

**CAHIER DES CHARGES SPECIAL PREALABLE A VENTE PUBLIQUE –
SORTIE D’INDIVISION JUDICIAIRE - CONDITIONS DE VENTES
UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.be**

L'an deux mille vingt-six.

Le six août.

A Charleroi, (Gilly), en l'étude.

Par devant Moi, Maître Catherine DEVROYE, notaire à la résidence de Gilly, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Catherine DEVROYE, Notaire », ayant son siège 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 REQUETE DE

On omet...

EN CAUSE

On omet...

EXPOSE PREALABLE :

Cet exposé fait, Nous, Maître Catherine DEVROYE, notaire à Gilly, conformément au jugement ci-avant vanté, avons dressé le cahier des charges des clauses et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique du bien ci-après décrit.

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 DU BIEN

Suivant extrait de matrice cadastrale récent :

VILLE DE CHARLEROI – 24^{ième} division – Section de Ransart

PREMIER LOT

Une maison d'habitation avec dépendance et jardin sis rue du Vigneron, 52, cadastré section A numéros 1076LP0000 (maison) pour une contenance de 1 are 20 centiares, 1076K P0000 (jardin) pour une contenance de 4 ares 40 centiares et 1076E P0000 (pré) pour une contenance de 6 ares 20 centiares, tenant ou ayant tenu outre à ladite rue, au deuxième lot et à divers propriétaires ou représentants.

Le revenu cadastral non indexé s'élève au total à 483,- €.

DEUXIEME LOT

Un ensemble de garages cadastré sur et avec terrain sis rue du Vigneron, 52+, cadastré section A numéros 1077C P0000 (garage) pour une contenance de 85 centiares, 1077E P0000 (pré) pour une contenance de 21 ares 71 centiares, tenant ou ayant tenu, outre à ladite rue, au premier lot et à divers propriétaires ou représentants.

Le revenu cadastral non indexé s'élève à 281,- €.

Rappel de plan

Telle qu'une emprise d'une superficie de 4 centiares à prendre dans la parcelle de terrain au lieu-dit « Les Raspes » cadastrée section A numéro 1077 D a été cédée à la Ville de Charleroi par les époux LOPERFIDO-BRUNO, aux termes d'un acte du comité d'acquisition en date du 28 novembre 2019. Plan 52058-10441.

Description suivant titre :

Une maison d'habitation avec dépendance et quatre garages, ensemble sis rue du Vigneron, 52, un jardin sis à la rue du Vigneron, 46 (selon cadastre), ainsi que deux parcelles en nature de pré sises au lieu-dit « Les Raspes » et l'autre au lieu-dit « Village », ensemble cadastré section A numéros 1076L, 1076K, 1076E, 1077C et 1077B pour une contenance totale de 34 ares 40 centiares.

Origine de propriété

On omet...

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 du bien 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 cent mille euros (100.000,- €).

Deuxième lot : la mise à prix s'élève à septante mille euros (70.000,- €).

ENCHERE MINIMUM

Pour chaque lot, 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.

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 mercredi 30 septembre 2026, à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 8 octobre 2026, 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 mercredi 14 octobre 2026 à 16 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 Mons ;
- 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.

OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

1. OCCUPATION

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

Premier lot :

Le bien vendu est libre d'occupation.

Deuxième lot :

Trois garages sont loués pour un loyer de quarante euros (40,- €) par mois suivant baux verbaux. Pas de garantie locative ni d'état des lieux.

Le quatrième garage est libre d'occupation.

2. PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE

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

Premier lot :

L'adjudicataire aura la jouissance du bien mis en vente après l'adjudication définitive par la prise de possession effective, mais seulement après paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

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 :

***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.

VISITES

Les visites du bien seront effectuées par (on omet) sur rendez-vous pris en l'étude du notaire Catherine DEVROYE, à Gilly, au numéro 071/41.07.05.

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.

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 non-apparents 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 de l'ancien 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.

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 non apparentes 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété ancien du vendeur, étant un acte reçu par le notaire François DELMARCHE, à Ransart, en date du 8 août 1997 ne contient pas de condition spéciale.

Dans le cadre de la division entre les lots 1 et 2, il est prévu ce qui suit :

Il est créé une servitude de vue sur le deuxième lot au profit du premier lot concernant notamment les fenêtres qui ne respectent pas la distance réglementaire.

Servitudes par destination du propriétaire

La division de l'Ensemble immobilier est de nature à provoquer entre les différents lots nés avec celle-ci, l'existence de Servitude(s) par destination du propriétaire, dès lors que :

- il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),
- ces servitudes sont apparentes, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces, lorsque ces Lots/Immeubles appartiendront à des propriétaires différents.

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents,
- et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des Lots/Immeubles, eux-mêmes.

Sont notamment concernés :

- les vues et jours,
- les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares, gaz, électricité, téléphone, ...),
- ...

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'adjudicataire devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

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.

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.

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) :

Le notaire Catherine DEVROYE, soussigné a, par lettre du 9 juillet 2025, 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 10 août 2025, l'administration communale de la Ville de Charleroi a informé le notaire Catherine DEVROYE, soussigné : le bien en cause :

« ... (on omet) ;

1. *le(s) bien(s) est (sont) situé(s) en zone d'espaces verts et 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 sur le(s) bien(s) précité(s) ;*

Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'assainissement collectif (24A1076/00K 000) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre.

Le(s) bien(s) n'est (ne sont) pas situé(s) dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.

Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php.

2. *D'après notre base de données, le(s) bien(s) en cause, après le 01/01/1977, a (ont) fait l'objet de :*

Permis d'environnement – DOSSIER ARCHIVE A 5359

Maintenir en activité un dépôt aérien de 495 litres de gaz propane – N° : PX/1983/0020 – Demandeur(s) : Monsieur LOISEAU Marcel – parcelle(s) concernée(s) : 52058A1076/00L00/52058A1077/00C000 – Octroi Collège délivré le 31/05/1983.

3. *Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) 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 ;

4. *Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) 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 ;*

5. *à 21 (on omet) ;*

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

23. le(s) bien(s) est (sont) repris en zone D au Plan de Développement à Long Terme (PDLT) au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit ;

24. à 32. (on omet);

33. Le(s) bien(s) n'est (ne sont) repris dans la banque de 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^{er} 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)).

34. à 56. (on omet);

Pour rappel:

1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) 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° 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>.

6° Si le(s) bien(s) concerné(s) est(sont) repris aux points 13 à 16 et 55, nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Patrimoine remarquable de la Ville de Charleroi, à l'adresse mail patrimoine.remarquable@charleroi.be.

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 :

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 mentionné 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.

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

L'adjudicataire reconnaît avoir été 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.

B/ Le vendeur 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, sous réserve de ce qui est relaté dans les renseignements urbanistiques prévalant.

C/ Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ; que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à l'initiative du propriétaire sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance -et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci sauf ce qui est mentionné ci-avant. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

D/ Le vendeur 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 le bien vendu, 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...);

F/ Enfin, l'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'intérêt pour lui de consulter lui-même les sites « web » ci-après :

- « Portail de l'énergie en Wallonie (www.energies.wallonie.be) notamment en ce qui concerne les primes énergies ;

- « Point de Contact Fédéral Informations Câbles (CICC) » (www.klim.cicc.be) quant à l'existence et la localisation de câbles au-dessus, sur ou en sous-sol, de canalisation d'Air Liquide, le tout pouvant être constitutifs d'une servitude d'utilité publique ;

- la carte d'aléa d'inondation en région wallonne (www.cartopro3.wallonie.be);

- la SA Fluxys (www.fluxys.com) gestionnaire de l'infrastructure de la canalisation et du transit de gaz naturel ;

- la section sismologie de l'Observatoire Royal de Belgique quant au risque de sismicité (<http://seismologie.oma.be>).

- 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 le bien susmentionné de détecteurs d'incendie 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 le bien vendu n'est 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

Le bien vendu ne fait 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

D'après les renseignements en possession du notaire instrumentant, le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un avis de pollution de sol.

Le notaire informe l'adjudicataire 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).

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

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 13 juillet 2026 pour chaque parcelle 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.

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

Néant

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

Néant

<i>DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 § 4)</i>

Néant ».

L'adjudicataire sera informé du contenu de l'extrait conforme avant la formation de la cession.

Il sera également 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

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus mais dans le premier lot, il existe quatre citernes.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

- 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.

Sur base des renseignements en possession du notaire instrumentant, il n'existerait pas de dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu et aux parties communes et que depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devrait être rédigé, n'ont pas été effectués.

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

Lot 1 :

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 ACA, en date du 14 mai 2025 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'installation étant antérieure au 1^{er} octobre 1981, l'adjudicataire définitif devra communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'acquéreur peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

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.

Lot 2 :

Pas d'application.

- Certificat de performance énergétique

Lot 1 :

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur BOUJRAF Mostafa, daté du 17 mai 2025 et mentionnant le code unique 20250517007325 (classe F – 488 kWh/m².an).

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

Lot 2 :

Pas d'application.

- Zones inondables

Le bien vendu n'est pas situé 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).

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, le bien n'est pas concerné 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

Le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques.

- Panneaux publicitaires

Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location se rapportant à un panneau publicitaire.

- CertIBEau

Lot 1 :

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

Lot 2 :

Pas d'application

- 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 le bien vendu.

-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 dudit bien en date du 6 août 2026 indique qu'aucun gage n'a été enregistré.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre 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 résulte de l'état hypothécaire préalable trentenaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique Charleroi 1 que le bien vendu n'est grevé d'aucune inscription, transcription de commandement et/ou de saisie.

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.

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.

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 biens 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.

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, compareaisse 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 :

- 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).
- 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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 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. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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).

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.

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 consignait 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. wal.), pour faire diminuer les coûts.

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. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes “le mandant”, constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d’agir ensemble ou séparément :

1. On omet...

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d’achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l’Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d’office; après ou sans paiement accorder mainlevée d’opposition, de saisies ou d’autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l’hypothèque, à l’action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d’exécution.

- Accepter des 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.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

2) Par le fait de l'adjudication, l'adjudicataire constitue pour son mandataire spécial : (on omet..) 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 5.220 du Code Civil 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.

E. Dispositions finales

- Délégation du prix - purge

La vente emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits valablement appelés à l'adjudication. Elle opère la purge, les droits des créanciers étant par l'effet de l'adjudication reportés sur le prix.

Conformément à l'article 1641 du Code Judiciaire, l'adjudicataire peut valablement se libérer soit au notaire soussigné soit à la Caisse de dépôts et consignations.

- Dissimulation du prix

Le notaire instrumentant donnera lecture de l'alinéa 1^{er} de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de

l'enregistrement, libellé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* ».

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 €).

Le requérant déclare avoir pris connaissance du projet depuis plus de 5 jours ouvrables, que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude, à Gilly, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le requérant et moi-même, notaire.

Pour expédition conforme