

Numéro de répertoire	2023/9923
Dossier	99-01-0378/02-ALW
Nature de l'acte	Cahier des charges – VP BIDDIT
Droits d'écriture	50,- €
Bureau enregistrement – montant	CHARLEROI 1 – 50,- €
Droits enregistrement annexe	NEANT €
Bureau de Sécurité Juridique – montant	NEANT
Honoraire	
Formalités post acte	
Expédition	<i>Disponible sur izimi.be ou Visitez www.notaire.be , sous l'onglet « mes actes notariés »</i>

Premier feuillet

**« Pol DECRUYENAERE - Notaire » société notariale
Société à Responsabilité Limitée
Chaussée Brunehault 260 – 7134 BINCHE
RPM Charleroi 0632 987 950**

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le dix huit avril

Nous, Maître **Pol DECRUYENAERE**, Notaire de résidence à Binche, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Pol DECRUYENAERE - Notaire », ayant son siège social à 7134 BINCHE Chaussée Brunehault 260 à ce commis ainsi qu'il sera dit ci-après, avons dressé conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire le cahier des charges contenant les clauses et conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme AXA BANK Belgium, ayant son siège social à 1070 Anderlecht, Boulevard Sylvain Dupuis numéro 251, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0404.476.835;

Agissant en qualité de créancier de :

Et agissant contre :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

1) Que, par acte authentique du 4 juillet 1979, reçu par Maître Paul BAUTHIER, Notaire ayant résidé à Gilly (Charleroi), le poursuivant prénommé, a accordé à *****, une ouverture de crédit d'un montant de un million deux cents mille francs belges (1.200.000,-FB), soit vingt-neuf mille sept cent quarante-sept euros virgule vingt-deux

centimes (29.747,22€) et qu'à la garantie dudit crédit, le poursuivant prénommé bénéficie d'une inscription hypothécaire sur les biens immeubles décrits ci-après prise le 16 juillet 1979 et renouvelée le 6 juillet 2009.

2) Qu'il n'a pas été satisfait par **** aux clauses et conditions convenues dans l'acte authentique dont question ci-avant, notamment les paiements convenus n'ont pas été faits aux échéances fixées ;

3) Que ***** a été déclaré en faillite par jugement prononcé par la 1^{ère} Chambre du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut – division Charleroi – en date du 9 décembre 2013, sous la curatelle de Maître Michel HUBERT, avocat à Viesville ;

4) Que le 8 janvier 2014, la SA AXA BANK BELGIUM a déposé sa déclaration de créance à la faillite de ***** ;

5) Que, par exploit de Maître Benjamin LACROIX, Huissier de justice suppléant, instrumentant en remplacement de Maître Alain ROGER, Huissier de Justice de résidence à Charleroi, en date du 26 octobre 2022, la Société Anonyme AXA BANK BELGIUM, a :

*** fait commandement, au débiteur précité, d'avoir à payer :**

1. la somme de cinquante-six mille quatre cent nonante-quatre euros virgule quarante-quatre centimes (56.494,44€) en principal,

2. la somme de mille zéro vingt-neuf euros virgule quarante-quatre centimes (1.029,44€) pour les renseignements sur les biens immobiliers, consultation des avis de saisies, les certificats hypothécaires, le coût du présent exploit et le droit de perception final,

3. la somme de quatre euros cinquante centimes (4,50€) pour les frais postaux ;

Soit un total restant dû de : **cinquante-sept mille cinq cent vingt-huit euros virgule trente-huit centimes (57.528,38€),**

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts frais de mise à exécution et sous offre de déduire tous acomptes dont le paiement serait justifié, à valoir.

