

Numéro de répertoire	2026/12688
Dossier	99-01-0973/03-ALW
Nature de l'acte	Cahier des charges – VP BIDDIT
Droits d'écriture	50,- €
Bureau enregistrement – montant	CHARLEROI 2 – 50,- €
Droits enregistrement annexe	100,-€
Bureau de Sécurité Juridique – montant	Charleroi 2- néant
Honoraire	
Formalités post acte	
Expédition	<i>Disponible sur izimi.be ou Visitez www.notaire.be , sous l'onglet « mes actes notariés »</i>

« 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-SIX

Le vingt huit septembre

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 BNP Paribas FORTIS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc 3, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.199.702;

Agissant en qualité de créancier de :

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

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

Ville de Binche – 4^{ième} division – EPINOIS :

1) une parcelle de bois située au lieu-dit « Bois Tonnin », cadastrée ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 D 3 P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 90 ares 65 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 36,-€

2) une parcelle de bois située au lieu-dit « Les 40 Bonniers », cadastrée ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 E 3 P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 1 hectare 07 ares 10 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 25,-€

3) une maison d'habitation située Bois Tonnin numéro 68, cadastrée ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 R 2 P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 55 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 359,-€

4) un bâtiment repris au cadastre sous nature de « installation sport » situé Bois Tonnin numéro 68 +, cadastré ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 X 2 P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 90 centiares,

Revenu cadastral non indexé : 257,-€

5) une parcelle de terrain reprise au cadastre sous nature de « terre » située au lieu-dit « Dr du Bois Tonnin », cadastrée ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 Y P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 23 ares ;

Revenu cadastral non indexé : 6,-€

6) une parcelle de terrain reprise au cadastre sous nature de « terre » située au lieu-dit « Bois Tonnin », cadastrée ou l'ayant été, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0170 Z 2 P0000, pour une superficie, selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale de 1 hectare 84 ares et 09 centiares ;

Revenu cadastral non indexé : 53,-€

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.

2/ Origine de propriété

3/ Conditions particulières reprises dans des titres antérieurs

L'acte du Notaire Olivier MINON, de résidence à Thuin et du Notaire Benoit BOSMANS, de résidence à Chapelle-lez-Herlaimont, en date du 1^{er} septembre 2017, et dont question ci-avant dans l'origine de propriété, reprend textuellement ce qui suit :

« Conditions spéciales

De l'acte de donation reçu par le notaire Olivier MINON, soussigné le 7 novembre 2016 et portant sur une parcelle de terrain voisine, dont question dans l'origine de propriété, il est extrait ce qui suit :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Il est créé, par Madame Marie-Paule DENAMUR sur les biens restant appartenir à Madame DENAMUR, soit sur les parcelles cadastrées section B numéro 170 Z2 P0000, 170 E3 P0000, 170 D3 P0000 et le solde de la parcelle section B numéro 164 A2 P0000, une servitude de passage de 4 mètres de large, telle que reprise schématiquement sous trait orange au croquis ci-annexé, au profit des parcelles présentement données à savoir les parcelles cadastrées section B numéros 166M P0000 et 164 B2 P0000, jusque et y compris la limites de ces parcelles, pour qui accepte Madame Sophie ROCHEZ, afin que lesdites parcelles puissent continuer à bénéficier d'un accès par l'arrière comme c'est le cas actuellement.

Conditions générales :

- la servitude de passage a un caractère perpétuel et gratuit, et donc même en cas de changement de propriétaire cette servitude continuera*
- les parties conviennent que les frais d'entretien, de réparation et d'amélioration de ladite servitude de passage seront à charge des bénéficiaires qui profitent ou profiteront du passage et même du fonds servant ;*
- l'assiette de la servitude devra rester libre de toute entrave et dépôts divers ; aucun parking ne sera possible sur l'assiette de la servitude.*
- pour autant que de besoin, les parties précisent que la servitude de passage pourra également s'exercer par tout véhicule motorisé, à pieds... »*

Les parties conviennent expressément d'étendre ladite servitude, aux mêmes conditions aux biens restant appartenir à la venderesse à savoir :

Ville de BINCHE – quatrième division – Epinois

- 1. une maison d'habitation sise RUE DU BOIS TONNIN numéro 66, cadastrée selon titre section B partie du numéro 164 A2 et selon extrait récent section B numéro 164C2P0000, pour une contenance de cinquante-huit ares neuf centiares (58 a 09 ca) .*

Revenu cadastral : 562,00€

- 2. une maison d'habitation sise RUE DU BOIS TONNIN numéro 64, cadastrée selon extrait récent cadastral récent section B numéro 0164 ZP0000, pour une contenance de un are quarante-deux centiares (01 a 42 ca).*

Revenu cadastral : 329,00€

3. *une maison d'habitation sise RUE DU BOIS TONNIN numéro 60, cadastrée selon extrait récent section B numéro 0164YP0000, pour une contenance de septante-deux centiares (00 a 72 ca).*

Revenu cadastral : 205,00€.

