

4483

IB/2230557

Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le dix-sept novembre,

[Redacted text block]

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

Exposé préalable

- 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 ;

**EXPOSE PREALABLE**

[Redacted text block]

[Redacted text block]

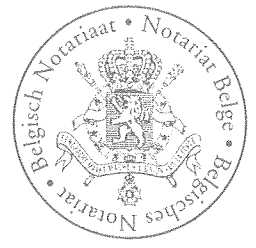
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Premier  
... FEUILLET  
DOUBLE

S



[Redacted text block]

## A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

### Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Sophie LEFEVRE,  
Avenue Paul Pastur 155,  
6032 Mont-sur-Marchienne  
Tél : 071/36.16.70 – 071/43.39.15 - sophie.lefevre@belnot.be

### Description du bien

VILLE DE CHARLEROI - quatorzième division - Mont-sur-Marchienne

#### première division

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et jardin, sise rue Nestor Bal 1, cadastrée ou l'ayant été d'après titre et extrait récent de matrice cadastrale Section A, numéro 0202G5 P0000, pour une contenance de un are septante centiares (1a 70ca), tenant à ladite rue et divers propriétaires.

En ce compris les immeubles par destination, ainsi que les bâtiments construits et encore à construire.

*Revenu cadastral non indexé : trois cent cinquante-six euros (356,00 EUR)*

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

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

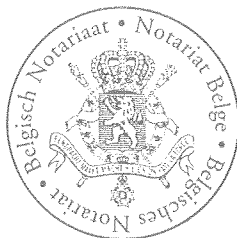
Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

### Origine de propriété

[REDACTED]

Deuxième  
... FEUILLET  
DOUBLE

S



**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

**Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **CINQUANTE MILLE EUROS**.

Cela signifie qu'une enchère de minimum **CINQUANTE MILLE EUROS** doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 08 janvier 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 16 janvier 2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères

**Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du notaire ou retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mercredi 24 janvier 2024 à 09 heures**, sous réserve d'une modification sollicitée par le notaire soussigné.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs jusque et y compris la date à laquelle l'adjudication sera devenue définitive **sur rendez-vous avec le bureau G.I.L. (0473/63.15.13)**.

[REDACTED]

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

**Droits d'enregistrement – réduction**

Le vendeur déclare que le revenu cadastral du bien ne fait actuellement pas l'objet d'une procédure de révision, de sorte que le revenu cadastral actuel permet de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

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

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

Si le montant du revenu n'est pas immédiatement confirmé (et qu'il est soumis à la procédure de révision), la perception des droits d'enregistrement se fera sur base du taux de 12,5% avec une possibilité de restitution une fois le revenu cadastral confirmé et sous réserve du respect des autres conditions.

**Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**

Le bien est actuellement libre de toute occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du

prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

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

#### **Droit de préemption – Droit 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.

**Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.**

#### **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.

**Le bien est vendu vidé de son contenu. Néanmoins, au cas contraire, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous les éventuels encombrants qui pourraient subsister dans le bien dont question.**

#### **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.

#### **Mitoyennetés**

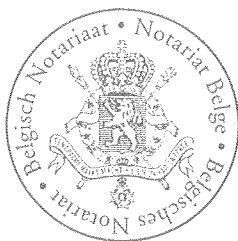
Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

#### **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.

... FEUILLET  
DOUBLE



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

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

Dans l'acte reçu par le notaire Philippe GANTY à Mont-sur-Marchienne en date du 10 avril 1997, il est stipulé ce qui suit :

« De l'acte prévanté dressé le dix-neuf janvier mil neuf cent nonante trois par le notaire Ganty soussigné, il est extrait ce qui suit:

" L'acte susvanté reçu par le notaire soussigné le trente et un janvier mil neuf cent nonante stipule notamment ce qui suit, ici reproduit textuellement:

"" De l'acte prévanté du notaire Léon Ganty du trois septembre mil neuf cent cinquante-six il est extrait textuellement ce qui suit:

"" En l'acte prévanté du notaire Bruyère du vingt-six septembre mil neuf cent cinquante-deux il est littéralement stipulé ce qui suit:

"" "" "" **II** est créé entre le lot A vendu à Monsieur Jules RASEZ et le lot B vendu à Monsieur Herman RASEZ, les conditions spéciales et servitudes ci-après :

1/ Le mur séparant les bâtiments du lot A et du lot B est mitoyen, les cheminées et armoires qui pourraient y exister subsisteront.

2/ Les portes et fenêtres du lot B qui ne sont pas à la distance légale de la limite seront respectées.

3/ Dans les six mois qui suivront la vente, chacun des lots retiendra sur son bien les eaux de ses toitures.

4/ Les eaux ménagères pourront continuer pour les deux lots à s'écouler comme actuellement, dans le puisard indiqué au plan et se trouvant sur le lot A.

5/ **II** est créé sur le lot A au profit du lot B, une servitude de passage indiquée au plan sous lettres A.B. Ce passage est fermé à rue par une porte dont chacun des propriétaires des dits lots devra posséder la clef. Le long du pignon de la maison n°1, lequel est longé par ce passage, existe une buse de descente des eaux de toiture, cette buse pourra subsister.

6/ **II** est créé au profit des deux lots et indiqué au plan sous lettres B.C. et C.D. un passage commun dont chacun des lots fournit la moitié de l'assiette.

7/ Ces servitude et passage communs seront entretenus par les deux lots à frais communs à chacun pour moitié. "

Au dit acte il est encore stipulé:

Tel que ce bien est repris et figure sous lot A et teinte orange en un **plan dressé le quatre septembre dernier par Monsieur Fernand Georgery, géomètre à Mont sur Marchienne, auquel plan les parties se réfèrent et devront se conformer et lequel est demeuré annexé aux présentes.** "

En un acte reçu par le dit notaire Bruyère le premier octobre mil neuf cent cinquante-quatre, contenant vente par les époux RASEZ-BERTRAND, vendeurs aux présentes, à 1° Monsieur et Madame RASEZ-MERVEILLE, acquéreurs aux présentes et 2° Monsieur Roger-Fernand BORGNET et son épouse dame Lucienne-Léonie-Ghislaine DUMONT, de Mont sur Marchienne, de biens contigus à ceux présentement vendus, il est littéralement stipulé ce qui suit:

*Deuxième opération: Monsieur et Madame RASEZ-BERTRAND et Monsieur et Madame RASEZ-MERVEILLE, tous comparants préqualifiés, concèdent par les présentes, en faveur des époux BORGNET-DUMONT, également préqualifiés, ici présents et qui acceptent, au profit de l'immeuble que ces derniers viennent d'acquérir des époux RASEZ-BERTRAND aux termes du présent acte, le droit de se servir du passage délimité sous A.B. au plan du géomètre Georgery du quatre septembre mil neuf cent cinquante-deux, susvisé. Monsieur et*

*Madame BORGNETDUMONT auront une clef de la porte à rue du dit passage, au même titre que les époux RASEZ-BERTRAND et RASEZMERVEILLE.*

*L'entretien de ce passage se fera à frais communs entre les époux RASEZ-BERTRAND, les époux RASEZMERVEILLE et les époux BORGNET-DUMONT...*

*Troisième opération : Monsieur et Madame RASEZ-BERTRAND préqualifiés ont déclaré par les présentes renoncer purement et simplement et irrévocablement au droit de passage commun délimité sous lettres B.C. au plan susvanté du quatre septembre mil neuf cent cinquante-deux.*

*Quatrième opération : Monsieur et Madame RASEZ-BERTRAND, d'une part, et Monsieur et Madame BORGNET-DUMONT, d'autre part, tous préqualifiés, ont par les présentes déclaré constituer au profit de leur propriété respective, ce qui est accepté par chacun d'eux, un passage commun de un mètre cinquante centimètres de largeur délimité sous lettres C.D. au plan ci annexé, chacune des propriétés fournissant la moitié de la largeur, soit septante cinq centimètres. L'entretien de ce passage se fera à frais communs entre les époux RASEZ-MERVEILLE et les époux BORGNET-DUMONT. "*

*" Le dit acte du premier octobre mil neuf cent cinquante-quatre stipule encore que les biens vendus sont repris en un plan dressé le quatorze septembre mil neuf cent cinquante-quatre par Monsieur Fernand Georgery, géomètre à Mont sur Marchienne. ""*

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.

#### **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.

#### **Actions en garantie**

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

#### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

#### **Dispositions administratives**

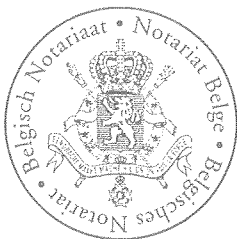
##### **- Prescriptions urbanistiques**

##### **1. Informations générales :**

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les amateurs se déclarent avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées - par le vendeur ou par l'intermédiaire professionnel chargé de la vente - que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en

Troisième  
... FEUILLET  
DOUBLE

S



fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme. Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
  - la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
  - la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes du droit public immobilier qui forment le statut administratif des immeubles, notamment : le Code wallon du Développement Territorial, le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et autres.

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

Les parties sont également informées :

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## **2. Informations relatives au(x) bien(s) :**

### **2.1. Déclaration quant aux actes et travaux :**

S'agissant de la situation existante, le requérant n'a pas connaissance de ce que des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 auraient été réalisés ou maintenus. Aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations



souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le requérant ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial. En conséquence, l'adjudicataire décharge le Notaire soussigné de vérifier la conformité des constructions existantes, de l'affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme, le notaire n'ayant aucune obligation de ce chef.

Par ailleurs, le vendeur garantit que toutes les transformations qu'il a personnellement apportées au bien l'ont été en ayant au préalable obtenu des autorisations administratives nécessaires ; et déclare ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques relatives au bien vendu.

### **2.2. Rétroactes de pourparlers préliminaires :**

À défaut d'indication particulière, l'adjudicataire est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination,...) parallèlement aux obligations qui pèsent sur le propriétaire, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

### **2.3. Contrôle subsidiaire du notaire :**

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- Son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- Elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- Elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert,...).

### **2.4. Renseignements urbanistiques :**

Le notaire instrumentant rappelle que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le propriétaire ou le requérant ne peuvent être fournies par ceux-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105.

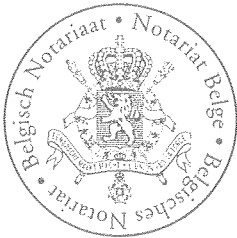
Conformément à l'article D.IV.99 et à l'arrêté du 22 décembre 2016 du Gouvernement wallon formant la partie réglementaire du Code du développement territorial, les informations visées aux articles :

- D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° sont accessibles via le géoportail de la Wallonie, à l'adresse suivante : <http://geoportail.wallonie.be/>
- D.IV.97, 7° sont fournies par l'administration communale, dans les trente jours à dater de la demande.
- D.IV.97, 8° sont délivrées conformément au décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à l'assainissement et à la gestion des sols.

Il résulte d'une lettre adressée par l'Administration Communale de Charleroi au Notaire Sophie LEFÈVRE soussigné en date du 20 octobre 2023, que :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 19/09/2023 relative à un bien sis à 6032 Mont-sur-Marchienne, Rue Nestor Bal 1, sur une parcelle cadastrée 14<sup>ème</sup> division section A parcelle 202 G 5 et appartenant à (aux) propriétaire(s) suivant(s) : [REDACTÉ] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1°,

Quatrième  
... FEUILLET  
DOUBLE



*D.IV.97 et D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).*

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

**Le bien est situé en zone de construction d'habitations fermée, zone de construction en annexe, zone de cours et jardins au P.C.A. 52011-PCA-0044-01 adopté par Arrêté royal du 12 septembre 1956, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;**

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

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

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

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

**Isolation thermique et ventilation des bâtiments;**

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

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

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

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

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

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

**Observation :**

**Pour rappel :**

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

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

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

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

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

6° Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien : <https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>

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

- Soit par courriel à l'adresse mail [cadac@charleroi.be](mailto: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.»

Pour le surplus, les parties dispensent le Notaire soussigné de faire plus ample mention de ces informations urbanistiques pour en avoir reçu copie antérieurement au présent.

Les adjudicataires sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, préalablement à toutes opérations, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement et à vérifier si le bien objet des présentes peut recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner. Ils seront sans recours contre le vendeur ni le Notaire à cet égard.

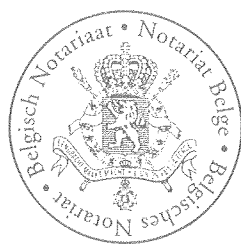
L'attention des adjudicataires est attirée sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement, en surplus des renseignements urbanistiques délivrés par l'administration communale dont question ci-avant, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Par ailleurs, l'adjudicataire déclare avoir été informé de l'intérêt de contacter les sociétés de distribution et d'équipements relativement aux conduites existant dans le bien vendu, à proximité de celui-ci et/ou dans les voiries situées le long de celui-ci ainsi que de l'intérêt de consulter lui-même le « Point de contact fédéral informations Câbles et Conduites (CICC) ([www.klim.cicc.be](http://www.klim.cicc.be)) quant à l'existence éventuelles de servitudes d'utilité publique. A ce sujet, l'adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé que la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien objet du présent acte. Les parties déchargent le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet.

#### **2.5. Protection du patrimoine – Monuments et sites – Patrimoine naturel:**

Le requérant n'a pas eu connaissance qu'à ce jour les biens prédécrits :

Cinquième  
... FEUILLET  
DOUBLE



- soient visés par un projet d'expropriation;
- soient repris sur la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ;
- soient repris dans une des zones visées par les articles D.VI.17 §1er et D.VI.19 du CoDT et dès lors soumis au droit de préemption ;
- fassent partie d'un site à réaménager, d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale ;
- soient visés par un périmètre de préemption, de remembrement urbain ou légal, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- soient situés 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°.

### **2.6. Zones à risque – Zones inondables**

Il 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 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 sismique.

En application de l'arrêté royal du vingt-cinq février deux mil six déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, les parties reconnaîtront avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Sur base de cette carte, les biens prédécrits ne se trouvent pas dans une zone inondable.

L'attention de l' (des) adjudicataire(s) sera attirée sur le fait que, bien que les biens vendus ne soient pas situés dans une zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu de bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'Arrêté Royal classant la zone où ce bâtiment est situé en zone à risque, soit l'Arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visés à l'article 68 – 7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, publié au Moniteur belge du 23 mars 2007.

### **2.7. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

### **2.8. Etat du sol : information disponible - titularité**

A. L'attention des amateurs et de l'adjudicataire sera attirée sur le fait que :

En application du décret du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion

des sols, dont il résulte notamment que doivent être mentionnées dans tout acte de cession immobilière visé aux articles D.IV.99 ET D.I.V.100 du CoDTbis, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état du sol visée à l'article 10 du décret relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée, et prenant acte que la banque de données en cas de cessation d'une exploitation autorisée, et prenant acte que la banque de données dont question n'est pas encore opérationnelle, mais soucieux de fournir toutes les informations utiles dont il dispose, le vendeur déclare :

-ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

-ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret relatif à la gestion des sols ;

-enfin, qu'aucune étude dite d'orientation ou de caractérisation du sol n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Dans ce contexte, d'après les informations en notre possession à ce jour, il semble qu'après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'adjudicataire exige des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose à ce que les biens vendus soient destinés, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il semble qu'il n'ait été exercé sur les biens vendus ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future des biens.

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 08 septembre 2023, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

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

*Néant*

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

*Néant*

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

*Néant ».*

Le propriétaire ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme par la prise de connaissance du présent cahier des charges.

#### B. Déclaration de non-titularité des obligations

Sixième  
... FEUILLET  
DOUBLE



Le propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols — ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

#### C. Déclaration de destination

Destination : Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'adjudicataire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage « III. Résidentiel ».

Portée : Le propriétaire prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que l'adjudicataire accepte expressément. En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

#### D. Information circonstanciée

Le propriétaire (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### E. Exonération

Sous réserve de sa bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien donné. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

#### F. Renonciation à nullité

L'adjudicataire reconnaît que le propriétaire 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 et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du propriétaire, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

#### *- Dossier d'intervention ultérieure*

#### **Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles**

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer un ou plusieurs travaux de faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

Sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, à la connaissance du requérant, il n'a été effectué sur le bien vendu aucun acte qui entre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou disponibles.

Décharge est donnée au Notaire instrumentant sur ce point.

Septième et  
dernier  
... FEUILLET  
DOUBLE

- **Installations électriques**

Le requérant déclare que le bien est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique doit faire l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le procès-verbal de contrôle des installations électriques sera remis à l'adjudicataire **au plus tard le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.**

Les parties conviennent que l'adjudicataire supportera seul sans recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique audit règlement, en cas de non-conformité de l'installation électrique. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de son obligation de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique, à ses frais, dans les 12 ou 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente. L'adjudicataire reconnaît également avoir été informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle désigné de même que les frais de mise en conformité de l'installation électrique seront à sa charge.

- **Certificat de performance énergétique**

Toutes les parties déclareront avoir été informées de l'existence de l'ordonnance de la Région wallonne relative au contrôle de la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments qui est entrée en vigueur pour les maisons d'habitations le premier juin deux mil dix.

Le certificat de performance énergétique est en cours de réalisation et sera **disponible pour le jour de la mise en vente.**

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

- **Aide de la Région Wallonne**

Il n'a pu être fait de déclaration à ce sujet.