*** fait sommation à *****, affectant hypothécaire de :**

-SOIT désintéresser la requérante et de lui payer la dette exigible détaillée ci-avant, à concurrence des montants pour sûreté desquels l'hypothèque est prise ;

-SOIT de délaisser le bien immeuble affecté en hypothèque ;

6) Que ce commandement disposait qu'à défaut de satisfaire au règlement de ces sommes, il y serait contraint, par toutes voies de droit, et notamment par la saisie-exécution de ses meubles et immeubles, et plus spécialement, à défaut de paiement intégral dans le délai de QUINZE JOURS ECOULE, à dater des présentes (pour **** – débiteur saisi), et dans un délai de TRENTE JOURS Après LA PRESENTE SOMMATION DE PAYER OU DE DELAISSER (pour **** – affectante hypothécaire), par la SAISIE-EXECUTION des biens immeubles (...) affectés en hypothèque par l'acte notarié susvanté ;

7) Que ledit commandement à péril de saisie exécution étant demeuré infructueux à défaut de paiement, a été suivi d'un exploit de saisie exécution immobilière signifié au débiteur saisi par Monsieur Paul LUTTGENS, Huissier de Justice suppléant, instrumentant en remplacement de Maître Etienne LEROY, Huissier de Justice de résidence à Charleroi (Couillet), en date du 15 décembre 2022.

Cet exploit de saisie exécution immobilière a été transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Charleroi 1 sous référence 43-T-16/12/2022-14969.

8) Que sur requête du poursuivant datée du 9 janvier 2023, le Juge des Saisies du Tribunal de Première Instance du Hainaut – division Charleroi- a rendu, en date du 11 janvier 2023, une Ordonnance commettant le Notaire soussigné pour procéder à l'adjudication des biens saisis et aux opérations d'ordre, dans les formes et délais impartis par le Code Judiciaire.

Deuxième
feuillet

Cette ordonnance a été signifiée, sur requête de la SA AXA BANK BELGIUM, par Maître Paul LUTTGENS, Huissier de Justice suppléant, instrumentant en remplacement de Maître Etienne LEROY, Huissier de Justice de résidence à Charleroi, en date du 27 janvier 2023, au débiteur saisi, par l'intermédiaire de son curateur à la faillite****.

Le commandement du 26 octobre 2022, dont question au 5) ci-dessus, l'exploit de saisie-exécution immobilière du 15 décembre 2022 dont question au 7) ci-dessus, ainsi que l'expédition de l'ordonnance du 11 janvier 2023 dont question au 8) ci-dessus, resteront annexés aux présentes en copie mais ne seront pas transcrits.

Ceci exposé, et conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire, nous avons dressé comme suit le cahier des charges :

I. DESIGNATION DES BIENS

1/ Description des biens

1) Commune de Charleroi – 5^{ième} division – GILLY :

Une maison de commerce et d'habitation située Chaussée de Lodelinesart numéro 222 (selon titre numéro 222 et 224), cadastrée ou l'ayant été, selon titre section A numéros 443 F 2 et G2, et selon extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 0443 P 2 P0000, pour une superficie, selon titre de 2 ares 70 centiares et selon extrait récent de matrice cadastrale de 2 ares 56 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 1.769,-€

2) Commune de Charleroi – 5^{ième} division – GILLY :

Une maison de commerce et d'habitation située, selon cadastre Chaussée de Lodelinesart numéro 226, et disposant également du numéro de police rue du Polonais 2A, cadastrée ou l'ayant été, selon titre section A numéro 443 A 2 et selon extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 0443 N 2 P0000, pour une superficie, selon titre de 65 centiares et selon extrait récent de matrice cadastrale de 57 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 892,-€

3) Commune de Charleroi – 6^{ième} division – GILLY :

Une maison de commerce et d'habitation située Chaussée de Lodelinesart numéro 215/217, cadastrée ou l'ayant été, selon titre section D numéros 121 U et 121 V et selon

extrait récent de matrice cadastrale section D numéro 0121 Y P0000, pour une superficie, selon titre de 2 ares 65 centiares et selon extrait récent de matrice cadastrale de 2 ares 46 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 1.487,-€.

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.

Troisième
feuillet

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.

2/ Origine de propriété

3/ Conditions particulières reprises dans des titres antérieurs

Pour le bien décrit sub.1 :

L'acte du 4 juillet 1979 reçu par le Notaire Paul BAUTHIER, ayant résidé à Gilly, et donc question dans l'origine de propriété, reprend textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières :

L'acte prévanté reçu par le Notaire soussigné le premier juillet mil neuf cent soixante-huit porte ce qui suit :

Il est stipulé :

1°/ au cahier des charges dressé par Maître Camille CLERCX, le vingt-six juin mil neuf cent trente-six, pour parvenir à la vente publique par voie parée dont procès-verbal dressé par le même Notaire le vingt-sept juillet mil neuf cent trente-six, vanté en l'établissement de propriété :

Les adjudicataires seront subrogés par le fait de l'adjudication dans tous les droits des propriétaires contre toute société charbonnière, à raison des dégâts pouvant exister à ce jour aux bâtiments vendus et causés par les travaux houillers.