(...) »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du propriétaire-vendeur en ce qui concerne la disposition qui précède, pour autant qu'elle soit encore d'application, sans intervention du propriétaire-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 2 arrêté au 19/06/2025 (référence 442006202508769) - d'un certificat hypothécaire (référence 442011202516776) arrêté au 18 novembre 2025, d'un certificat hypothécaire (référence 442207202610771) arrêté au 17 juillet 2026 et d'un certificat hypothécaire complémentaire demandé le 3 septembre 2026 (référence 440309202613063) que les biens saisis sont grevés des inscriptions et transcriptions suivantes, savoir :

5/ Registre des avis de saisies

Le Notaire soussigné a consulté le registre des avis de saisies disponible sur l'e-notariat contre le débiteur-saisi, en dernier lieu, en date du 3 septembre 2026 à 15h36.

Il ressort de cette consultation les informations suivantes :

6/ Registre des gages

Le Notaire soussigné a consulté le registre des gages contre le débiteur-saisi en date du 14 septembre 2026.

Il ressort de cette consultation qu'il n'existe aucun gage ou réserve de propriété contre les débiteurs-saisis.

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 Binche qui, par courrier du 29 juillet 2026, a communiqué les renseignements suivants textuellement reproduits :

« Les biens en cause :

* les biens n°170D3 et n°170E3 se trouvent en minime partie en zone d'habitat (art.D.II.24), en périmètre d'intérêt paysager (art.R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art.D.II.38) et en minime partie en plan d'eau (à titre indicatif), en zone d'habitat (art.D.II.24) et en zone forestière (art.D.II.37) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

* le bien n°170R2 se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art.D.II.38) et en minime partie en plan d'eau (à titre indicatif) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

* le bien n°170X2 se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art.R.II.21-7) et en zone d'espaces verts (art.D.II.38) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

*le bien n°170Y se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art.R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art.D.II.38) et en petite partie en zone forestière (art.D.II.37) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

* le bien n°170Z2 se trouve en minime partie en zone d'habitat (art. D.II.24), en périmètre d'intérêt paysager (art.R.II..21-7), en partie en zone d'espaces verts (art.D.II.38) et en partie en plan d'eau (à titre indicatif) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

* les biens n°170D3 et n°170E3 se trouvent en grande partie en aire d'espaces verts (Art.B.2) et en minime partie en aire de bâtisse en ordre ouvert (Art. A.6) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.

* le bien n°170R2 se trouve en aire d'espaces verts (Art.B.2) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.

* le bien n°170X2 se trouve en aire d'espaces verts (Art. B.2) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.

* le bien n°170Y se trouve en grande partie en aire d'espaces verts (Art.B.2) et en petite partie en aire forestière (Art. B.5) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.

* le bien n°170Z2 se trouve en partie en aire d'espaces verts (Art.B.2), en minime partie en aire de bâtisse en ordre ouvert (Art. A.6) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.

* les biens n°170D3 et n°170E3 sont situés en grande partie en zone d'espaces verts, en minime partie en zone à densité moyenne (15-30log/ha) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;

* le bien n°170R2 est situé en zone d'espaces verts et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;

* le bien n°170X2 est situé en zone d'espaces verts au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;

* le bien n°170Y est situé en grande partie en zone d'espaces verts, et en petite partie en zone forestière au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;

* le bien n°170Z2 est situé en partie en zone d'espaces verts, en minime partie en zone à densité moyenne (15-30 log/ha) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1^{er} juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;

* A l'heure actuelle, l'administration communale a connaissance d'infraction urbanistique (dossier référencé PB/infr.2018/Ep./162 – en cours) sur les biens :

- un avertissement préalable a été dressé en date du 19/03/2018 - démolition et reconstruction d'une habitation et extension d'un abri à proximité de la maison.

- un procès-verbal a été rédigé en date du 09/04/2019 -démolition et reconstruction d'une habitation et extension d'un abri à proximité de la maison. Pas de mise en conformité suite à l'avertissement préalable.

