisième lot et liseré jaune en un plan dressé par

Monsieur Emile Leclercq, géomètre, à Roux, le 31 janvier 1925. Lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire René LAVRY, à Roux, en date du 6 avril 1925.

L'adjudicataire final recevra une copie dudit plan, aux indications duquel il devra se conformer et se référer, et ce, pour autant que de besoin.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'adjudicataire final devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et du ou des procès-verbaux d'adjudication à suivre.

QUATRIEME LOT

Suivant extrait de matrice cadastrale délivré le 4 avril 2024 :

COMMUNE DE COURCELLES – TROISIEME DIVISION – SECTION DE SOUVRET

-Un immeuble repris au cadastre comme « grand magasin » avec dépendances sis rue du Peuple, 6, ensemble cadastré actuellement section B numéro 0407W2P0000 pour une contenance de 8 ares 95 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 4.985,00 €).

-Un terrain sis rue du Peuple, ensemble cadastré section B numéro 0406B3P0000 pour une contenance de 12 ares 15 centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, au bien ci-avant et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral non indexé : 15,00 €).

« Ancienne description du terrain ci-avant vendu :

acte des notaires Eric DOUTREPONT, à Courcelles et Jean-Paul GREGOIRE, à Charleroi, du 6 octobre 2003 et dont question ci-après à l'origine de propriété

Commune de COURCELLES – ex SOUVRET – Troisième division cadastrale – Article 03380 – RC 15

Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Peuple (anciennement une propriété bâtie située rue Pastur numéro 4 comprenant une maison et une salle de fêtes), où elle développe une largeur en façade de dix mètres trente-cinq centimètres, paraissant cadastrée ou l'avoir été section B numéro 406 B 3 pour une contenance de douze ares quinze centiares, mais contenant en superficie d'après titre douze ares trente-et-un centiares quatre-vingt-deux dixmilliares, tenant ou ayant tenu.... »

RAPPEL DE PLAN

Ladite parcelle de terrain est décrite et figurée sous liseré orange, en un plan dressé par Monsieur Denis Dechamps, géomètre-expert immobilier, à Souvret, le 7 décembre 1990. Lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Claude Van Elder, à Braine-l'Alleud, en date du 11 décembre 1995 et dont question ci-après à l'origine de propriété.

L'adjudicataire final recevra une copie dudit plan, aux indications duquel il devra se conformer et se référer, et ce, pour autant que de besoin.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'adjudicataire final devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, sans

pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et du ou des procès-verbaux d'adjudication à suivre.

La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

MISE A PRIX

Premier lot : la mise à prix s'élève à **quarante-cinq mille euros (45.000,00 €)**.

Deuxième lot : la mise à prix s'élève à **trente mille euros (30.000,00 €)**.

Troisième lot : la mise à prix s'élève à **trente mille euros (30.000,00 €)**.

Quatrième lot : la mise à prix s'élève à **septante-cinq mille euros (75.000,00 €)**.

ENCHERE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

INTERETS DE RETARD

Complémentairement à ce qui est mentionné à l'article 27. des CONDITIONS GENERALES DE VENTE ci-après, le taux d'intérêt de retard applicable est de dix pour cent (10 %) l'an.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN CREDIT HYPOTHECAIRE

Pour autant que de besoin, il est précisé que l'adjudicataire ne pourra pas se prévaloir d'une condition suspensive d'obtention d'un financement. Toute enchère émise sera ferme et irrévocable.

DEBUT ET CLÔTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 21 mai 2024, à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 29 mai 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.

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 jeudi 6 juin 2024, à 10 heures.

PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite :

- par une annonce avec photos sur Biddit.be ;
- par des annonces publiées sur les sites web du notaire soussigné et de la maison du notariat de Charleroi ;
- et par des affiches apposées, sur le bien, à la Maison du Notariat et en l'étude du notaire soussigné ainsi que par toute autre publicité que le notaire jugerait utile (Immoweb ou autre) ;

Et ce, pendant minimum quatre semaines qui précèdent l'adjudication.

SEANCE D'INFORMATION - VISITES

Une séance d'information préalable à la période d'enchères est prévue pour tout amateur intéressé en l'étude du notaire instrumentant, à Charleroi (6060 Gilly), Chaussée de Châtelet, 38, le mardi 14 mai 2024, de 15 à 17 heures.

En ce qui concerne les troisième, quatrième et cinquième lots, ils pourront être visités par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous préalable pris avec l'étude du notaire Catherine DEVROYE, soussigné.

En ce qui concerne le deuxième lot, les visites seront effectuées par la locataire, les mardis, de 16 à 18 heures et les samedis, de 10 à 12 heures.

Toutes les visites débiteront à compter du 22 avril 2024 jusqu'au jour de la clôture des enchères.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

***Premier lot :**

1. OCCUPATION

D'après les renseignements en possession du notaire Catherine DEVROYE, soussigné, le bien est loué suivant bail écrit non enregistré daté du 15 juillet 2021, au loyer mensuel actuel de cinq cent cinquante euros (550,00 €).

Une garantie locative de mille euros (1.000,00 €) a été versée par la locataire directement au bailleur étant la partie saisie.

A défaut par le bailleur de reverser ladite garantie locative, il est porté à la connaissance de l'adjudicataire final qu'il lui incombera de rembourser la somme de mille euros (1.000,00 €) à la locataire.

Il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée.

2. PROPRIÉTÉ – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire aura, à partir du jour où l'adjudication est définitive, la propriété du bien vendu.

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, par la perception des loyers.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'adjudicataire en vertu de la loi.

L'adjudicataire paiera et supportera, par prorata et à compter du jour de l'adjudication définitive, les taxes et impôts de toute nature ou à mettre sur l'immeuble.

En aucun cas, l'adjudicataire n'aura la jouissance du bien avant le paiement de la totalité du prix et des frais de la vente. 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.

***Deuxième lot :**

1. OCCUPATION

D'après les renseignements en possession du notaire Catherine DEVROYE, soussigné, le bien est libre d'occupation.

2. PROPRIÉTÉ – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire aura, à partir du jour où l'adjudication est définitive, la propriété du bien vendu.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après l'adjudication définitive par la prise de possession effective, mais seulement après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire paiera et supportera, par prorata et à compter du jour de l'adjudication définitive, les taxes et impôts de toute nature ou à mettre sur l'immeuble.

En aucun cas, l'adjudicataire n'aura la jouissance du bien avant le paiement de la totalité du prix et des frais de la vente. 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.