Il est donné à connaître à ce sujet que suivant acte reçu par Maître Achille CLERCX, Notaire ayant résidé à Gilly, le quatorze décembre mil neuf cent dix-huit, il a été payé à Monsieur Emile Vanhaver père, négociant à Gilly, par la Société des Houillères Unies du Bassin de Charleroi ayant son siège à Gilly, une somme de dix mille neuf cent quarante-sept francs dix-sept centimes pour moins-value apportée aux immeubles objet de la présente vente.

En l'acte de donation-partage prévanté reçu par Maître Camille Clercx susdit, le vingt-neuf mars mil neuf vingt-six :

Les murs repris au plan sous les lettres A.B.C.D. et D.E. sont mitoyens sur toute la hauteur existante, les cheminées et armoires qui s'y trouvent devront subsister même si elles sont contraires à la loi. Les prises de jour existantes pourront subsister.

L'acte reçu par Maître Brasseur le dix-sept juillet mil neuf cent deux porte :

Monsieur Vanhaver respectera notamment toutes conventions qui peuvent avoir été faites avec le Société Anonyme des Houillères Unies du Bassin de Charleroi relativement à la renonciation à tous droits du chef des dégâts actuels ou futurs causés ou à causer à la dite propriété par les travaux houillers de la dite société. »

Pour le bien décrit sub.2:

L'acte du 18 avril 1967 reçu par le Notaire Paul BAUTHIER, ayant résidé à Gilly, et donc question dans l'origine de propriété, reprend textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières

L'acte prévanté reçu par Maître Camille Clercx le vingt deux janvier mil neuf cent vingt-trois porte ce qui suit :

« Les murs séparant la propriété des vendeurs de celle de l'acquéreur sont mitoyens ; les cheminées et armoires qui s'y trouvent devront subsister même si elles sont contraires à la loi ; toutefois le vendeur se réserve la partie du mur mitoyen B.C. au dessus de la plate forme de la place reprise au plan sous lettre A. L'écoulement des eaux pluviales pourra se continuer de la façon dont il existe actuellement pendant un an à partir de ce jour, passé ce délai l'acquéreur devra recevoir ses eaux.

L'acquéreur n'aura la jouissance de la place à l'étage reprise au plan sous lettre A qu'après le premier mars prochain.

L'ouverture donnant accès à cette place sera bouchée à frais communs et la porte sera la propriété de l'acquéreur du numéro 224. La partie du bâtiment au dessus du water closet repris au plan sous lettres D.E.F.G. reste la propriété du vendeur.

L'acquéreur aura le droit de passage sur la servitude reprise au plan teinte (... illisible) en ce qui concerne le lot deux. » »

Pour le bien décrit sub.3 :

Le cahier des charges dressé par le Notaire Jacques DELMARCHE, ayant résidé à Ransart, en date du 30 mars 1978 reprend textuellement ce qui suit :

« E) CONDITIONS SPECIALES SE RAPPORTANT AU BIEN VENDU

L'acte ci-dessus vanté du Notaire BAUTHIER, en date du vingt-huit avril mil neuf cent septante six, stipule :

CONDITIONS PARTICULIERES.

L'acte prévanté reçu le neuf juin mil neuf cent soixante-six par le Notaire soussigné porte ce qui suit :

L'acte reçu par le Notaire CLERCX, le vingt-cinq janvier mil neuf cent dix stipule :

L'acquéreur aura le droit de passer sur le terrain restant la propriété de la venderesse, pour aboutir à la rue de la Tourette ; ce passage s'exercera sur une largeur de un mètre vingt cinq centimètres. Le pignon séparatif est mitoyen ; les armoires ou cheminées pouvant exister dans ce pignon pourront continuer à subsister, quand bien même ils seraient établis contrairement à la loi.