- un procès-verbal subséquent a été rédigé en date du 24/09/2021 - aménagement d'une aire de parking ne répondant pas aux mesures de dispense d'un permis d'urbanisme, chalet devenu logement, aménagement d'abri pour animaux dépassant 20 m² et transformation d'une ancienne buvette (remplacement d'un bardage en bois tonalité claire, toiture en tôle de bardage, modification des baies).

- un procès-verbal (et confirmation d'ordre verbal de cessation d'utilisation et d'interrompre les travaux) a été rédigé par le SPW en date du 11/09/2025 – la réalisation d'un volume accueillant une extension de la buvette, le placement de mobilier extérieur, le placement d'une roulotte, le placement d'installations destinées au loisir, la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacière, l'aménagement en cours d'un volume isolé.

* sont :

- les biens n°170Z2 et n° 170E3 sont situés le long d'une voirie communale ;

- situés dans une concession de mine de houille ;

** les biens n°170Z2 et n°170E3 pourraient bénéficier d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Veuillez prendre contact avec les différents impétrants (eau, gaz, électricité,...) afin de vérifier l'existence des équipements et la possibilité des raccordements aux différents réseaux si nécessaire ;*

Observation

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 en cause ne soit pas modifiée.

Aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial ne pourra être réalisé sans avoir obtenu préalablement les permis nécessaires.

Le présent certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir les permis de bâtir requis.

Aussi, conformément à l'article D.IV.84 §1^{er} du même Code, si les travaux n'ont pas été exécutés ou ne sont pas terminés à temps, le permis d'urbanisme est périmé dans les cinq ans de son envoi. »

Complémentairement,

- 1) Il existe, dans les certificats hypothécaires, une citation en matière d'urbanisme transcrite au Bureau de Sécurité Juridique de Charleroi 2 sous référence 44-T-28/08/2019-09288. Nous avons ainsi interrogé le Parquet Général près la Cour d'Appel de Mons à ce sujet qui nous indique que cette transcription se rapporte à :

** un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance du Hainaut – division Charleroi – 12^{ème} chambre correctionnelle – en date du 22 janvier 2020 condamnant le saisi à « l'exécution d'ouvrage ou de travaux d'aménagement (...) et terminer les travaux de construction d'une maison sis rue Bois Tonin 68 à 7134 Binche, cadastrée ou l'ayant été 4^{ème} division/Epinois, Section B, n°170 exposant R2, Z2, conformément au plan déposé par l'architecte B.EL BEJI (bureau OSMOSIS) le 12 juillet 2019 auprès du service de l'urbanisme de Binche(...) »*

** un arrêt de la Cours d'Appel de Mons – 3^{ème} Chambre – rendu en date du 8 décembre 2020 confirmant le jugement dont question ci-avant, avec une rectification de la période infractionnelle ;*

** un pourvoi en Cassation a été introduit le 16 décembre 2020 – arrêt de la Cour de Cassation rendu le 24 mars 2021 cassant l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons en tant qu'il statue sur la mesure de réparation sollicitée et renvoyant la cause ainsi limitée devant la Cour d'Appel de Bruxelles devant qui l'affaire est toujours pendante.*

- 2) un **procès-verbal** a été dressé **le 11 septembre 2025** par un assistant principal à la Direction extérieure du Hainaut 2 constatant le maintien des différentes infractions déjà relevées antérieurement et constatant de nouvelles infractions :

« description détaillées des actes et travaux infractionnels constatés, réalisés sans le permis d'urbanisme préalable :

- * la réalisation d'un volume accueillant une buvette*
- * l'aménagement d'une aire de stationnement ;*
- * l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette*
- * la placement de mobilier extérieur*
- * le placement d'une roulotte*

- * le placement d'installations destinées au loisir*
- * la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacière*
- * l'aménagement en cours d'un volume isolé »*

Ce procès-verbal reprend également la confirmation des ordres verbaux donnés relatifs à la cessation d'utilisation des lieux et la cessation des travaux.

L'adjudicataire est expressément informé qu'il devra faire son affaire personnelle de la régularisation des diverses infractions aux normes urbanistiques et prévantées ainsi que de toutes conséquences tant juridiques que financières de la présence des travaux infractionnels (y compris de l'éventuel refus de régularisation).

Il déclare avoir été informé de ce que les infractions urbanistiques sont des infractions continues et que l'ensemble des procédures prévantées peuvent être poursuivies à son encontre en sa qualité de propriétaire.