***Troisième lot :**

1. OCCUPATION

D'après les renseignements en possession du notaire Catherine DEVROYE, soussigné, le bien est libre d'occupation.

2. PROPRIÉTÉ – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire aura, à partir du jour où l'adjudication est définitive, la propriété du bien vendu.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après l'adjudication définitive par la prise de possession effective, mais seulement après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire paiera et supportera, par prorata et à compter du jour de l'adjudication définitive, les taxes et impôts de toute nature ou à mettre sur l'immeuble.

En aucun cas, l'adjudicataire n'aura la jouissance du bien avant le paiement de la totalité du prix et des frais de la vente. 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.

***Quatrième lot :**

1. OCCUPATION

D'après les renseignements en possession du notaire Catherine DEVROYE, soussigné, le bien est :

-en partie étant l'immeuble avec garage en façade : libre d'occupation.

Il est ici fait remarquer que le bien ne dispose plus de compteur d'eau et que l'électricité a été coupée.

-en partie étant les garages situés dans la cour sont loués suivant bail verbal au loyer mensuel de :

*quarante euros (40,00 €) pour les numéros 3, 5 et 4 ;

*cinquante euros (50,00 €) pour le numéro 8 ;

*les numéros 1 et 7 : pas de loyer.

2. PROPRIÉTÉ – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire aura, à partir du jour où l'adjudication est définitive, la propriété du bien vendu.

*pour la partie libre d'occupation :

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après l'adjudication définitive par la prise de possession effective, mais seulement après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

*pour la partie louée :

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 par la perception des loyers.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'adjudicataire en vertu de la loi.

L'adjudicataire paiera et supportera, par prorata et à compter du jour de l'adjudication définitive, les taxes et impôts de toute nature ou à mettre sur l'immeuble.

En aucun cas, l'adjudicataire n'aura la jouissance du bien avant le paiement de la totalité du prix et des frais de la vente. 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.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire soussigné adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

ETAT DU BIEN – VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Pour autant que de besoin, le notaire soussigné rappelle en outre que, conformément à l'article 1649 du Code civil, s'agissant d'une vente faite par autorité de justice, le vendeur n'est pas tenu des vices cachés relatifs au bien prédécrit.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous les encombrants qui pourraient subsister dans les biens vendus.

Le notaire soussigné attire en outre l'attention des amateurs sur le fait

qu'aucune garantie ne peut être donnée quant à l'état des biens.

LIMITES – CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

MITOYENNETE

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

***Premier lot**

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par le notaire Colette BOSSAUX, à Mettet, à l'intervention du notaire Aude PATERNOSTER, à Châtelineau, en date du 1^{er} octobre 2001 et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« **RAPPEL DE TITRE.**

Dans l'acte du quatre août mil neuf cent trente-trois reçu par Maître CLERCX, alors notaire à Gilly, sous le titre « CONDITIONS DE LA VENTE », il est stipulé ce qui suit :

« « 4. Il sera subrogé par le fait de la vente dans tous les droits et actions des vendeurs contre toute société charbonnière à raison des dégâts pouvant exister à ce jour aux biens vendus et résultant des travaux houillers. »

« **CONSTITUTION DE SERVITUDE.**

« *Les canalisations d'égouttage de l'immeuble voisin cadastré numéro 124 K 84 restant appartenir aux vendeurs passent dans la cour arrière de l'immeuble présentement vendu.*

« *Cette situation pourra subsister.*

« *Toutefois les frais d'entretien et de réparation (débouchage etc...) de cette canalisation restent à charge des vendeurs. »*

L'adjudicataire définitif est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

***Deuxième lot**

Les titres de propriété du vendeur étant :

-l'acte reçu par le notaire Alain FRANCE, à Gilly, en date du 27 février 1989, et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« RAPPEL DE PLAN. – CONDITIONS PARTICULIERES.

« ... (on omet)

« Le dit plan porte en légende ce qui suit :

« « 1° Tous les murs séparatifs de bâtiments sont mitoyens jusque l'héberge.

« « 2° La fenêtre... (on omet)

« « Les ouvertures existants dans le mur séparant les lots 5 et 6 en B et C du plan seront murées aux frais du propriétaire du lot numéro 5.

« « Celles existant dans le mur séparant les lots 6 et 7 le seront aux frais du propriétaire du lot numéro 6 (En D.E. du plan).

« « 3° Un mur... (on omet)

« « 4° Toutes les ouvertures, jours, vues, cheminées ou autres ouvrages existants et non désignés au 2° ci-dessus pourront être maintenus même si non conformes à la loi.

« CONDITION SPECIALE DEGATS MINIERS

« Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'aux termes d'acte reçu par le Notaire Jules de Thier à Châtelineau, le seize février mil neuf cent soixante sept, Monsieur *** a reçu de la société anonyme des Charbonnages du Gouffre dont le siège est à Châtelineau, les sommes ci après pour l'immeuble ci-avant décrit :

-réparations et divers : quarante mille cent soixante sept francs ;

-frais de nettoyage : sept cent cinquante francs ;

-gêne et privation de jouissance : deux mille trois cents francs ;

-moins value : trois pour cent de quatre cent dix mille francs : douze mille trois cents francs.

Total : cinquante cinq mille cinq cent dix sept francs.

« CONCESSION DU DROIT D'USAGE

« Et à l'instant, le vendeur déclare concéder aux acquéreurs pour en jouir pendant la vie de ces derniers ou du survivant d'eux qui déclarent accepter, le droit d'usage du garage situé au centre et au rez de chaussée à prendre dans le bien sis à Gilly, rue du Fayt, 1A, cadastré ou l'ayant été section C numéro 913 S 2 pour une contenance de trois ares cinq centiares.

Appartenant au vendeur comme dit en l'origine de propriété ci avant.

CONDITIONS

Les usagers devront jouir du bien en bon père de famille et à l'expiration de leur droit, rendre le bien dans l'état où il se trouve actuellement et parfaitement entretenu.

Les usagers ne pourront céder ni hypothéquer ni louer, leur droit d'usage et leurs créanciers ne pourront en aucun cas saisir ce droit. » (**ne concerne pas le bien saisi**)

-l'acte reçu par le notaire Alain FRANCE, à Gilly, en date du 5 juillet 1991, et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« RAPPEL DE PLAN. – CONDITIONS PARTICULIERES.

« 1)... (on omet)

« Le dit plan porte en légende ce qui suit :

« « 1° Tous les murs séparatifs de bâtiments sont mitoyens jusque l'héberge.

« « 2° La fenêtre... (on omet)

« « Les ouvertures existants dans le mur séparant les lots 5 et 6 en B et C du plan seront murées aux frais du propriétaire du lot numéro 5.

« « Celles existant dans le mur séparant les lots 6 et 7 le seront aux frais du propriétaire du

lot numéro 6 (En D.E. du plan).

« « 3° Un mur... (on omet)

« « 4° Toutes les ouvertures, jours, vues, cheminées ou autres ouvrages existants et non désignés au 2° ci-dessus pourront être maintenus même si non conformes à la loi.

« 2) aux termes d'acte sous seing privé en date du cinq mars mil neuf cent soixante, enregistré à Charleroi A.C.II le huit mars suivant volume 6, folio 45 case 32 au droit de mille huit cent cinquante neuf francs par le Receveur signé Wansart, Monsieur *** a acquis de Monsieur ***, partie du mur pignon séparant la maison vendue de celle portant le numéro 6 appartenant à Monsieur ***. Copie du plan reprenant cette mitoyenneté est à l'instant remise aux acquéreurs. Dont décharge. »

«

« DEGATS MINIERS

« Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'aux termes d'acte reçu par le Notaire Jules de Thier à Châtelineau, le seize février mil neuf cent soixante sept, Monsieur *** a reçu de la société anonyme des Charbonnages du Gouffre dont le siège est à Châtelineau, la somme de deux cent dix huit mille six cent cinquante deux francs pour moins value et dégâts miniers occasionnés à l'immeuble ci-vendu et à d'autres lui appartenant. »

« CONDITIONS SPECIALES DES PRESENTES

« 1) Surplomb.

Le bien restant appartenir aux vendeurs (numéro 4A, rue du Wainage, situé à gauche en regardant de face l'immeuble vendu) cadastré ou paraissant l'être section C numéro 913 T 2 est amputé d'une pièce (dans le fonds à droite rez de chaussée) qui est vendue avec la propriété objet des présentes.

« Tous les frais relatifs à la toiture du bien restant aux vendeurs restent à charge de ces derniers.

« Le terrain et le surplomb sur la pièce vendue présentement avec la propriété, restent la propriété des vendeurs et font partie de la propriété 913 T 2.

« 2) Les jours et vues pourront subsister.

« 3) L'écoulement des eaux de la propriété restant appartenir aux vendeurs (cadastrée 913 T 2, numéro 4A, rue du Wainage) qui se fait via des canalisations passant par la propriété présentement vendue pourra subsister.

« 4) L'immeuble vendu est raccordé à l'eau via le numéro 4A, rue du Wainage, restant appartenir aux vendeurs.

A cet égard, les acquéreurs devront à leurs frais, rendre l'immeuble qu'ils acquièrent, libre de toute dépendance de la maison voisine. »

L'adjudicataire définitif est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

*Troisième lot

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par les notaires Thierry DUMOULIN, à Châtelet et Vincent MISONNE, à Charleroi, en date du 15 septembre 2005, et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« Dans l'acte prévanté reçu par le Notaire DUMOULIN soussigné en date du vingt et un mars mil neuf cent nonante-quatre, il est stipulé ce qui suit :

« « Au procès-verbal d'adjudication publique prérappelé reçu par le Notaire René Lavry

de Roux le dix-neuf mars mil neuf cent cinquante-neuf, il se lit textuellement ce qui suit :

« « Conditions spéciales :

« « L'acte du Notaire Lavry du six avril mil neuf cent vingt-cinq mentionne les conditions spéciales suivantes relatives au bien prédésigné (y repris sous troisième lot) et à ceux contigus :

« « 1. Tous les murs séparant les lots sont mitoyens entre ceux qu'ils divisent.

« « Les cheminées, armoires ou autres enfoncements existant dans ces murs pourront continuer à subsister comme par le passé.

« « 2. Les deuxième et troisième lots devront entretenir chacun à leurs frais, le versant de la toiture surplombant leur grenier respectif.

« « 3. L'écoulement des eaux pluviales et ménagères des trois lots continuera à se faire tel qu'actuellement par la canalisation commune se trouvant sous le deuxième lot et renseignée au dit plan par un pointillé à l'encre noire allant de A à B.

« « Cette canalisation sera entretenue et réparée à frais communs entre les trois lots.

« « 5. Le déversement des eaux de toiture des maisons des trois lots dans leur citerne respective continuera à se faire comme actuellement et chacun des trois lots sera tenu d'entretenir à ses frais la partie des tuyaux et gouttière en zinc fixés au mur de ses bâtiments.

« « 6. Il est formellement stipulé :

« « a) que la division des maisons des trois lots indiquée au plan de lotissement susdit est celle du rez-de-chaussée.

« « b) que la répartition des pièces pour chacun des lots pour les caves, l'étage et les greniers fait l'objet de trois plans de détail renseignés au plan ci-annexé et doit être faite telle qu'elle est indiquée aux dits plans.

« « Il est donné à connaître que par acte avenü devant le Notaire Fourneau de Jumet le dix-neuf janvier mil neuf cent quarante-huit, Monsieur et Madame *** réquerants numéro trois ont cédé à Monsieur et Madame *** précités, le droit de passage sur eux, leurs héritiers et ayants cause, sur la propriété des cédants étant une maison avec jardin sise à Roux, rue de la Vallée, numéro 7, ce droit de passage d'un mètre vingt centimètres de largeur devant s'exercer le long de l'habitation des comparants, Monsieur et Madame ***, jusqu'à l'extrémité (illisible) des cessionnaires pour entrer dans leur cuisine, soit une longueur de cinq mètres environ.

Et dans un acte reçu par le Notaire Valentin Fourneau, ayant résidé à Jumet le vingt-cinq mai mil neuf cent soixante-trois, contenant vente par les époux *** à Monsieur *** d'un bien situé à Roux, Rue de la Vallée, numéro 7, il est stipulé :

3/ Le droit de passage cédé par les vendeurs tant au profit des époux *** que de leurs héritiers et ayants-cause aux termes de l'acte prévanté reçu par le Notaire Fourneau soussigné le dix-neuf janvier mil neuf cent quarante-huit, se prolongera de même largeur, en ligne droite sur une longueur supplémentaire de sept mètres, soit une longueur totale de douze mètres à partir de la Rue de la Vallée. »

L'adjudicataire définitif est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

*Quatrième lot

°Immeuble :

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par le notaire Jean-Paul GREGOIRE, à Charleroi, à l'intervention du notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du 3 juin 2003, et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« Il est donné à connaître aux acquéreurs que l'acte prévanté du notaire Gérard Indekeu à Bruxelles reçu en date du six novembre mil neuf cent nonante-huit contient notamment les conditions spéciales suivantes, ici textuellement reproduites :

« « Aux termes de l'acte reçu par Maître Didier GYSELINCK et Maître Michel CORNELIS, tous deux prénommés, le dix-huit septembre mil neuf cent nonante-cinq et dont il est question dans l'origine de propriété, il est repris ce qui suit, textuellement :

« « d) dans son titre de propriété du quatre avril mil neuf cent soixante-deux, concernant le bien sis à Courcelle-Souvret, prédécrit sous 5) :

SERVITUDES.

- 1. Les vues droites ou obliques créées dans les murs joignant immédiatement les propriétés du vendeur ou de l'acquéreur, ainsi que celles se trouvant à une distance inférieure à la distance légale, sont conservées.*
- 2. Les égouts, buses de descente, corniche ou gouttière, conduits de fumée existants, en un mot toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, actuelles sont maintenues.*
- 3. Le mur A.B. est mitoyen entre les deux immeubles au dessus du passage couvert, c'est-à-dire au niveau de l'étage.*
- 4. Il est créé, au profit du vendeur et sur toute la largeur de la parcelle teintée en jaune au plan ci-contre une servitude de passage avec toutes espèces de véhicules. Une seconde servitude de passage avec toutes espèces de véhicules au profit du vendeur est établie sur toute la largeur de la parcelle figurée au plan ci-contre par une teinte verte.*
- 5. Il est créé au profit de l'acquéreur, sur la cour restant appartenir au vendeur, une servitude de passage avec toutes espèces de véhicule. Cette servitude, dont la direction et l'emplacement ne sont pas rigoureusement imposés, à quatre mètres de largeur.*
- 6. Il est donné à connaître à la société acquéreuse que suivant acte reçu par le notaire Pastur de Trazegnies le vingt et un mai mil neuf cent quarante-six, sont intervenues les conventions suivantes entre l'Union des Coopérateurs et Monsieur ***, riverains :*

*« Le mur de séparation des dites propriétés, figuré en AB teinte bleue au plan ci-annexé dressé sous la date du vingt-cinq octobre mil neuf cent quarante-cinq par le géomètre Dandrimont, et qui sera enregistré en même temps que les présentes, sera démoli, aux frais de Monsieur *** et reconstruit aux frais du même sur une épaisseur de trente-cinq centimètres, sur le terrain de la dite société, suivante teinte rouge au dit plan. Le mur ainsi construit sur la propriété de l'Union des Coopérateurs sera la propriété de cette dernière société.*

*Toutefois, Monsieur *** pourra couvrir le passage séparant sa maison du mur à construire, par une toiture vitrée à reposer sur le dit mur.*

Les eaux pluviales provenant de cette toiture seront récoltées sur le mur à construire, par un fer U de cent vingt millimètres, de telle façon que le mur sera à l'abri complet des eaux de pluies.

*En outre, Monsieur *** pourra placer un volet mécanique à façade à rue pour son entrée.*

L'entretien du mur sera à charge des propriétaires, chacun de son côté. » »

L'adjudicataire définitif est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

°Terrain :

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par les notaires Eric DOUTREPONT, à Courcelles et Jean-Paul GREGOIRE, à Charleroi, en date du 6 octobre 2003, et dont mention à l'origine de propriété, porte ce qui suit, littéralement reproduit :

« Rappel de conditions spéciales

« 1/ Dans l'acte susvanté du notaire Van Elder du onze décembre mil neuf cent nonante-cinq, il est stipulé ce qui suit :

« « 4. Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

« A ce sujet, les parties déclarent que, suite au présent acte, la servitude de passage mentionnée au titre de propriété du vendeur, dont question ci-avant s'est éteinte conformément à l'article 705 du Code civil.

« 5. Le vendeur reconnaît qu'il existe un litige avec le propriétaire voisin, Monsieur ***, demeurant au numéro 2 de la rue du Peuple, relatif à la construction d'un mur pignon suite à la démolition de l'ancienne Maison du Peuple de Souvret.

Le vendeur exonère l'acquéreur de toute responsabilité quant à ce litige, voulant que celui-ci ne puisse jamais être inquiété ni recherché de ce chef pour quelque cause que ce soit. » »

« 2/ Dans le plan prévauté du géomètre Dechamps, il est renfermé ce qui suit :

« « CONDITION SPECIALE.

Dans un acte de Monsieur le Bourgmestre de la Commune de Souvret G. PAIMPARET, en date du 25.02.1976, il est textuellement stipulé ce qui suit : « Article 4°.- Il est créé au profit du vendeur sur la cour restant appartenir à l'acquéreur une servitude de passage avec toutes espèces de véhicule.

Cette servitude dont la direction et l'emplacement ne sont pas rigoureusement imposés à quatre mètres de largeur. » »

« REMARQUE.

Il apparaît qu'un réseau d'égouttage commun au bien en cause et au bien cad. N° 407w2 soit en place. » »

L'adjudicataire définitif est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que

le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ce qui est précisé ci-avant au titre « SERVITUDES – CONDITIONS SPECIALES » quant au Deuxième lot.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

COPROPRIETE

Pas d'application sur cette vente.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- Clause d'urbanisme

Statut administratif – obligations administratives et incidences contractuelles -

Urbanisme et aménagement du territoire :

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques le cas échéant obtenus, l'adjudicataire 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, l'adjudicataire reconnaît expressément avoir eu son attention attirée par le notaire instrumentant, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement (notamment en consultant le portail cartographique de la Région wallonne), en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués 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 jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le notaire instrumentant pour le cas où, dans l'hypothèse où la délivrance d'un permis d'urbanisme serait requise par le CoDT, ce permis lui serait refusé, ou serait assorti de conditions qui en diminueraient la valeur. Cette disposition n'entame cependant d'aucune façon ses recours éventuels contre les décisions administratives qui restreindraient son droit de propriété.

Le notaire soussigné rappelle enfin que son obligation d'information intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles, et que son intervention ne porte pas sur les aspects d'ordre technique, à propos desquels l'adjudicataire a été invité à se tourner

vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert...).

Situation existante - Information

A/ Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) :

***pour le premier lot :**

Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné a, par lettre du 19 juin 2023, interrogé l'administration communale de la Ville de Charleroi, afin de savoir si le bien est repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue.

Par sa lettre datée du 14 juillet 2023 et reçue en l'étude le 1^{er} septembre 2023, l'administration communale de la Ville de Charleroi a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné :

- « 1. Le bien est situé en zone d'habitat sur 50 m 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 ;

Le bien est situé en zone de constructions résidentielles en ordre continu (contigu, fermé), en zone de constructions résidentielles secondaires, en zone de cours et jardins et en zone d'espaces verts au P.C.A. 52011-PCA-0078-01 adopté par Arrêté ministériel du 18 juillet 2002, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2. à 6. On omet...

Pour votre 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

-un permis d'exploiter délivré le 14/06/1988 (ne concerne pas le bien)

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.*

10. à 29. On omet...

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 cette 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. à 39. On omet ...

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)).

41. à 46. On omet ...

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 17bis 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. 1^{er} bis du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

6° pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :

- Soit par courriel à l'adresse mail cadac@charleroi.be (de préférence)
- Soit par courrier : service CADAC – Hôtel de Ville de Charleroi – Place Charles II, 14-15 à 6000 Charleroi.

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.

Les informations et prescriptions 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.

Renseignements fournis par le service voirie de la Ville de Charleroi :

Adresse du bien : Rue du Nord 63,65,31 à 6060 Gilly

Référence cadastrale : 05 A 124 G 75, 05 A 124 M 56, 05 A 124 N 56

Zone d'assainissement collectif : oui

Si oui, voirie équipée 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 : oui »

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme ;
- le bien n'est pas soumis à un guide régional d'urbanisme ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme, ou par un projet d'une de ces normes ;
- après consultation du Géoportail de la Wallonie, le bien est situé en zone de consultation de la DRIGM – présence potentielle d'anciens puits de mines.

L'adjudicataire définitif recevra une copie de la correspondance précitée.

L'adjudicataire est informé qu'il doit se renseigner auprès des administrations communales compétentes pour vérifier si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées.

OBSERVATION QUANT AU PREMIER LOT :

Le notaire soussigné attire tout particulièrement l'attention des amateurs sur le fait qu'il existe une discordance entre le plan cadastral et la situation réelle des biens présentement vendus.

Les immeubles portant les numéros 63 et 65 ont été réunis en un seul immeuble sans permis d'urbanisme.

Il convient de préciser que ce plan cadastral ne présente qu'une valeur indicative et qu'il est destiné principalement à l'usage du Ministère des Finances pour l'établissement de l'impôt foncier.

L'attention des amateurs est, en outre, attirée par le notaire soussigné sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance des biens vendus ;

d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir les biens dans une éventuelle situation infractionnelle.

L'adjudicataire parfaitement informé de la situation urbanistique des biens présentement vendus ainsi que de toutes les conséquences juridiques qui découlent d'une telle situation, qu'elles soient civiles, administratives ou fiscales en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

***pour le deuxième lot :**

Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné a, par lettre du 19 juin 2023, interrogé l'administration communale de la Ville de Charleroi, afin de savoir si le bien est repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue.

Par sa lettre datée du 14 juillet 2023 et reçue en l'étude le 31 juillet 2023, l'administration communale de la Ville de Charleroi a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné :

- « 1. Le bien est situé en zone d'habitat 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 ;

2. à 6. On omet...

Pour votre 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

-un permis d'exploiter délivré le 23/05/1990, et qui a pour objet « DOSSIER ARCHIVE A 6193. Maintien en activité d'une boucherie-charcuterie avec atelier. », et dont les références sont : PX/1990/0013(Délivré)(parcelle 06 C 913 A3, Rue du Wainage – Gilly) – Demandeur à l'époque : ***

-une demande de permis d'urbanisme CPURB/2022/0958 en cours pour Transformation d'une maison en 4 logements

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.

10. à 26. On omet...

27. Une infraction a été constatée par procès-verbal : PV dressé le 04/04/2011 n° CH.66B.L.1.022556/2011

28. à 29. On omet...

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 cette 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. à 39. On omet ...

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)).

41. à 46. On omet ...

Observation :

Un dossier relatif à une éventuelle infraction urbanistique a été ouvert en date du 17-03-2011 sous la référence IURB/2011/0076, celui-ci concernait plus particulièrement la création de logements sans autorisation.

Pour de plus amples renseignements, nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Urbanisme au 071/86 39 53 et/ou 071/86 39 78.

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 17bis 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. 1^{er} bis du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

6° pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :

- Soit par courriel à l'adresse mail cadac@charleroi.be (de préférence)
- Soit par courrier : service CADAC – Hôtel de Ville de Charleroi – Place Charles II, 14-15 à 6000 Charleroi.

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie

de document administratif en cliquant sur le lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.

Les informations et prescriptions 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.

Renseignements fournis par le service voirie de la Ville de Charleroi :

Adresse du bien : Rue du Wainage 2/4 à 6060 Gilly

Référence cadastrale : 06 C 913 A 3

Zone d'assainissement collectif : oui

Si oui, voirie équipée 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 : oui »

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme sauf ce qui est précisé ci-avant ;
- le bien n'est pas soumis à un guide régional d'urbanisme ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme, ou par un projet d'une de ces normes ;
- après consultation du Géoportail de la Wallonie, le bien est situé :
 - *en zone de consultation de la DRIGM – présence potentielle d'anciens puits de mines ;
 - *en aléa moyen d'inondation par débordement et ruissellement.

L'adjudicataire définitif recevra une copie de la correspondance précitée ainsi que des documents y mentionnés.

L'adjudicataire est informé qu'il doit se renseigner auprès des administrations communales compétentes pour vérifier si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées.

Par son courrier daté du 25 juillet 2023, confirmé par courriel du 11 septembre 2023, la Ville de Charleroi, service LOGEMENT, a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné, que :

« **Objet : immeuble sis à Gilly, rue du Wainage n° 2.**

« Maître,

« Dans le cadre du recensement des logements inoccupés, un constat d'inoccupation a été adressé à Monsieur *** et Madame *** en date du 30.06.2023.

«J'attire votre attention que le logement du rez-de-chaussée est frappé d'un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre depuis le 13.02.2020. »

L'adjudicataire définitif recevra une copie des correspondances précitées et en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire instrumentant.

***pour le troisième lot :**

Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné a, par lettre du 19 juin 2023, interrogé l'administration communale de la Ville de Charleroi, afin de savoir si le bien est repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue.

Par sa lettre datée du 14 juillet 2023 et reçue en l'étude le 31 juillet 2023, l'administration communale de la Ville de Charleroi a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné :

- « 1. Le bien est situé en zone d'habitat 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 ;

Le bien est situé en zone résidentielle aux constructions jointives, en zone d'annexes et en zone de cours et jardins au P.C.A. 52011-PCA-0061-01 adopté par Arrêté royale du 23 avril 1968, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2. à 6. On omet...

Pour votre 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 n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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 ;

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.

10. à 28. On omet...

29. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;

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 cette 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'Airport 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.

33. à 39. On omet ...

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)).

41. à 46. On omet ...

Observation :

Le bien est situé dans un périmètre de réservation.

Par périmètre de réservation, on entend la partie de territoire qui réserve les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructures de communication ou de transport de fluides et d'énergie. Les actes et travaux soumis à permis peuvent être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières (Art. D.II.21 du CoDT).

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 17bis 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. 1^{er} bis du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

6° pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :

- Soit par courriel à l'adresse mail cadac@charleroi.be (de préférence)*
- Soit par courrier : service CADAC – Hôtel de Ville de Charleroi – Place Charles II, 14-15 à 6000 Charleroi.*

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien :

<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.

Les informations et prescriptions 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.

Renseignements fournis par le service voirie de la Ville de Charleroi :

Adresse du bien : Rue de la Vallée 5 à 6044 Roux

Référence cadastrale : 19 B 624 N 2

Zone d'assainissement collectif : oui

Si oui, voirie équipée 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 : non »

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme ;
- le bien est soumis à un guide régional d'urbanisme comme précisé ci-avant ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme, ou par un projet d'une de ces normes ;
- après consultation du Géoportail de la Wallonie, le bien est situé en zone de consultation de la DRIGM – présence potentielle d'anciens puits de mines.

L'adjudicataire définitif recevra une copie de la correspondance précitée.

L'adjudicataire est informé qu'il doit se renseigner auprès des administrations communales compétentes pour vérifier si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées.

***pour le quatrième lot :**

Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné a, par lettre du 19 juin 2023, interrogé l'administration communale de la Commune de Courcelles, afin de savoir si le bien est repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue.

Par sa lettre datée du 14 juillet 2023, l'administration communale de la Commune de Courcelles a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné : Le bien en cause :
« ** se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;*

« ** est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme (ancien règlement régional d'urbanisme) est applicable ;*

« ** est situé en zone de centralité secondaire au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès du Ministre ;*

« ** n'est pas situé dans un schéma d'orientation local ;*

« ** n'est pas situé dans un lotissement ;*

« ** n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;*

« ** n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;*

« ** n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;*

« * n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ou classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;

« * n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ;

« * n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte au zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

« * n'est pas situé dans le périmètre d'une site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ou dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

« * n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

« * ne présente pas un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2 ;

« * ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;

« * bénéficie d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

« * se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin hydrographique de la Sambre applicable par décision du Gouvernement wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et repris en zone d'assainissement collectif ;

« * n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;

« * n'est pas visé par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (site et périmètre SEVESO) ;

« * n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;

« * a fait l'objet d'une (des) demande(s) de permis suivante(s) délivrée(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

«

Référence	Objet	Date	Décision
5159	Transformer une surface commerciale	12/01/1996	Octroyé

« * n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;

« * n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;
« * n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;
« * a fait l'objet d'un permis d'exploiter : n° 501 classe 2 – boucherie – du 01/07/1983 valable jusqu'au 01/07/1993 ;
« * n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions urbanistiques à notre connaissance ; cependant si vous constatez des travaux, modifications ou constructions sur le bien concerné, ne correspondant pas aux permis délivrés ou devant faire l'objet d'un permis, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'urbanisme au 071/466.873 ou urbanisme@courcelles.be;
« * n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions du code du logement à notre connaissance ;
« Information(s) complémentaire(s) :
« /
« Observation(s) :
« /
« Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme sauf ce qui est précisé ci-avant ;
- le bien n'est pas soumis à un guide régional d'urbanisme ;
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un plan communal d'aménagement, par un schéma de développement pluri-communal, par un schéma communal, par un guide communal d'urbanisme, ou par un projet d'une de ces normes ;
- après consultation du Géoportail de la Wallonie, le bien est situé dans un aléa élevé d'inondation par débordement et ruissellement.

L'adjudicataire définitif recevra une copie de la correspondance précitée et du permis d'urbanisme y relaté.

L'adjudicataire est informé qu'il doit se renseigner auprès des administrations communales compétentes pour vérifier si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées.

OBSERVATION QUANT AU QUATRIEME LOT :

Le notaire soussigné attire tout particulièrement l'attention des amateurs sur le fait qu'il existe une discordance entre le plan cadastral et la situation réelle du bien présentement vendu.

Le(s) garage(s) érigés sur la parcelle cadastrée section B numéro 0406B3P0000 décrite ci-avant, à l'arrière du bâtiment n'apparaissent pas au plan cadastral et a(ont) été construit(s) sans permis d'urbanisme.

Il convient de préciser que ce plan cadastral ne présente qu'une valeur indicative et qu'il est destiné principalement à l'usage du Ministère des Finances pour l'établissement de l'impôt foncier.

L'attention des amateurs est, en outre, attirée par le notaire soussigné sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés au CoDT, un permis d'urbanisme ;

b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;

d) le risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation infractionnelle constitue une menace pour la valeur de leur gage.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des amateurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

L'adjudicataire parfaitement informé de la situation urbanistique du bien présentement vendu ainsi que de toutes les conséquences juridiques qui découlent d'une telle situation, qu'elles soient civiles, administratives ou fiscales en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Par son courrier daté du 19 juin 2023, la Commune de Courcelles, service GARDIENS DE LA PAIX ET AGENTS CONSTATATEURS, a fait savoir au vendeur que :

« **Objet : Infractions au Règlement Général de Police Administrative.**

« Nous vous contactons suite au passage de notre service devant votre terrain cadastré « B406b3 » jouxtant le n° 6 de la rue du Peuple à Souvret, dont vous êtes propriétaires.

« Nous avons constaté de la végétation non entretenue sur le terrain qui nuit au voisinage.

« Par la présente, je vous rappelle que vous êtes tenus de respecter le Règlement Général de Police Administrative de la Commune de Courcelles.

« Ce type d'infraction aux différents articles ci-annexés vous expose au paiement d'une amende d'un montant minimum de 50 € et pouvant aller jusqu'à 350 €.

« A défaut, si cette situation n'est régularisée pour le 17/07/2023 un procès-verbal pourrait être rédigé.... »

L'adjudicataire définitif recevra une copie de la correspondance précitée et en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et du notaire instrumentant.

Pour tous les biens :

B/ Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné, déclare également que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme sauf ce qui est mentionné ci-dessus.

C/ Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné, déclare enfin qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Pour tous les travaux visés par l'article D.IV.4 du CoDT qu'il envisagerait de faire

sur les biens vendus, l'adjudicataire sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale, provinciale ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre le propriétaire et sans aucune intervention de ce dernier.

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E/ D'après les renseignements en possession du notaire soussigné, le bien vendu :

- n'est pas repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.
- qu'à ce jour il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun;
- n'est pas visé par un projet ou avant-projet de la liste ou liste définitive des monuments et sites susceptibles de protection, qu'en tous cas, cela ne lui a jamais été notifié;
- qu'à ce jour, il n'existe aucun arrêté de désaffectation et de rénovation, signalant que le bien vendu est situé dans un site d'activité économique désaffecté à rénover ;
- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article D.15. du Code du Patrimoine wallon (CoPat), classement en application de l'article D.16. du même Code, zone de protection visée à l'article D.21. du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article D.13. du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

- Code Wallon de l'habitation durable

L'attention de l'adjudicataire sera attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable :

- sur l'obligation d'équiper les biens susmentionnés de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). Dans l'éventualité où les biens vendus ne sont pas pourvu de tel détecteur, l'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

- Permis d'environnement

Les biens ne font pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

- Etat du sol

En application du décret wallon, le notaire Catherine DEVROYE, soussigné, déclare, d'après les renseignements en sa possession :

- qu'il n'a pas été exercé sur les biens présentement vendus d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ces biens pouvant engendrer telle pollution.

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ces mêmes biens d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit Décret.

- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur les biens présentement vendus et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le requérant est exonéré vis-à-vis de l'adjudicataire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives aux biens vendus.

Le notaire informe des prescriptions du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, paru au Moniteur Belge du 22 mars 2018 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019).

***pour le premier lot :**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 29 janvier 2024 énonce ce qui suit :

« 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 ».

***pour le deuxième lot :**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 31 janvier 2024 énonce ce qui suit :

« 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 ».

***pour le troisième lot :**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 31 janvier 2024 énonce ce qui suit :

« *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 ».

***pour le quatrième lot :**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 31 janvier 2024 énonce pour chacune des parcelles ce qui suit :

« *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 ».

Il sera remis à chaque amateur une copie de l'extrait conforme.

Le requérant 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.

Nonobstant les informations ci-avant délivrées, s'il devait s'avérer postérieurement à l'adjudication que le bien présentement vendu fait l'objet d'une pollution de sol, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le notaire soussigné, ni contre le vendeur sauf à prouver qu'il est l'auteur de ladite pollution.

- Citerne à mazout

D'après les renseignements en possession du notaire soussigné, il n'existe pas dans

le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus ni de tank au gaz, qui serait par conséquent sujette à déclaration environnementale (classe 3) conformément au Décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

- Dossier d'intervention ultérieure

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 est entré en vigueur le 1er mai 2001. L'arrêté prévoit notamment l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure.

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage. Le dossier d'intervention ultérieure contient donc tous les éléments utiles qui permettront que les éventuels travaux ultérieurs soient exécutés en toute sécurité (entretien, travaux ultérieurs prévus tels que réparations, remplacement ou démontage de certaines installations ou éléments).

Le dossier doit être établi pour les travaux qui tombent sous le champ d'application de l'Arrêté.

Le dossier est obligatoire sur tous les chantiers où une coordination doit être organisée, à savoir les chantiers sur lesquels les travaux sont effectués par plusieurs entrepreneurs.

Pour les chantiers où les travaux ne sont exécutés que par un entrepreneur (et où il n'y a donc pas de coordination prévue), le dossier d'intervention ultérieure est limité aux travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations concernant un danger décelable et il est rédigé par le maître de l'ouvrage ou par un tiers désigné par lui.

Le notaire instrumentant mentionne qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne lui a été remis pour les biens vendus.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il devra établir un dossier d'intervention ultérieure en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté royal, pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

- Installations électriques

***Premier lot :**

L'adjudicataire définitif est informé que le bien vendu est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE), et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société CERTINERGIE ASBL, à Verlaine, en date du 5 mars 2024 constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Le procès-verbal original sera remis à l'adjudicataire définitif.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation du procès-verbal d'adjudication définitive.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

***Deuxième lot :**

L'adjudicataire définitif est informé que le bien vendu n'est pas visé par le chapitre 8.4. section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dès lors que le bien est équipé d'une installation électrique :

- ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation ;
- n'ayant pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète préalablement à la mise en service mais ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 et dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 a fait l'objet d'une visite de contrôle.

-Pour le rez-de-chaussée : le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société AIB-VINCOTTE Belgium asbl, à Vilvoorde, en date du 14 novembre 2007 constate que l'installation électrique est conforme.

-Pour le premier étage : le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société AIB-VINCOTTE Belgium asbl, à Vilvoorde, en date du 14 novembre 2007 constate que l'installation électrique est conforme.

-Pour le deuxième étage : le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société AIB-VINCOTTE Belgium asbl, à Vilvoorde, en date du 14 novembre 2007 constate que l'installation électrique est conforme.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle, c'est-à-dire avant le 14 novembre 2032.

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire du certificat de conformité et le cas échéant du dernier procès-verbal de visite de contrôle ou à défaut il reconnaît que le vendeur lui a communiqué la date et résultat de la dernière visite de contrôle ainsi que les coordonnées de l'organisme agréé ayant réalisé ladite visite de contrôle.

Il est ici fait remarquer à l'adjudicataire que les schémas de position et unifilaires ne sont pas joints aux procès-verbaux. Il en fera son affaire personnelle.

***Troisième lot :**

L'adjudicataire définitif est informé que le bien vendu est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE), et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien

RGIE, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société CERTINERGIE ASBL, à Verlaine, en date du 12 mars 2024 constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Le procès-verbal original sera remis à l'adjudicataire définitif.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation du procès-verbal d'adjudication définitive.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

***Quatrième lot :**

- Pour la partie habitation : l'adjudicataire définitif est informé que le bien vendu est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE), et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 conformément à l'ancien RGIE n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société CERTINERGIE ASBL, à Verlaine, en date du 12 mars 2024 constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Le procès-verbal original sera remis à l'adjudicataire définitif.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation du procès-verbal d'adjudication définitive.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé,

l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

- Certificats de performance énergétique

***Premier lot :**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique FERBUYT Philippe, à Morlanwelz, daté du 14 janvier 2015 et mentionnant le code unique 20150114018797 (classe G – 832 kWh/m².an).

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

***Deuxième lot :**

-Pour le rez-de-chaussée : un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique MARCHIONI Benoit, à Presles, daté du 12 juin 2022 et mentionnant le code unique 20220612004658 (classe G – 673 kWh/m².an).

-Pour le premier étage : un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique MARCHIONI Benoit, à Presles, daté du 12 juin 2022 et mentionnant le code unique 20220612004383 (classe C – 198 kWh/m².an).

-Pour le second étage : un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique MARCHIONI Benoit, à Presles, daté du 12 juillet 2022 et mentionnant le code unique 20220712026933 (classe C – 245 kWh/m².an).

Les certificats originaux seront remis à l'adjudicataire.

***Troisième lot :**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique FERBUYT Philippe, à Morlanwelz, daté du 14 janvier 2015 et mentionnant le code unique 20150114005083 (classe G – 749 kWh/m².an).

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

***Quatrième lot :**

-Pour la partie habitation : un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique FERBUYT Philippe, à Morlanwelz, daté du 13 janvier 2015 et mentionnant le code unique 20150113010288 (classe G – 696 kWh/m².an).

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire.

- Zones inondables

Les biens vendus ne sont pas situés dans une zone à risque, c'est-à-dire un endroit qui a été ou peut être exposé à des inondations répétitives et importantes (loi sur le contrat d'assurance terrestre – article 129), à l'exception :

-du bien repris sous deuxième lot qui est situé en aléa moyen d'inondation par débordement et ruissellement.

-du bien repris sous quatrième lot qui est situé dans un aléa élevé d'inondation par débordement et ruissellement.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables

sur le site : <http://cartographie.wallonie.be>.

- Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

- Panneaux photovoltaïques

Les biens vendus ne sont pas pourvus de panneaux photovoltaïques.

- Panneaux publicitaires

Les biens vendus ne font pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

- CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que les biens ont été raccordés à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance, les biens vendus ne font pas l'objet d'un CertIBEau.

Les amateurs sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire dans le cas présent.

Il est ici fait remarquer qu'il n'y a plus de compteur d'eau dans le bien repris sous quatrième lot.

- Canalisations

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur les biens vendus.

- Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de bâtiment agricole », les comparants, interpellés par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelles des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le notaire instrumentant.

- Consultation du registre des gages

Le propriétaire reconnaît que le rédacteur des présentes a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

La recherche au registre des gages faite sur les propriétaires desdits biens en date du 12 février 2024 indique qu'aucun gage n'a été enregistré.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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.

A ce sujet, il est renvoyé à ce qui est précisé ci-dessus.

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

ABONNEMENTS EAU, GAZ ET ELECTRICITE

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Il est ici fait remarquer que l'immeuble dépendant du quatrième lot ne dispose plus de compteur d'eau et que l'électricité a été coupée.

IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

FRAIS A CHARGE DE L'ADJUDICATAIRE

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans les frais droits et honoraires de la vente est fixée à l'article 25 des conditions générales. En vertu de cet article, pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00€), cette quote-part est fixée librement par le notaire instrumentant tenant compte des éléments du dossier, ce qui est fait comme suit : en ce concerne, les prix d'adjudication jusqu'à y compris douze mille cinq cents euros (12.500,00 €), il est précisé que la participation précitée est fixée à quatre-vingt pour cent (80 %) et au-delà de douze mille cinq cents euros jusqu'à y compris trente mille euros (30.000,00 €), celle-ci est fixée à cinquante pour cent (50%).

REVENU CADASTRAL ET REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare que le revenu cadastral de chacun des biens ne fait actuellement

pas l'objet d'une procédure de révision ; de sorte que le revenu cadastral actuel permet de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

Cependant, l'adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé que l'administration fiscale reste en droit de réviser ledit revenu cadastral si ledit revenu ne correspondait pas à l'état du bien au jour de la vente et que donc la réduction des droits d'enregistrement ne pouvait être garantie.

Une fois le montant de l'adjudication connu, le notaire instrumentant demandera à l'administration fiscale de confirmer le montant du revenu cadastral.

Si le montant du revenu n'est pas immédiatement confirmé (et qu'il est soumis à la procédure de révision), la perception des droits d'enregistrement se fera sur base du taux de 12,5 %. La différence avec le taux réduit sera restituée si l'administration du cadastre confirme le revenu cadastral comme permettant l'application du taux réduit.

Dans le cas contraire, le montant des frais réclamés et calculés sur base du taux de droits d'enregistrement à 12,5% sera définitif et aucune restitution n'aura lieu.

La possibilité d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement (taux à 5% ou 6% sur une quote-part) ne peut donc en aucun cas être garantie.

L'adjudicataire déclare en être expressément et parfaitement informé et accepte toutes les conséquences qui en découleraient.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal

d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) Si plusieurs bien sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaîsse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre

l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région flamande)

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. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pourcent (12%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;
 - douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
 - douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), 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.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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. 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);
- 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.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région

Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce moment au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévue à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur.

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procurations

1) Par le fait de l'adjudication, l'adjudicataire constitue pour son mandataire spécial : ***, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de renoncer en son nom au bénéfice de la subrogation résultant à son profit en vertu de l'article 1251, 2° du Code Civil ancien du chef du paiement du prix; à cet effet, faire toutes déclarations et signer cette renonciation dans l'acte d'ordre et requérir le cas échéant, le notaire Catherine DEVROYE, soussigné, de lui délivrer le certificat prévu par l'article 1653 du Code Judiciaire et d'y être représenté par son mandataire spécial, en outre de requérir l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente de donner mainlevée des inscriptions et transcriptions.

2) Le créancier requérant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux : ***, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ».

Pour lequel le mandataire sub 1/ intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Adjuger le bien aux conditions prévues par les Conditions Générales de vente établies aux présentes, quelle que soit l'identité définitive de(s) adjudicataire(s) ;
- Signer le procès-verbal d'adjudication comme mentionné ci-avant, en l'étude du notaire Catherine DEVROYE, soussigné.
- 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 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, 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 adjugé, 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.

ELECTION DE DOMICILE.

A défaut d'avoir fait une autre élection de domicile dans l'Arrondissement de Charleroi, les surenchérisseurs, acquéreurs, command et leurs cautions éliront domicile en l'Etude du notaire instrumentant.

ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie saisie, sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la Loi.

DROIT D'ECRITURE.

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Charleroi (Gilly), à la date précitée, et lecture faite, Moi, Notaire Catherine DEVROYE, soussigné, ai signé le présent cahier des charges.