Dans un acte précédent, reçu le premier avril mil neuf cent quarante sept par le Notaire CLERCX, il est stipulé ce qui suit :

Les murs séparatifs des biens objet de la présente vente de ceux restant appartenir aux vendeurs et portant le numéro 205, Chaussée de Lodelinsart, resteront dans leur état actuel.

Il est stipulé en acte prérappelé, reçu par Maître Robert Lemaître, le dix sept octobre mil neuf cent vingt-huit, ce qui suit :

Les murs et les limites séparant le bien vendu de ceux restant au vendeur sont mitoyens et les armoires, cheminées et autres enfoncements pouvant exister dans ces murs pourront subsister comme par le passé.

La canalisation souterraine de l'égout passant sous le bien ci-vendu est mitoyenne entre vendeur et acquéreurs et en cas d'obstruction ou de réparation à la conduite mère, les frais seront supportés en commun entre vendeur et acquéreurs.

La tuyauterie de la prise d'eau de la distribution appartenant au vendeur suite la menuiserie du sous-sol sur une longueur de un mètre cinquante centimètres environ ; elle devra subsister comme par le passé.

La boiserie pilastre supportant le coffre du volet du côté du vendeur ne peut en aucun cas être déplacée ni par le vendeur, ni par les acquéreurs et l'entretien est à charge du vendeur. »

**Quatrième
feuillet**

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne la disposition qui précède, pour autant qu'elle soit encore d'application, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ni contre le requérant.

4/ Situation hypothécaire

Il résulte d'un état délivré par le Bureau de Sécurité Juridique de Charleroi 1 que les biens saisis sont grevés des inscriptions et transcriptions suivantes, savoir :

STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS

1/ Urbanisme

I. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial

a. Information circonstanciée

Les biens seront vendus avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Conformément à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, les prescriptions urbanistiques se rapportant aux biens vendus ont été demandées par le notaire soussigné à l'Administration Communale de Charleroi qui, par courrier du 27 février 2023, a communiqué les renseignements suivants, textuellement reproduits :

« 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 ;

(...)

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

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

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

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

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

Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

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

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

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

Cinquième
feuillet

(...)

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

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

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

(...)

40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état du 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 l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

(...)

Observation : - un courrier divers délivré le 10/12/2010, et qui a pour objet « Attestation de conformité urbanistique pour 1 logement » et dont les références sont : DIV/2010/1213 (Délivré) (parcelle 06 D 121 Y, Chaussée de Lodelinsart – Gilly) – Demandeur de l'époque : *** ;

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 accessible 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.1^{er}bis du Codt, certains actes et travaux réalisés avant 1^{er}

mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

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

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

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

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

b. Absence d'engagement

Le propriétaire-vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV du Code du Développement Territorial et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien, **à l'exception de ce qui est repris ci-avant.**

c. Informations générales

En outre, le Notaire instrumentant rappelle :

- 1°- qu'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°- qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme.
- 3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Il est ici précisé que, selon les informations qui nous ont été communiquées, 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.

III. Il est ici précisé que, selon les informations qui nous ont été communiquées nous n'avons pas connaissance de ce que les biens vendus :

- soient grevés d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré ;
- soient classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ou situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon du patrimoine.

- soient concernés par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal ni dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il ne lui a été notifié aucun projet d'expropriation ;
- ne bénéficient pas 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 ;
- n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Sixième
feuillet

2/ Zones inondables

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

3/ Etat des sols en Région Wallonne

Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 8 février 2023, énoncent chacun 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. ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par la prise de connaissance via la publicité réalisée pour la vente publique du bien décrit ci-avant.

Déclaration de non-titularité des obligations

Le propriétaire-cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} dudit décret .

Déclaration de destination

Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le cessionnaire déclare qu'il entend (soit) l'affecter à l'usage suivant : « IV. Récréatif ou commercial » et/ou « III. Résidentiel ».

Portée

Le cédant ou son représentant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant ou représentant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

Information circonstanciée

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

Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information antérieurement à la formation de la cession.

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 cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Le cessionnaire est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du cédant, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre l'acquéreur ou l'appeler en garantie.