L'attention de l'adjudicataire est particulièrement attirée, préalablement à la formation du contrat, sur :

a) l'obligation d'obtenir, préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une déclaration urbanistique ;

b) l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques grevant le bien vendu non encore constatées à ce jour ;

c) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

d) l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

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 péremption 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 ;
- 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, **à l'exception de ce qui est repris ci-avant.**

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 3 septembre 2026, 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 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 l'affecter à l'usage suivant : « I. Naturel », « 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. 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 propriétaire-vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre l'acquéreur ou l'appeler en garantie.

4/ Servitudes légales d'utilité publique

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, l'acquéreur est informé de ce qu'il peut interroger le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

En outre, les Notaires soussignés rappellent aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

5/ 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.

6/ 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.

7/ 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.

8/ 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 le bien décrit ci-avant sous 3)**, un certificat de performance énergétique (code unique 20170426004013) établi en date du 26 avril 2017 par un certificateur agréé conformément audit Code, savoir Monsieur Koenig Rudy.

Classe énergétique : G (836 kWh/m²/an).

9/ 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur (tant le créancier requérant que le propriétaire-vendeur).

10/ CertIBEau

Pour l'immeuble décrit ci-avant sous 3) - Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – SANS CertIBEau

Le propriétaire-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.

11/ Code de la gestion des ressources du sous-sol

Conformément au prescrit de l'article D.VII.11 de ce Code de la gestion des ressources du sous-sol , le propriétaire-vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet :

1° de l'existence d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol et sa durée ;

2° de l'existence d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° de l'existence d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° de l'existence de la servitude visée à l'article D.VII.2 ;

5° la présence d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain .

Ainsi qu'il résulte des informations et plans obtenus via consultation du site WalOnMap Informations dont les adjudicataire ont pu obtenir copie sur première demande de leur part.

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 **CENT QUARANTE-SEPT MILLE EUROS (147.000,-€)**.

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.

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 **3 décembre 2026 à 13h00**.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **11 décembre 2026 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 jeudi 17 décembre 2026 à 14h00**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **en appelant la Société Service Notarial GIL au 071/38.84.49 (option 2)**.

PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite via une publication sur le site BIDDIT,

Immoweb – Immovlan Web et Notaire.be.

Des affiches seront également apposées sur le bien vendu ainsi qu'en l'Etude du Notaire instrumentant.

Il en sera de même éventuellement pour la revente sur folle enchère.

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 propriétaire-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.

Concernant l'occupation des biens, ceux-ci sont occupés par *, débiteur saisi. D'après les divers documents, les biens immeubles seraient également occupés et exploités par la SRL « Le Petit Domaine d'Epinois ». Plus de renseignements ont été demandés au débiteur saisi concernant cette occupation mais aucune réponse n'a été réceptionnée.**

La Société à Responsabilité Limitée « LP Construct » a également son siège social dans les biens vendus.

Complémentairement, le Notaire instrumentant a interrogé le Bureau de sécurité Juridique de Charleroi 2 afin qu'il nous indique s'ils ont connaissance d'un quelconque bail portant sur les immeubles vendus.

Par email du 14 novembre 2025, le BSJ de Charleroi 2 a indiqué textuellement ce qui suit : « En réponse à votre demande, nous ne trouvons pas de trace de bail enregistré ni au nom de ce propriétaire, ni à l'adresse des biens immeubles. »

Par email du 10 septembre 2026, le BSJ de Charleroi 2 a indiqué textuellement ce qui suit : « Il n'y a aucun contrat qui correspond aux critères de votre demande . »

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 (tant le créancier requérant que le propriétaire-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 propriétaire-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 propriétaire-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 propriétaire-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 propriétaire-vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

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**, compareisse 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 adjudgé. 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 créancier-requérant, 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant 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 créancier-requérant 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 »).

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

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

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

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une

enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de

cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur (à comprendre comme le créancier requérant et le propriétaire-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 (tant le créancier requérant que le propriétaire-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 (créancier requérant et propriétaire-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

(créancier requérant) 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 (créancier requérant) à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur (créancier-requérant) 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 (créancier requérant) préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur (créancier requérant) 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 (créancier requérant) à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur (créancier requérant) 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 (créancier requérant) 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 (tant le créancier requérant que le propriétaire-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 propriétaire-vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur (créancier requérant) 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 (créancier requérant) et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le propriétaire-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 ;

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 assujéti à la TVA sous le numéro 0403.199.702, 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 assujéti 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.

4/ Information - approbation

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts

contradictaires 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)