- **Décret Seveso**

Le requérant a déclaré n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que les biens objet des présentes soient concernés par le décret du huit mai deux mil huit.

- **Code wallon du Logement**

Le notaire instrumentant appellera l'attention des candidats acquéreurs sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

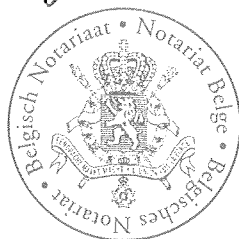
- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont



la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;

- sur l'obligation d'équiper tout bien immeuble bâti d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mil trois.

#### **Détecteur incendie**

L'adjudicataire est ainsi informé de l'obligation d'équiper le bien de détecteurs incendie à dater du premier juillet deux mille six.

Il en fera son affaire personnelle.

#### **Permis de location**

L'adjudicataire a été pleinement informé des dispositions prises par décret adopté par le Conseil régional wallon le six avril mil neuf cent nonante-cinq (publié au Moniteur belge du quatre juillet suivant), complété par un Arrêté d'Exécution du vingt juillet suivant, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire.

#### **Citerne à mazout**

L'adjudicataire sera dûment informé de ce que, pour satisfaire à la législation de la Région wallonne en la matière, s'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, qu'il soit accessible ou pas, d'une contenance de trois mille litres ou plus, il y a lieu de faire vérifier l'étanchéité de ce réservoir qui devra être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq.

Il sera également informé que, lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et qu'une attestation de conformité est délivrée.

En ce qui concerne les réservoirs à mazout accessibles, il sera également informé qu'un contrôle visuel des réservoirs de plus de dix ans et les tuyauteries, devait être effectué avant le premier janvier deux mille cinq et ensuite tous les dix ans.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout de trois mille litres ou plus.

#### **Observatoire foncier**

L'adjudicataire est informé 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 d'un bien situé en zone agricole au plan de secteur ou déclarés dans le SiGEC.

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole ni déclaré dans le SiGEC.

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

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement



fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **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, s'il souhaite être assuré, se charge lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

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

#### **Abonnements eau, gaz, 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 et 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.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributeurs d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

#### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu, 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.

#### **Prix et intérêts**

Le prix d'adjudication devra être payé endéans les six semaines à compter de l'adjudication définitive, sans intérêts jusque lors.

Ensuite, comme dit ci-après à l'article 27 des conditions générales de vente, le prix sera productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, de plein droit sans mise en demeure.

#### **Condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire**

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

### **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

#### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à tous

ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

**Article 6.** Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://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 des enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin de 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Système d'enchères**

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

##### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### **Plafond (atteint)**

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur.

Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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 vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### **Refus de signer le PV d'adjudication**

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

abaissé »).

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

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

Cette possibilité n'est pas permise dans ce dossier.

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

**Article 22.** Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des

frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais (RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET REGION WALLONNE)**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- **vingt-et-un pour cent (21,00%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- **dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- **dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- **dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%)**, 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 zéro cinq pour cent (17,05%)**, 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%)**, 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 vingt pour cent (16,20%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- **quinze virgule nonante pour cent (15,90%)** 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 soixante-cinq pour cent (15,65%)** 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 quarante pour cent (15,40%)** 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 pour cent (15,00%)** 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 septante-cinq pour cent (14,75%)** 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%)** 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 quarante pour cent (14,40%)** 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 trente pour cent (14,30%)**, 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 quinze pour cent (14,15%)**, 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 zéro cinq pour cent (14,05%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- **treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%)** 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 pour cent (13,80%)** pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- **treize virgule septante pour cent (13,70%)** 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 soixante-cinq pour cent (13,65%)** pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- **treize virgule cinquante pour cent (13,50%)** 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 quarante-cinq pour cent (13,45%)** 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 pour cent (13,40%)** 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 vingt-cinq pour cent (13,25%)** pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- **treize virgule quinze pour cent (13,15%)** pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- **douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%)** pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- **douze virgule nonante pour cent (12,90%)** pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- **douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%)**, pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard **15** jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

Article 25quater. Précisions

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.

**Le taux d'intérêt est fixé à dix pour cent l'an.**

#### **Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours.

En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son

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

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

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

#### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui

- met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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](http://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](http://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.

#### **Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

S

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR)

**DONT PROCES-VERBAL.**

Etabli en l'étude à Charleroi (Mont-sur-Marchienne), 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.

S © Nijem