4/ 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 vingt cinq janvier deux mille un 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 du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure que le propriétaire-vendeur remettra à l'acquéreur pour tous travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

5/ Citerne à mazout

Le propriétaire-vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout enfouie d'une capacité de trois mille (3.000litres) ou plus.

6/ Installations électriques

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement.

Vu l'impossibilité de contrôler l'installation électrique dans le sens de l'article 276bis dudit Règlement, l'adjudicataire est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également 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 de contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

Septième
feuillet

7/ Performance énergétique des bâtiments

Conformément aux obligations imposées par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments aux vendeurs de maisons unifamiliales en matière de performance énergétique des bâtiments :

Pour la partie habitation du bien décrit ci-avant sous 1) (chaussée de Lodelinsart 222 – numéro 226 repris sur le certificat PEB) : un certificat de performance énergétique (code unique 20230323027197) établi en date du 23 mars 2023 par un certificateur agréé conformément audit Code, savoir Monsieur Geoffroy BOSSIROY.

Classe énergétique : E (348 kWh/m²/an).

Pour la partie habitation du bien décrit ci-avant sous 2) (chaussée de Lodelinsart 226 – rue du Polonais 2 A repris sur le certificat PEB) : un certificat de performance énergétique (code unique 20230323027039) établi en date du 23 mars 2023 par un certificateur agréé conformément audit Code, savoir Monsieur Geoffroy BOSSIROY.

Classe énergétique : G (646 kWh/m²/an).

Pour la partie habitation du bien décrit ci-avant sous 3) (chaussée de Lodelinsart 215/217) : un certificat de performance énergétique (code unique 20230323027204) établi en date du 23 mars 2023 par un certificateur agréé conformément audit Code, savoir Monsieur Geoffroy BOSSIROY.

Classe énergétique : F (452 kWh/m²/an).

8/ Code de l'habitation permanente

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation permanente et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

9/ CertIBEau

Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – SANS CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

- ne pas avoir demandé de et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A.CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

La vente du bien dont question ci-avant est organisée et gérée par l'étude de Maître Pol DECRUYENAERE, Notaire de résidence à Binche :

Adresse : 7134 Binche (ex Péronnes-lez-Binche) Chaussée Brunehault 260

Téléphone : 064/31.11.80

E-mail : info@notairedecruyenaere.be

Heures d'ouverture : Lundi : 9h30 -17h30

Mardi : 9h30 -17h30

Mercredi : étude à bureau et ligne téléphonique fermés

Jeudi : 9h30-17h30

Vendredi : 9h30-12h00 – après-midi à ligne téléphonique fermée

Mise à prix

La mise à prix s'élève à

Pour le bien repris ci-avant sous 1), savoir Gilly Chaussée de Lodelinsart 222 : quarante-cinq mille euros (45.000,-€) ;

Pour le bien repris ci-avant sous 2), savoir Gilly Chaussée de Lodelinsart 226 : trente mille euros (30.000,-€) ;

Pour le bien repris ci-avant sous 3), savoir Gilly Chaussée de Lodelinsart 215/217 : septante-cinq mille euros (75.000,-€).

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire pourra, avec l'accord préalable du requérant, diminuer la mise à prix sur biddit, sans que ceci puisse être assimilé au système dégressif des enchères dont question à l'article 15 du cahier général des charges.

Huitième
feuillet

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.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le **mardi 20 juin 2023 à 13h00**.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **mercredi 28 juin 2023 à 13h00** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire le MERCREDI 5 juillet 2023 à 11h00**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs comme suit : **visite sur rendez-vous au 071/38.84.49 (option 1)**.

Transfert de propriété

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

Jouissance – 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 propriétaire-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.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Le bien décrit ci-avant sous 1) est actuellement occupé par ***, fils du débiteur saisi et de l'affectant hypothécaire.**

Le bien décrit ci-avant sous 2) est actuellement occupé par ***, affectant hypothécaire.**

Le bien décrit ci-avant sous 3) est juridiquement inoccupé. Cependant, le Notaire, après l'avoir visité, signale qu'il existe, dans l'immeuble, diverses indices et traces indiquant que ledit bien est squatté.

