Acte du 30/10/2026 n° 2026/291

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.
A 6020 Charleroi, section de Dampremy, ce trente octobre.
Je soussigné, Maître Clarence BALIEUX, Notaire à la résidence de Dampremy (Charleroi – premier canton), procède à l'établissement du cahier des charges de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

Ci-après dénommés « LE VENDEUR ».

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 ;

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Article 1. Coordonnées de l'étude
Notaire Clarence BALIEUX
Chaussée de Bruxelles, 103
6020 DAMPREMY
T.V.A. n° BE 1017.971.547
☎ 071/31.01.30 – ✉ clarence.balieux@belnot.be

Article 2. Description des biens immobiliers.
DÉSIGNATIONS DES BIENS
VILLE DE CHARLEROI – huitième division – section de Montignies-sur-Sambre – deuxième division
Un immeuble de rapport, sis Rue Neuve, 32, cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0879E3P0000, pour une contenance de 01 are 30 centiares.
Revenu cadastral : 1.096,00 euros.
Ci-après dénommé « le(s) bien(s) ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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.

Article 3. Mise à prix.
La mise à prix s'élève à **CENT NONANTE MILLE EUROS (190.000,00 €).**

Article 4. Enchère minimum.
L'enchère minimum s'élève à mille **euros (1.000,00 €).** Cela signifie qu'une enchère de minimum mille **euros (1.000,00 €**) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Article 5. Début et clôture des enchères.
Le jour et l'heure du début des enchères est **le mardi 08 décembre 2026 à 11 heures.**
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 16 décembre 2026 à 11 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.

Article 6. Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication.
Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le mercredi 23 décembre 2026 à 15h00.**

Article 7. Visites
Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs en prenant rendez-vous avec le propriétaire, par téléphone au 0485/80.08.86.
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.

Article 7bis. Publicité
Le bien sera annoncé sur les sites internet « notaire.be/immo », « immoweb.be » et « biddit.be », ainsi que par affiches en l'Etude et ce, pendant au minimum les quatre semaines précédant le début des enchères,

conformément aux usages en pareille matière.
Si une revente sur folle enchère devait être fixée, il sera fait pareille publicité.

Article 8. 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 les frais endéans les 5 jours suivants la fin des enchères.
Le prix est payable endéans les 6 semaines à compter de l'adjudication définitive. Tour paiement devant se faire en euros, en l'étude du Notaire soussigné.
A l'expiration de ce délai, le prix sera productif d'un intérêt de retard calculé au taux de dix pour cent (10 %) l'an, calculé prorata temporis jusqu'au jour du paiement intégral.

Article 8bis. Transfert de propriété
L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Article *9. Jouissance – Occupation*
En ce qui concerne l'occupation du bien, le vendeur a déclaré que :
-le rez-de-chaussée est occupé par bail écrit au loyer mensuel de 650,00 euros.
-le duplex est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, soit par l'occupation personnelle, soit par la perception des loyers.
Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.
L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts

éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.
L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties locatives éventuelles qui auraient été versées par les locataires.

Article 10. Droit de préemption ou de préférence.
Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire 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.

Article 11. 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 du bien 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.

Article 12. 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.

Article 13. Mitoyennetés
Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Article 14. Servitudes
Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés et dont question dans le titre de propriété du propriétaire.
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 vendeur déclare que son titre de propriété à savoir, l'acte reçu par le Notaire Philippe VERNIMMEN, à Rhode-Saint-Genèse, à l'intervention du Notaire Alain BEYENS, à Tamines, en date du 08 avril 2016, contient les conditions suivantes :
«CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES
Le vendeur déclare que son titre de propriété, étant l'acte prérappelé reçu par le notaire Denis CARPENTIER, à Fontaine l'Evêque et le Notaire Philippe GANTY, à Mont-sur Marchenne, le 8 juillet 2002 stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit:
Dans l'acte susvanté des notaires Aimé Philippe, à Gerpinnes et Anne Ruelle, à Thuin en date du 25 juin 1998, il est dit notamment et textuellement ce qui suit :
Il est ici rappelé que dans l'acte du 18 avril 1925, dont question ci-dessus, il est stipulé :
CONDITIONS SPECIALES
1)Les murs longeant la limite de la propriété vendue de celles restant appartenir au vendeur sont mitoyens.
2) Les trous de fumée et armoires existant dans ces murs pourront subsister dans leur état actuel.
3) Le mur de citerne A.B. dans la cave pourra rester sans Contre-mur.
4) La porte de communication existant à l'étage et au grenier en A sera bouchée par le vendeur à ses frais.
Il est ici également rappelé que le bien acquis par les époux Nicolas KERREGODS Léona BORDEAUX, aux termes de l'acte prévanté reçu par Maître Maurice RANWEZ, alors notaire à Charleroi, le 12 juin 1920, est figuré en un plan dressé par le géomètre GONET de Montignies- sur- Sambre, qui est demeuré annexé à l'acte.
Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations pouvant résulter pour les vendeurs de ce qui est rappelé ci-dessus, pour autant que cela soit encore d' application. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Article 15. Dégâts 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.

Article 16. 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 du Code civil.

Article 17. Situation hypothécaire
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.

Article 18. 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.
Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au jour où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Article 19. 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 ne puisse plus être recherché à ce sujet.
L'adjudicataire supportera dès l'entrée en jouissance toutes taxes et redevances éventuellement dues pour la remise en service si l'alimentation était supprimée ou suspendue.

Le vendeur déclare que les dits compteurs eau/gaz/électricité, pour le bien objet de la présente vente, sont aux noms des locataires.

Article 20. 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.

Article 21. Copropriété.
Pas d'application sur cette vente.

Article 22. Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques
Pour satisfaire aux prescrits des articles D. IV. 97, 99 et 100, 102 du CoDT et puisque l'ensemble des informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, le Notaire instrumentant a, par courrier du 20 janvier 2026, sollicité ces renseignements à la Ville de Charleroi, dans les formes prévues à l'article R. IV. 97- 1 al. 3 du CoDT.
Cette dernière a répondu en date du 09 février 2026, soit moins de trente jours après l'envoi de la demande, le courrier stipule littéralement ce qui suit :
« Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1 paragraphe 3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).
-Le bien est situé en ***Zone d'habitat (8A0879/00E003) au Plan de Secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979*** *et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
-Le bien est situé en zone d'assainissement collectif (8A0879/00E003) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre.
-*Le bien n'est 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/sit_thema/index.php D'après notre base de données, les bien en cause, après le 01/01/1977 ont fait l'objet de :

-Permis d'urbanisme** – régularisation de l'aménagement d'une habitation en deux logements – N° : PURB/2009/0069- demandeur : Monsieur KAPTAN Ali – parcelles concernée : 52412A0879/00E003- **Octroi Collège délivré le 28/09/2009.

-Permis d'urbanisme**- Régularisation de la création d'un studio dans un immeuble comprenant deux appartements – N° : PURB/ 2016/0350 – Demandeurs : Monsieur SCHUERMANS Julien – Parcelles concernées : 52412A0879/00E003 – **Refus collège délivré le 15/11/2016

-Permis d'urbanisme** – Transformer un immeuble en logements – N° : RA-65445- Demandeur : KAPTAN Ali – Parcelle concernée : 52412A0879/00E003 – **Refus Collège délivré le 18/09/2008.

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 parties 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.

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 juin 2000 est applicable.

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 bénéfice 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'emprises en sous-sol ou de servitudes de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux…).

Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols, ni en zone bleu lavande (informations de nature

strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à revoir (Art 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018).
Présence potentielle de puits de mine ;
***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 05 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 Vauban, 14-15 à 6000 Charleroi.
Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur te lien suivant : 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.
Zone d'assainissement collectif : OUI.
Voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : OUI.
Voirie équipée en eau : OUI.
Voirie équipée en électricité : OUI.
Voirie dotée d'un revêtement solide : OUI.
Voirie d'une largeur suffisante : OUI.
Plan d'alignement : Pas de renseignements en notre possession ».

L'adjudicataire déclare avoir obtenu une copie desdits renseignements.

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessus, au vu des informations notariales délivrées par l'Administration Communale.
Par ailleurs, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, paragraphe 1er, 1° (actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.2), 2° (poursuites des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou de l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2) ou 7° (non-respect du Code Wallon du Patrimoine).
S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'adjudicataire.

Il est en outre rappelé que :
- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien :
- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de

préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;
- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D. 53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismiques ;
- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;
- n'est pas repris dans une zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs « SEVESO ».

Environnement
Le vendeur déclare que 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.

Etat du sol – Assainissement
Information disponible
L'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat des Sols, daté du 20 janvier 2026, énonce ce qui suit :
« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :
- repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (art. 12 §2,3)? : NON
-concerné par des informations de nature strictement indicative (art.12 §4)? : NON
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3): NEANT
Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12 §2,3) : NEANT
Données de nature strictement indicatives (Art 12 §4): NEANT ».

Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier 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.

Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination : l'adjudicataire sera interpellé sur la destination qu'il entend assigner au bien sans qu'il n'en résulte d'engagement dans le chef du vendeur.
2) Portée : le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit à propos de l'état du sol et que l'enchère sera émise en considération de cette exonération. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigations et, le cas échéant, de traitement en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES.

Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.
Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention.

Citerne à mazout

D'après les éléments en notre possession, il semble que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout enfouie dans

le sous-sol, ni d'une cuve aérienne dont la capacité soit supérieure ou égale à trois mille litres.

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 parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle 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.

Dossier d'intervention ultérieure
Sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur remet des factures de la société « MLS construct » pour les travaux effectués au bien et entrant dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles. Pour le surplus, décharge est donnée au Notaire instrumentant sur ce point.

Permis de location
L'adjudicataire déclare s'être informé des dispositions prises par décret adopté par le Conseil régional Wallon le 06 avril 1995 (publié au Moniteur Belge du 04 juillet suivant), complété par un Arrêté d'Exécution du 20 juillet suivant, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire.

Installations électriques
Dans les procès-verbaux du 21 novembre 2016, la société « ELECTROTEST » a constaté que l'installation électrique **est conforme**.
Les dits procès-verbaux seront remis à l'adjudicataire qui sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué les contrôles. L'adjudicataire conserve toutefois la

liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. 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, et du fait que les frais des prochains contrôles par un organisme agréé seront à sa charge. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire des procès-verbaux.

Certificats de performance énergétique
Le bien a fait l'objet de tels certificats qui ont été réalisés par Monsieur VAGENHENDE Sandro, certificateur agréé à 6001 Marcinelle, Cinquième Avenue, 31A, les 17 et 20 mars 2026,
-pour le rez-de-chaussée, sous le numéro 20260320043671.
Classe D 286.
-pour le duplex, sous le numéro 20260317030699.
Classe C 198.
L'adjudicataire sera mis au courant du contenu de ces certificats préalablement à la signature de l'adjudication définitive.

Zones inondables
Conformément à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare que 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 (walonmap).
L'adjudicataire est informé de ce qu'il peut vérifier si le bien est situé dans une zone à risque d'inondation sur le site de la Région Wallonne http://cartograhie.wallonie.be.

Canalisation « Fluxys »
L'adjudicataire est informé de ce qu'il peut être utilement éclairé à cet égard sur le site internet www.klim-cicc.be.

Détecteur de fumée
Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée conformément à la loi qui a pris cours le premier juillet 2006. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Situation hypothécaire –

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

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.

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.

Conditions suspensives

Pour autant que de besoin, le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur le fait :
-qu'aucune faculté de surenchère ne sera applicable à la présente vente ;
-que l'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'aucune condition suspensive de crédit hypothécaire.

B. Conditions générales 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.
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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
d) en cas de de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.
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 génèrera 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
-l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

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 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 pour cent** 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.
Si la mise à prix n'est pas atteinte, le vendeur a le droit, soit de retirer le bien de la vente, soit d'autoriser le notaire à recevoir une proposition à un prix plus bas (cette autorisation peut être donnée par e-mail).
A défaut d'adjudication, le bien sera retiré de la plateforme on line BIDDIT et le bien sera alors proposé à la vente de gré à gré par appel d'offres aux conditions reprises dans le mandat de mise en vente signé par le vendeur.

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 1251-2° de l'ancien Code civil, et donne mandat aux créanciers

inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.
En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 de l'ancien 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. 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.
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.
Conformément à ce qui est stipulé à l'article 25 bis ci-après, il est stipulé que **l'adjudicataire doit payer les frais endéans les 5 jours suivants la fin des 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée à trente-cinq pour cent (35,00%).

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 Taxe sur la Valeur Ajoutée 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 Taxe sur la Valeur Ajoutée 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 des frais dus;
-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 (4%) 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 de plein droit, 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 (10%) du prix

d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
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 consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.
Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :
-Dès que le notaire en est requis par la personne 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 au vendeur ou à ses créanciers.
L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent (10%) de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.
Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire
Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :
-assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

-consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
-renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
-engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
-passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et/ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.
Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. Les définitions

-Les conditions de vente: toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
-Le vendeur: le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
-L'acheteur/l'adjudicataire: celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
-Le bien: le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
-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'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.
Cela a pour conséquence :
A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est-à-dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs différents ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
-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.

Confirmation de l'identité
Le notaire soussigné sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conforme à ces pièces, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties et la dénomination de la société, forme juridique, siège social, date de l'acte constitutif et numéro d'entreprise de la société.

Élection de domicile
Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile en l'étude du notaire Clarence BALIEUX soussignée.

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte préalablment à ce jour.

DONT PROCES-VERBAL.
Établi en mon étude à Dampremy (Charleroi-premier canton), 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 Nous, Notaire.
Suivent les signatures.

CERTIFIÉE CONFORME