



SOCIÉTÉ
NOTARIALE
GHIGNY
& ASSOCIÉS

Répertoire numéro : 2026/0427
Dossier numéro : ACH/22705/Bombele

Droit d'écriture
50,00 euros

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le vingt-sept avril

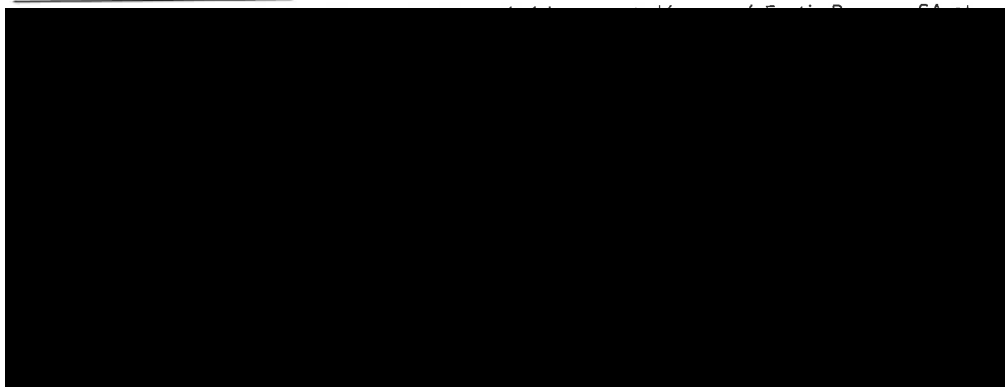
Nous, Jean-François GHIGNY, Notaire Associé à la résidence de Fleurus.

Avons dressé comme suit le cahier des charges régissant la vente online sur biddit.be, dans le cadre de la procédure de saisie-exécution immobilière, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, à la requête de :

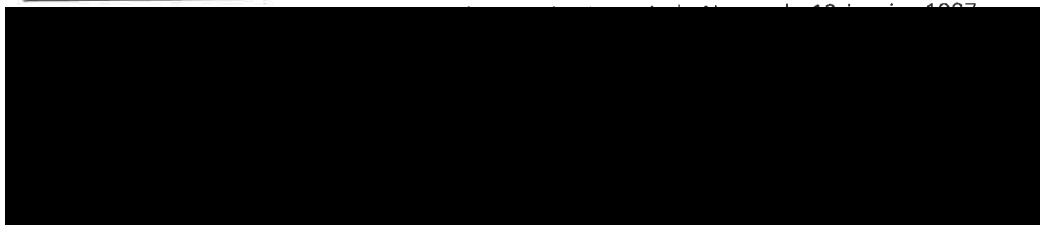
Premier feuillet double.



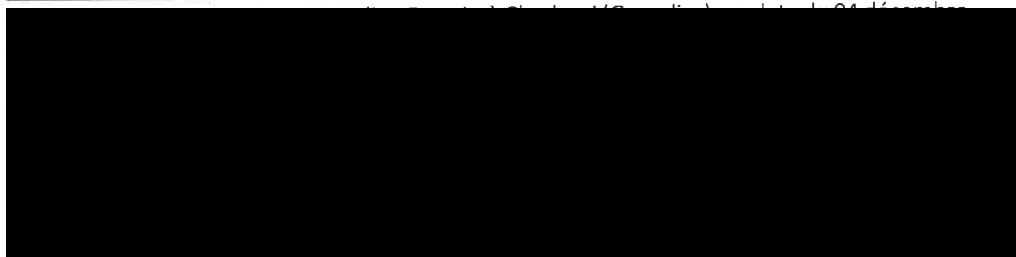
DESIGNATION DU POURSUIVANT



IDENTITE DU DEBITEUR SAISI



EXPOSE PREALABLE



2. Étant donné que les saisis n'ont pas respecté les obligations reprises dans ladite ouverture de crédit, une tentative de conciliation a été entreprise devant le juge des saisies conformément à l'article VII 147/24 du Code de droit économique, cependant à l'audience du 18 mars 2025 un procès-verbal de non-conciliation a été signé.

3. Ensuite, un commandement préalable à saisie-exécution immobilière sur l'immeuble concerné lui a été signifié par exploit de l'huissier de justice [redacted], remplaçant l'huissier de justice [redacted] en date du 30 avril 2025, par lequel il était invité à payer les sommes qui y sont indiquées et reprises ci-dessous endéans le délai y mentionné, sous peine



d'y être contraint par toutes voies de droit et, notamment, par la saisie-exécution de l'immeuble décrit ci-dessous.

Commandement de payer, sans préjudice à tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, sous déduction de toutes sommes valablement être payées à valoir, tel que stipulé :

« (...)

Vous trouverez ci-dessous le détail de la créance arrêté au 15/03/2025 :

Arriérés : **6.636,86 EUR**

Extrait matrice cadastrale 20/03/2025	18,71	
Procès-verbal de conciliation 28/03/2025	21,01	
Etat hypothécaire 15/04/2025	128,71	
Frais de dossier administratif 16/04/2025	62,36	
Le coût du présent exploit	406,30	637,09
Frais d'envoi postal (Art. 38 §1 alinéa 3)	2,87	

Et en outre le coût de ses suites éventuelles, ainsi que les droits de recette, d'acompte et de papeterie prévus par la Loi,

Sans préjudice à tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution.

(...) ».

4. Le commandement étant demeuré sans suite, le saisi s'est vu signifier par exploit de l'huissier de justice suppléant [REDACTÉ] remplaçant l'huissier de justice [REDACTÉ] en date du 20 mai 2025, une saisie-exécution immobilière sur l'immeuble concerné.

Cet exploit a été transcrit au premier bureau de la sécurité juridique de Charleroi, sous la formalité [REDACTÉ]

5. Aux termes d'une ordonnance rendue le 17 juin 2025 par [REDACTÉ] Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance de Charleroi, sur requête à lui présentée par Maître [REDACTÉ] le 16 juin 2025, le notaire soussigné a été commis à l'effet de procéder à l'adjudication du bien saisi et aux opérations d'ordre.

Ladite ordonnance a été signifiée par exploit de l'huissier de Justice suppléant [REDACTÉ] remplaçant l'huissier de justice [REDACTÉ] en date du 1^{er} juillet 2025, au saisi, sans que ce dernier n'ait formé opposition dans le délai légal. La désignation du notaire soussigné est par conséquent devenue définitive.

6. Aux termes d'une ordonnance rendue le 08 décembre 2025 par Monsieur [REDACTÉ] Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance de Charleroi, sur requête à lui présentée par Maître [REDACTÉ] le 04 décembre 2025, le délai d'adjudication de six mois ouvert par l'ordonnance du 17 juin 2025 dont question ci-avant, a été prorogé de six mois. Ladite ordonnance a été signifiée par exploit de l'huissier de Justice suppléant Thomas Orban, remplaçant l'huissier de justice [REDACTÉ] en date du 13 janvier 2026, au saisi, sans que ce dernier n'ait formé opposition dans le délai légal. La désignation du notaire soussigné est par conséquent devenue définitive.

7. Il ressort du certificat hypothécaire trentenaire, délivré par le premier bureau de sécurité juridique de Charleroi en date du 27 mars 2026, que le bien est grevé des inscriptions et transcriptions suivantes à charge du saisi :

a/ Inscriptions :

- inscription sous la référence 43-I-11/12/2023-14253 prise le 11 décembre 2023, hypothèque conventionnelle aux termes d'un acte d'ouverture de crédit hypothécaire passé devant le notaire [REDACTÉ] à l'égard du saisi précité, en faveur de [REDACTÉ] saisissant précité, en garantie d'une somme de [REDACTÉ] principal et [REDACTÉ] en accessoires ainsi que de trois années d'intérêts dont le rang est garanti par la loi.

b/ commandements et saisies :

- transcription sous la référence 43-T-22/05/2025-05531 prise le 22 mai 2025, suivant l'exploit de saisie-exécution immobilière sur l'immeuble concerné, dont mention au point 4 ci-avant, à la requête de [REDACTED] saisissant précité, à charge du saisi ;

APRÈS CET EXPOSÉ moi, notaire, ai dressé les conditions de vente relatives à la vente sur saisie-exécution immobilière de l'immeuble décrit ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

Le créancier inscrit et transcrit ainsi que le saisi seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit. En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, l'unique créancier inscrit, [REDACTED] saisissant précité, ne sera pas sommés par exploit d'huissier.

Deuxième feuillet double.



Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné **dans les 8 jours suivant la sommation**. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

Le présent cahier des charges contient les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Jean-François GHIGNY, Notaire Associé à la résidence de Fleurus, exerçant sa fonction dans SRL « Société Notariale Ghigny & Associés », ayant son siège à Fleurus, rue du Collège 26.

Contact

Collaborateur en charge : Aurélie Choner
Téléphone : 071/82.08.86
choner@notaireghigny.be

Description du bien

Ville de CHARLEROI - Vingt-troisième division - Gosselies

Une maison d'habitation avec toutes dépendances située **Crapaurue 1**, sur et avec terrain cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale, section E, numéro 465/02D P0000, pour une contenance de un are (1a).

Revenu cadastral non indexé : cinq cent vingt euros (520 EUR).

Origine de propriété



Madame B [REDACTED] prénommée, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société à responsabilité limitée [REDACTED] numéro d'entreprise [REDACTED] aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire [REDACTED] et à l'intervention du notaire [REDACTED] le 02 décembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi, sous la formalité 43-T-27/01/2015-00806.

La société privée à responsabilité limitée « [REDACTED] », prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive en vente publique, reçu par le notaire [REDACTED] en date du 17 décembre 2013, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi, en date du 31 janvier 2014, sous la formalité [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] prénommés, en était propriétaire, chacun pour une moitié en indivis, depuis plus de trente ans à dater des présentes.

L'adjudicataire devra se contenter des énonciations de propriété qui précèdent.

Situation administrative

Préambule

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, tout amateur a la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- * le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
- * le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
- * le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- * le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

En outre, le Notaire instrumentant rappelle aux amateurs que :

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Mission du (des) notaire(s) : il ne rentre pas dans la mission du (des) notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Lettre de la commune

Conformément aux dispositions contenues dans le CoDT, le notaire instrumentant a demandé à l'administration communale de Charleroi de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de l'administration communale de la Ville de Charleroi, en date du 27 octobre 2025, stipule littéralement ce qui suit :

« (...)

Troisième feuillet double.



1. Le bien est situé en **zone d'habitat** (23E0465/02D000) 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(s) bien(s) **n'est(ne sont) pas situé** 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.

3. 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.

4. 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.

18. Le(s) bien(s) est(sont) repris dans le périmètre de la **carte du zonage archéologique** visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine.

21. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) dans un périmètre de **zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.)**.

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 dans le **Zone D du Plan de Développement à Long Terme (PDLT)** au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit.

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

Observation :

Pour rappel :

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

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

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

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

5° 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 suivant :

<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. ».

La réponse de la Ville de Charleroi sera mise à disposition des amateurs au moment de la publicité faite par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be.

Situation existante

Aucun procès verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation unifamiliale**.

Le requérant a déclaré qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le requérant a déclaré que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.1 du CoDT, à l'exception de ceux éventuellement mentionnés ci-avant dans les renseignements urbanistiques fournis par la Ville de Charleroi ; et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par ladite législation.

S'agissant de la situation future, le requérant ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Informations générales

Le bien faisant l'objet de la présente vente :

- N'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- N'est pas repris à l'inventaire du patrimoine ;
- N'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT, **sous réserve de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques ;**
- N'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- N'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- N'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, et par la législation sur les sites wallons d'activité économiques désaffectés ;
- N'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Observatoire Foncier

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.

Zone vulnérable – Décret « Seveso »

Sur base des informations communiquées par l'administration communale, le bien :

- n'est pas situé à proximité ou autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur ou en zone marquée d'une surimpression « Risque Majeur » ;

- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31. §2 et plus généralement, pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.II.57 dudit Code susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Code wallon de l'habitation durable

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code Wallon du Logement qui obligent à équiper tout logement individuel ou collectif de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois. A cet égard, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement des détecteurs incendie et décharge le vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

Quatrième feuillet
double.



Zone à risque/ inondables

Conformément à l'article 129 paragraphe 4 du Code des assurances (adopté par la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, le notaire soussigné informe les parties qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoapps.wallonie.be/inondations>), et que le bien **n'est pas traversé par un axe de ruissellement**.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Sur base des informations reçues, le bien 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.

Assainissement du sol

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **20 avril 2026**, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire 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 que ce dernier est l'auteur de ladite pollution.



Droits de préemption

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Citerne à mazout

L'immeuble **ne comprend pas** une citerne à mazout.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique STEINBACH Robin en date du 26 novembre 2025 (validité 10 ans) mentionnant le code unique 20251126009460.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

Classe énergétique	D
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	49.010 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an	286 kWh/m ² .an

Il est ici rappelé à l'adjudicataire que la durée de validité du certificat énergétique est actuellement fixée à dix ans.

L'original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire après paiement du prix et des frais.

Dossier d'intervention ultérieure

Le requérant reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

S'agissant d'une vente forcée, le requérant constate l'impossibilité de déposer chez le notaire instrumentant, ledit dossier.

Les amateurs déclarent en avoir connaissance et en faire leur affaire personnelle.

Installations électriques

La partie requérante a fait exécuter une visite de contrôle de l'installation électrique de l'habitation prédécrite, par un organisme de contrôle agréé, s'agissant de la transmission d'un bien n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Par procès-verbal du 21 novembre 2025 dressé par « Atlas Contrôle », il a été constaté que l'installation **ne satisfait pas** aux prescriptions du règlement.

Dans le cas d'une visite de contrôle donnant lieu à un procès-verbal négatif, la partie acquéreuse devra, à ses frais :

- communiquer par écrit son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle,
- prendre les mesures nécessaires pour rendre l'installation conforme à la réglementation,
- et faire effectuer une nouvelle visite de contrôle dans le délai indiqué dans ledit procès-verbal, afin de vérifier la disparition des infractions, et ce par un organisme agréé de son choix, sans que la vente ne puisse être remise en cause.

Un exemplaire du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire.

Certification des immeubles bâtis pour l'eau

- L'immeuble a été raccordé à la distribution publique de l'eau **avant** le 1^{er} juin 2021 ;
- Il n'y a pas eu de réalisation d'un CertiBEau ;
- Le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertiBEau.

Propriété - jouissance

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du moment où l'adjudication sera devenue définitive.

Le vendeur/saisi a déclaré que l'immeuble est loué à des tiers et qu'un bail a été signé.
Le loyer actuel est de neuf cents euros (900 EUR).

Une copie du bail sera mis à disposition des amateurs au moment de la publicité faite par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien à compter du moment où l'adjudication sera devenue définitive par la perception des loyers, pour autant que le prix et les frais d'adjudication soient intégralement payés, à charge d'en supporter dès lors les impôts ; sous réserve d'une éventuelle demande en nullité de l'adjudication introduite par le propriétaire dans les quinze jours de la signification à lui faite de l'extrait de l'acte d'adjudication. En effet, dans cette hypothèse et eu égard au caractère suspensif de la demande en nullité et de l'appel éventuel, le transfert de jouissance est reporté au moment où la décision statuant sur la demande en nullité de l'adjudication est passée en force de chose jugée. 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.

Cinquième feuillet
double.



Opposabilité d'un bail de résidence principale

Par application de l'article 63 du Décret wallon relatif au bail d'habitation du 18 mars 2018, l'adjudicataire est subrogé aux droits et obligations du bailleur dans les deux cas suivants :

- si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué (A);
- si, faute de bail à date certaine, le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins (B).

A. Bail avec date certaine

Conformément à l'article 63, 1^{er} alinéa dudit décret :

« Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation »

B. Bail sans date certaine occupé depuis plus de 6 mois

Conformément à l'article 63, 2^{ème} alinéa dudit décret :

« Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 55, §§ 2 à 4, du présent décret, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété. » (nous soulignons)

Dans cette hypothèse, l'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur et est tenu de respecter le droit au bail du preneur conformément aux principes particuliers de la loi sur le bail de résidence principale, mais il a cependant la faculté de résilier le bail.

Cette faculté est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1. le congé peut être donné à tout moment mais doit l'être au plus tard impérativement dans les trois mois de la passation de l'acte authentique constatant l'aliénation ; ce délai de trois mois est prescrit à peine de déchéance ;
2. l'acquéreur doit respecter un congé de trois mois ; le préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné ;
3. le congé ne peut être donné que pour un des motifs visés à l'article 55, §§ 2, 3 et 4, du décret, à savoir l'occupation personnelle, l'exécution de travaux ou sans motifs mais moyennant indemnité forfaitaire ;
4. le congé doit respecter les conditions légales imposées (hormis les délais de préavis à respecter), à savoir occupation par l'adjudicataire lui-même ou un de ses proches protégés, travaux satisfaisant aux conditions prévues à l'article 55, § 3, du décret et paiement de l'indemnité prévue pour congé non motivé.



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.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

L'adjudicataire déclare avoir connaissance d'une infiltration d'eau sur le plafond de la cuisine, due à :

- **Bain : infiltration par les joints en silicone**
- **Bain : infiltration par le robinet à rosace**
- **Fuite sur la conduite d'eau dans le bâtiment**

Un dossier est en cours auprès des assurances pour la réparation du dommage. La réparation de la cause du sinistre devra, le cas échéant, être assurée par l'adjudicataire.

L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur/saisi, 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.

Servitudes

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. L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu.

Le titre de propriété du vendeur reprend ce qui suit, littéralement reproduit :

« CONDITION SPECIALES

Il résulte de l'acte reçu par le notaire [REDACTED], en date du 28 avril 1984, expressément ce qui suit :

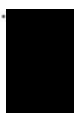
« RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

L'acte pré-vanté reçu par ledit Notaire Lavry, le 29 juillet 1960 et un stipule notamment textuellement ce qui suit :

Il est expressément convenu entre parties qui s'engagent et obligent leurs héritiers ou représentants à tous titres à respecter les conventions que :

1. La fenêtre existant au premier étage dans la partie bâtie du bien sous Gosselies, cadastrée numéro 467/Q et prenant jour sur la partie non bâtie du bien cadastré numéro 467/Q pourra subsister dans son état actuel.

Sixième et dernier feuillet
double.



Les propriétaires actuels et futurs de la partie non bâtie du bien cadastré numéro 467/Q dont mention ci-dessus ne pourront jamais élever aucune construction de manière à obstruer la fenêtre dont s'agit au premier étage.

II. La porte existante et s'ouvrant sur la ruelle dans la partie bâtie du même bien cadastré numéro 467/Q continuera à exister dans son état actuel afin de permettre l'accès sur cette ruelle à la rue Stranard à n'importe qui et à tout moment.

III. Et la porte existante et s'ouvrant sur la ruelle du bien sous Gosselies cadastré numéro 467/R continuera à exister dans son état actuel afin de permettre l'accès par cette ruelle à la rue Stranard à n'importe qui et à tout moment.

CONDITION SPECIALE

Il est ici fait observer qu'un propriétaire d'un bien voisin, étant alors Monsieur CASTRIQUE Christian, domicilié et propriétaire du bien sis rue de la Concorde 5, cadastré section E, numéro 467/Z et 467/R, a érigé sur le bien vendu un mur, privant le bien vendu d'une cour dont l'achat avait été envisagé par le dit Monsieur [redacted] qui avait fait dresser un procès-verbal de mesurage établi par la sprl « PV », à Pont-à-Celles, le 02 février 2004.

Cet acte d'achat n'a toutefois jamais été réalisé. Madame [redacted] n'ayant jamais marqué son accord sur la vente. L'adjudicataire recevra copie de ce plan ».

Le notaire soussigné porte à la connaissance de l'adjudicataire les éléments suivants :

Qu'un litige est né entre le vendeur et le voisin relatif à l'accès à la cour adjacent.

Qu'un accord est intervenu entre les protagonistes, repris littéralement ci-après :

« (...)

1. Madame reconnaît que la cour cadastrée T467V à laquelle elle a accès est la propriété de Monsieur (...) et l'autorise dès lors à détruire le mur existant devant cette cour.

2. Madame s'engage à placer sur sa baie vitrée et sa fenêtre donnant sur cette cour un film occultant, de manière à ce qu'elle n'ait plus de vue directe sur cette cour.

3. Madame autorise Monsieur (...) à placer un moyen de fermeture du châssis pour qu'elle n'ait plus accès à la cour.

Madame s'engage à ne pas ouvrir sauf en oscillo battant sa fenêtre donnant sur ladite cour.

4. Réservez à statuer pour le surplus.

Charleroi, le 3.10.24 ».

Que le notaire ne se prononce pas sur la légalité du mur se trouvant derrière le châssis de la cuisine, qui empêche, certes, d'accéder à la cour du voisin, mais qui peut potentiellement porter atteinte à une éventuelle servitude de jour.

L'adjudicataire déclare avoir connaissance des éléments précédents et en faire son affaire personnelle.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur/saisi 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 du Code civil.

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/saisi 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, électricité

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/saisi 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/saisi pour l'année en cours.

Situation hypothécaire

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

ORGANISATION DE LA VENTE

Mise à prix

La mise à prix s'élève à QUATRE-VINGT-NEUF MILLE EUROS (89.000 EUR).

Enchère minimum

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

Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

L'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 27 mai 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 04 juin à 13 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 lundi 10 juin 2026 à 9h30.

Publicité

Comme publicité, il sera :

- imprimé des affiches et livrets
- apposé des panneaux sur l'immeuble
- inséré des annonces sur les sites : « notaire.be », « Immoweb » et Biddit.be » et sur le site de l'Etude du notaire soussigné.

Visites

Les visites seront organisées de la manière suivante :

Avant le début des enchères : deux à six sessions de 1 heures 30.

Pendant la période d'enchères : deux sessions de 1 heures 30.

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous au 0473/46.09.03.**

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.

Délai de paiement et intérêts sur le prix

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 24 ci-après, il est stipulé que l'adjudicataire doit **payer le prix** en euros en l'étude du notaire **endéans les 6 semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive.

Aucun intérêt n'est dû au vendeur/saisi pendant cette période.

A l'expiration de ce délai, le prix sera productif d'un intérêt de retard calculé au taux d'intérêt 10%.

CONDITIONS APPLICABLES AUX VENTES IMMOBILIERES JUDICIAIRES OU ASSIMILEES

Délégation du Prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leur créance en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire. Il en sera de même dans toutes les ventes mentionnées à l'article 1621 du Code Judiciaire, c'est-à-dire dans toutes les ventes publiques et aux enchères faites en vertu de décisions judiciaires, pour autant que les créanciers inscrits aient été appelés à l'adjudication.

Porte-fort

L'article 20 des conditions générales ci-après n'est pas d'application dans le cadre des ventes judiciaires ou assimilées, tenant compte du fait que ces procédures requièrent que l'adjudication soit purement et simplement définitive à la clôture du procès-verbal d'adjudication.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA 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/saisi, le créancier saisissant, 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 autre :

- 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.

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 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 requérant saisissant, compare 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 requérant saisissant le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le créancier saisissant accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le créancier saisissant 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 créancier saisissant 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.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier saisissant s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au créancier saisissant, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le créancier saisissant, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) si le créancier saisissant s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

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 du Code judiciaire, 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 »).

Il est précisé qu'aucune réduction de la mise à prix ne pourra intervenir sans l'accord préalable du requérant. Une réduction de la mise à prix ne pourra intervenir de manière périodique et automatique mais devra, à chaque fois, être soumise à l'accord préalable du requérant. Il est rappelé que dans l'hypothèse d'une telle réduction, aucune prime ne sera due.

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.

Dans le cas présent, l'adjudication ne pourra pas être soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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 et au plus tôt à l'expiration d'un délai de quinze jours à dater de la signification au propriétaire saisi d'un extrait de l'acte d'adjudication ou, en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée.

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 877 du Code civil.).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit **payer le prix** en euros en l'étude du notaire **endéans les 6 semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive, **ou en cas de demande en nullité de l'adjudication, lorsque la décision statuant sur celle-ci est passée en force de chose jugée.** 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 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

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil **les frais**, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, **au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

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 créancier saisissant 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le créancier saisissant 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.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le le créancier saisissant 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. 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 habilitante 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. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le créancier saisissant 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 créancier saisissant, 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, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre 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 instances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur/saisi, du créancier saisissant 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 DEFINITIONS

- 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 adjugé.
- 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.

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DU SAISI

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

DONT ACTE.

Dressé à Fleurus, en l'Etude.

Et que Nous signons.