Complémentairement, Maître Delphine BOUCHEZ, avocate de *nous a confirmé par email du 27 février 2023 qu'il n'existait aucun bail locatif en cours.**

Conditions particulières

Les biens repris ci-avant sous 1) et 2) possèdent, entre eux, un accès commun intérieur ainsi que des compteurs communs pour les consommations électriques, gaz et eau. Pour le cas où l'adjudicataire du bien sous 1) et l'adjudicataire du bien sous 2) seraient des personnes différentes, ils auront l'obligation de boucher, dans les règles de l'art, les issues entre les deux biens immeubles à la limite légale des propriétés, et l'obligation d'individualiser les compteurs relatifs aux impétrants, et ce à frais commun dans les trois mois de l'adjudication définitive.

Cette démarche pourra être effectuée par la plus diligente des parties acquéreuses à charge de récupérer la moitié des montants investis auprès de l'autre partie acquéreuse, et ce par toute voie de droit.

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.

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.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur (créancier requérant), 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.

Neuvième
feuillet

Servitudes

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

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire-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 propriétaire-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 propriétaire vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts, ou si le propriétaire 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.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Intérêts de retard

En cas de dépassement des 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 en fixé à dix pourcent (10%) l'an.**

Condition suspensive

Il ne sera pas permis à l'adjudicataire de soumettre l'adjudication à condition suspensive de l'obtention d'un financement.

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 (tant le propriétaire que le créancier requérant), l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer.
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le Notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Onzième
feuillet

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 **créancier requérant**, 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 **créancier requérant** le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le **créancier requérant** accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le **créancier requérant** ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du **créancier requérant** 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%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du nouveau 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 adjudgé 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 adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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.

Il s'agit 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 basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

Treizième
feuillet

- 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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce 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 celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.**

Quatorzième
feuillet

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours

énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

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

Quinzième feuillet

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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online**: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement ;
- **L'enchère automatique** : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- **L'offrant** : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimum** : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- **La clôture des enchères** : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- **L'adjudication** : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Seizième
feuillet

Le vendeur et le créancier requérant, ci-après désignés par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- ° Mademoiselle **WILLAME Anne-Lise**, collaboratrice du Notaire instrumentant, domiciliée à La Louvière (ex Haine-Saint-Paul) rue Salvador Allende, 8 ;
- ° Mademoiselle **ROSSI Jessica**, collaboratrice du Notaire instrumentant, domiciliée à La Louvière (ex Strépy-Bracquegnies) rue des Sports, 64.
- ° Madame **DUGOIS Suzanne**, collaboratrice du Notaire instrumentant, domiciliée à Binche, rue de Namur, 64 ;
- ° Mademoiselle **DI FRANCO Andréa**, collaboratrice du Notaire instrumentant, domiciliée à La Louvière (ex Trivières) rue du Pont Rouge, 58 ;

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

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément de manière irrévocable, afin de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générales de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il est assujetti à la TVA sous le numéro 0404.476.835, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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

DISPOSITIONS FINALES

1/ Election de domicile

A défaut d'autre élection de domicile lors de la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire sera réputé avoir élu domicile en l'étude du Notaire soussigné.

2/ Certificat d'identité et d'état civil

a. Le Notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été établie par les documents d'identité probants susmentionnés.

b. Afin de satisfaire aux obligations imposées par la Loi Hypothécaire, le Notaire soussigné certifie l'exactitude de la désignation des parties, et l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance du débiteur saisi sur le vu d'un extrait du registre national, et ce quant à l'identification sur cette base et la mention au présent acte de son numéro national.

3/ Droit d'écriture

Le Droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €) pour le présent acte.

**Dix-septième
et dernier
feuillet**

4/ Information - approbation

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Les parties déclarent expressément que le présent acte est le reflet exact de leurs volontés et qu'il prévaut sur toutes conventions éventuelles antérieurement intervenues entre elles ayant le même objet et dont il s'écarterait dans les formulations, clauses et conditions.

DONT ACTE.

Fait et passé à Binche, en date que dessus

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions de l'acte, Nous, Notaire, avons signé.

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme