

VP - CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES - VP ONLINE (BIDDIT.BE)

*

CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR
BIDDIT.BE

Conditions de vente

2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le dix-sept juin.

Je soussigné, Maître Olivier GREGOIRE, notaire à la résidence de Gosselies, désigné, pour procéder à l'adjudication publique des biens ci-après décrits ainsi qu'aux opérations d'ordre, par Jugement rendu par La 2^{ème} Chambre Famille au Tribunal de Première Instance du Hainaut division Charleroi, en date du 24 avril 2023, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

A la requête de :

HOET TRUCKING & RENTING SA, dont le siège social est établi à 8800 Roeselare Ardooisesteenweg 242, BCE : 0430.529.946.

Ayant pour conseil Maître GHEKIERE-VANDEWEGHE, avocat à 8870 Izegem, Burg Vandenbogaerdelaan 14,

Contre :

1. Madame **PONGOLI Michèle Marie Ghislaine**, née à Charleroi le douze mai mille neuf cent soixante-huit, numéro national 68.05.12-060.73, épouse de Monsieur VANHOUTVINCK Jean-Pierre Joseph Nicolas Ghislain, domiciliée à 6230 Pont-à-Celles, rue Vandervelde 16/B000.

Mariée à Pont-à-Celles le dix août deux mille dix-neuf on modifié jusqu'à présent,

2. Monsieur **VANHOUTVINCK Jean-Pierre Joseph Nicolas Ghislain**, né à Gosselies le trente décembre mille neuf cent septante et un, numéro national 71.12.30-357.27, époux de Madame PONGOLI Michèle Marie Ghislaine, domicilié à 6230 Pont-à-Celles, rue Vandervelde 16/B000.

Marié à Pont-à-Celles le dix août deux mille dix-neuf sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Oreste COSCIA, notaire de résidence à Marchienne-au-Pont, le vingt-trois juillet deux mille dix-neuf, non modifié jusqu'à présent,

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

*Premier
Bevlet
J*



C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Maître Olivier GREGOIRE
Faubourg de Bruxelles 310
6041 Gosselies

Description du bien

**COMMUNE DE PONT-A-CELLES- sixième division- section de
THIMEON**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, d'un ensemble sis rue Vandervelde numéro 16B, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A numéro 0477AP0000, pour une contenance de vingt et un ares trente-cinq centiares (21 a 35 ca).

Revenu cadastral non indexé : huit cent soixante-neuf euros (869,00 €).

Plan - Mesurage

Tel que ce bien figure sous le lot numéro 1 et liseré jaune (servitude + cave + rez-de-chaussée (hors hall) + jardin) au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le six août deux mille dix-huit par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Nicolas JACQUES à 1400 Nivelles, Chemin d'Orival 6.

Lequel plan stipule textuellement ce qui suit :

« Les baies situées dans les façades entre les pts 349, 133
« et 524 et entre les pts 521,8 et 142 pourront subsister à
« titre de servitude du LOT 2 au profit du LOT 1.

« Conformément à la volonté du requérant, les frais de
« réparation et d'entretien des éléments en copropriété
« étant la servitude de passage, les toitures, la
« chaufferie, le vide ventilés, les murs structurels et les
« conduits d'évacuation des eaux usées seront répartis pour
« moitié entre les propriétaires des LOTS 1 et 2.

« Le requérant nous précise que tous les compteurs de
« consommation seront individuels pour chacun des deux lots.

« Les propriétaires des 2 lots permettront l'accès au vide
« ventilé et à la chaufferie dans les caves pour réparations
« et entretiens. »

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.

Rappel de Conditions spéciales :

L'acte ci-après vanté reçu par Maître Alain Piron, notaire ayant résidé à Gosselies, tenant minute et Maître Oreste COSCIA, notaire à Marchienne-au-Pont, le vingt-huit août deux mille douze, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« RAPPEL DE PLANS&CONDITIONS SPECIALES

« 1/En ce qui concerne la parcelle cadastrée section A
« numéro 375 D 2 :

« « -L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations
« du vendeur vis à vis des conditions spéciales contenues
« dans l'acte du notaire Henri Dincq ayant résidé à
« Gosselies du seize juillet mil neuf cent cinquante-neuf
« ci-après vanté, pour autant qu'elles continuent à être
« d'application, conditions littéralement ici reproduites :
« Les murs qui sont mitoyens et qui séparent le bien
« présentement cédé de ceux restant appartenir indivisément
« aux cédants et cessionnaire, sont renseignés au plan
« prévaut aux indications duquel les parties devront se
« référer.

« N'est pas mitoyen et appartient au bien présentement cédé
« le mur séparant le dit de la propriété Alexandre Piémont -
« Charlier.

« Les portes et fenêtres existant dans les murs figurant
« sous lettre A.B.C. au dit plan et donnant sur la propriété
« restant appartenir indivisément aux cédants et
« cessionnaire pourront subsister comme actuellement».

« Rappel de plan

« Tel au surplus que ce bien est repris et délimité sous
« teinte verte en un plan dressé par le géomètre expert
« immobilier Emile Barbarain de Mellet le quinze juin mil
« neuf cent cinquante-neuf resté annexé à l'acte sus -
« indiqué.

« L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du
« vendeur vis à vis des conditions spéciales contenues dans
« l'acte du notaire Henri Dincq ayant résidé à Gosselies du
« treize août mil neuf cent quatre-vingt-sept ci-après
« vanté, pour autant qu'elles continuent être d'application
« conditions littéralement ici reproduites :

« La présente vente est en outre consentie et acceptée aux
« clauses, conditions et stipulations contenues dans un
« acte reçu par le Notaire soussigné, le cinq septembre mil
« neuf cent quatre-vingt-trois, contenant vente par
« Monsieur Albert GENEVOIS aux époux DINANT-SOMVILLE,

*Deuxième
feuille
J*



« acquéreurs aux présentes, d'un immeuble sis à Thiméon rue
« Vandervelde, numéro 20, contigu au bien ci-dessus vendu».
« Rappel de plan
« Tel que ces biens sont figurés sous les désignations
« respectives lot 1 et de lot 2, teintés jaune au croquis
« établi sur base d'une copie du plan dressé par le géomètre
« expert immobilier Emile Barbarain de Mellet le quinze juin
« mil neuf cent cinquante-neuf resté annexé à l'acte sus-
« indiqué.
« ...
« /En ce qui concerne la parcelle section A numéro 372
« 02(Maison)
« L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du
« vendeur vis à vis des conditions spéciales contenues dans
« l'acte du notaire Philippe DUPUIS de Gosselies du treize
« février mil neuf cent nonante ci-après vanté, pour autant
« qu'elles continuent à être d'application, conditions
« littéralement ici reproduites :
« SERVITUDE:
« au plan susvanté, il est notamment stipulé que sur la
« partie teintée grise, restant la propriété des époux
« DUMONT -GENEVOIS (liseré jaune au dit plan), s'exercera
« une servitude de passage au profit du Lot 2 (présentement
« vendu) sur le fonds Lot 3, ce qui est ici expressément
« consenti et accepté par les parties venderesse et
« acquéreuse.
« Rappel de plan
« Tel que ce bien est délimité et figuré sous la
« désignation Lot 2, liseré rouge, au plan de division
« dressé par Monsieur le Géomètre-Expert immobilier José
« Chartier, à Thiméon, le cinq janvier mil neuf cent nonante
« lequel plan demeuré annexé à un acte du Notaire Philippe
« DUPUIS de Gosselies précité, contenant vente aux époux
« Michel DINANT-SOMVILLE.
« L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du
« vendeur vis à vis des conditions spéciales contenues dans
« l'acte du notaire Philippe DUPUIS de Gosselies du vingt-
« deux janvier mil neuf cent nonante deux ci-après vanté,
« pour autant qu'elles continuent à être d'application,
« conditions littéralement ici reproduites :
« L'acte prévanté reçu par le Notaire Philippe DUPUIS
« soussigné, le treize février mil neuf cent nonante stipule
« notamment ce qui suit ici reprduit textuellement sous la
« rubrique « Servitude : « au plan susvanté, il est
« notamment stipulé que sur la partie teintée grise, restant
« la propriété des époux DUMONT -GENEVOIS (liseré jaune au
« dit plan), s'exercera une servitude de passage au profit
« du Lot 2 (présentement vendu)

« sur le fonds Lot 3, ce qui est ici expressément consenti
« et accepté par les parties venderesse et acquéreuse ».

« Il est en outre ici fait observer que la société
« acquéreuse est déjà propriétaire du bien repris sous lot
« 3, liseré jaune au plan prévauté en vertu d'un acte reçu
« par le Notaire Marie France MEUNIER soussigné le vingt
« neuf novembre mil neuf cent nonante et un, lequel bien est
« grevé d'une servitude de passage au profit du bien
« actuellement vendu sous lot 2 audit plan.

« La société acquéreuse devenant par le fait des présentes
« propriétaire tant du fonds servant que du fonds dominant,
« ladite servitude est donc devenue sans objet.

« « Rappel de plan

« Tel que ce bien est délimité et figuré sous la désignation
« Lot 2, liseré rouge, au plan de division dressé par
« Monsieur le Géomètre-Expert immobilier José Charlier, à
« Thiméon, le cinq janvier mil neuf cent nonante, lequel
« plan demeuré annexé à un acte du Notaire Philippe DUPUIS
« de Gosselies précité, contenant vente aux époux Michel
« DINANT-SOMVILLE. »

Origine de propriété

Ce bien appartient à Monsieur VANHOUTVINCK Jean-Pierre Joseph Nicolas Ghislain, alors époux contractuellement séparé de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Oreste COSCIA, notaire à Marchienne-au-Pont, le onze mars deux mille dix, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme CALORIMAT, à Pont-à-Celles, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain Piron, notaire ayant résidé à Gosselies, tenant minute et Maître Oreste COSCIA, notaire à Marchienne-au-Pont, le vingt-huit août deux mille douze, transcrit.

Laquelle société anonyme CALORIMAT, en était propriétaire, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, à savoir :

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée anciennement section A numéro 372 B, pour un pré d'une contenance de neuf ares soixante-huit centiares :

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe DUPUIS de Gosselies en date du treize novembre mil neuf cent quatre vingt-neuf, acquisition sous plus grand par la communauté DUMONT Xavier -GENEVOIS Alberte de Madame Renée PIERMONT.

En vertu d'un acte reçu par le Notaire Marie-France MEUNIER à Frasnes-lez-Gosselies du vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante et un, les époux DUMONT Xavier - GENEVOIS Alberte ont fait apport à la SA CALORIMAT, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, volume 10813 n°13, le vingt-six mars mil neuf cent nonante-deux.

- En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée ci-avant section A numéro 372 02 F, pour une maison d'une contenance de huit ares seize centiares :



- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe DUPUIS du treize février mil neuf cent nonante, acquisition par la communauté des époux MORAY Maurice et DEHEN Marianne des époux DUMONT Xavier - GENEVOIS Alberte.

-Aux termes d'un acte du vingt-deux janvier mil neuf cent nonante -deux, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi volume 10786 n°19 le deux mars mil neuf cent nonante-deux, reçu par le Notaire Philippe DUPUIS de Gosselies, tenant minute et le Notaire Marie-France MEUNIER de Frasnes-lez-Gosselies, les époux MORAY - DEHEN précités ont vendu ledit bien à la SA CALORIMAT.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée anciennement section A numéro 375 D 2, pour un entrepôt d'une contenance de trente-cinq ares quarante centiares :

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait sous plus grand à Monsieur GENEVOIS Raymond et Albert pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de licitation amiable reçu en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-six par le Notaire Henry DINCQ, ayant résidé à Gosselies de Madame VANDEROOST Joséphine et Madame GENEVOIS Pauline.

Aux termes d'un acte du Notaire Henri DINCQ précité du seize juillet mil neuf cent cinquante-neuf, Monsieur GENEVOIS Raymond a cédé ses droits indivis du bien à Monsieur GENEVOIS Albert.

En date du douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, Monsieur GENEVOIS Albert décède et sa succession a été recueillie pour l'usufruit par Madame CLAUVER Angèle et pour la nue-propriété par madame GENEVOIS Alberte.

Aux termes d'un acte reçu en date du treize août mil neuf cent quatre-vingt-sept par le Notaire DINCQ prénommé, Monsieur Raymond Genevois époux BOUQUIAUX Marie-Ghislaine, Madame Angèle Oliva CHAUVIER veuve GENEVOIS Albert et Madame Alberte Marie-José GENEVOIS ont vendu partie du bien soit 74 ca aux époux DINANT Michel -SOMVILLE Bernadette.

En date du vingt-sept janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, Monsieur RAYMOND Genevois décède et sa succession est échue en totalité en pleine propriété à son épouse BOUQUIAUX Marie.

En vertu d'un acte reçu par le Notaire Marie-France Meunier de résidence à Frasnes-Lez-Gosselies, le vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante et un, Madame BOUQUIAUX Marie, Madame Angèle CHAUVIER et Madame GENEVOIS Alberte ont fait apport du bien à la SA CALORIMAT, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, volume 10813 n°13, le vingt-six mars mil neuf cent nonante-deux.

Situation Hypothécaire

Il résulte d'un état hypothécaire délivré le 12 février 2024 sous références 442901202401203 par le Bureau de la Sécurité

Juridique de Namur, que l'immeuble est grevé des inscriptions et transcription suivantes:

Inscriptions.

1.44-I-16/10/2014-11806 prise en vertu d'un acte du 16 octobre 2014 au profit de l'Etat Belge, Recette des Contributions de Courcelles, pour sûreté d'un montant en principal de sept mille cent septante euros (7.170,00€) contre Monsieur.

2.-44-I-28/10/2018-14564 prise en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Oreste COSCIA, notaire à Marchienne-au-Pont, le vingt décembre deux mille dix-huit, au profit de la BANQUE CPH à Tournai contre Monsieur VANHOUTVINCK Jean Pierre, pour sûreté d'un montant en principal de un million cent cinquante mille euros (1.150.000,00€) et en accessoires de cent quinze mille euros (115.000,00€).

*Quatrième
Benclot
f*

3.-44-I-31/10/2019-12200 prise en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Oreste COSCIA, notaire à Marchienne-au-Pont, le vingt et un octobre deux mille dix-neuf, au profit de la BANQUE CPH à Tournai contre Monsieur VANHOUTVINCK Jean Pierre, pour sûreté d'un montant en principal de cinquante-quatre mille euros (54.000,00€) et en accessoires de cinq mille quatre cents euros (5.400,00€).

Transcriptions - Commandements et Saisies.

1.-44-T-23/11/2020-12881 d'un exploit de l'Huissier de Justice Sandra DUPONT, à Couillet en date du 19 novembre 2020, signifié à la requête de **HOET TRUCKING & RENTING SA** à Monsieur VANHOUTVINCK Jean et portant commandement de payer à péril de saisie-exécution immobilière.

2.-44-T-18/12/2020-14324 d'un exploit de l'Huissier de Justice Sandra DUPONT, à Couillet en date du 16 décembre 2020, signifié à la requête de **HOET TRUCKING & RENTING SA** à Monsieur VANHOUTVINCK Jean et portant saisie-exécution immobilière.

3.-44-T-13/11/2023-12340 d'un exploit de l'Huissier de Justice S&D.Aequitas à Manage, en date du 10 novembre 2023 signifié à la requête de **HOET TRUCKING & RENTING SA** à Monsieur VANHOUTVINCK Jean et portant renouvellement de saisie-exécution immobilière.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cinquante mille euros (50.000,00 €).

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 lundi deux septembre deux mille vingt-quatre à neuf heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi dix septembre deux mille vingt-quatre à 9 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le lundi seize septembre à onze heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs par Gill service notarial 071/38.84.49 et/ou 0475/63-15-13 Mail : contact@servicenotarialgil.com, et ce à partir du lundi douze août deux mille vingt-quatre jusqu'au lundi neuf septembre deux mille vingt-quatre inclus.

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

Transfert de propriété

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

Publicité

Par des affiches de vente de gré à gré apposées sur le bien.

-Par une photo et un descriptif apposés sur un panneau à l'intérieur de l'étude dudit notaire.

-Par l'inscription de ce bien sur le site internet des immeubles à vendre, tenu par la Compagnie des Notaires du Hainaut.

- Par l'inscription de ce bien sur le site internet www.immo.notaire.be et www.immoweb.be

Jouissance - Occupation

Le vendeur déclare qu'il occupe personnellement le bien décrit ci-dessus aux présentes.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la

loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption - Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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, 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.

*Cinquième
Ferdinand
J*



Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Copropriété

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives**- Prescriptions urbanistiques***Généralités*

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

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

* le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse ;

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la commune de Pont-à-Celles, le douze janvier deux mille quatorze dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

" AFFECTATION DU BIEN :

« Plan de secteur de Charleroi AR du 10/09/1979 zone « d'habitat

« Schéma de Développement communal GW du 18/08/2016 Zone « d'habitat à densité forte : 20-40 log/ha

« Guide communal d'urbanisme AM du 27/06/2018 A.2. Aire des « constructions en centre des villages

« PERMIS DELIVRE(S) DEPUIS LE 01/01/1977:

« Permis de lotir ou d'urbanisation :...

« Permis de bâtir ou d'urbanisme 29/03/2016 PU/2015/121

« Demandeur à l'époque : Jean-Pierre Vanhoutvinck la « réhabilitation d'un immeuble en deux logements &

« régularisation « d'extensions

« Permis d'environnement :...

« CERTIFICAT D'URBANISME DE MOINS DE 2 ANS/CERTIFICAT DE

« PATRIMOINE:...

« CU1 : ...

« CU2 : ...

« Certificat de Patrimoine :...

« EQUIPEMENTS :

« Voirie : Pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur « suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

« Egouttage : Existant

« Epuration : Au plan d'assainissement par sous bassin

« Hydraulique (PASH) « Sambre », le bien est situé en zone

« d'épuration collective

*Suzanne
Fauquet*



« Eau : Apparemment suffisamment équipée (*)
« Electricité : Apparemment suffisamment équipée (*)
« (*) Afin que les actes notariés puissent être passés sans
« retard et pour respecter le délai prévu à l'article
« R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous
« fournir précisément les renseignements prévus à l'article
« D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie
« concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous
« invitons à prendre contact avec les sociétés de
« distribution concernées (SWDE et ORES) pour des plus
« amples et précises informations.
« AUTRES INFORMATIONS:
« A notre connaissance, le bien en cause:
« Autres périmètres :
« • N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.
« • N'est pas repris dans un périmètre de site à réaménager
« (SAR), de réhabilitation paysagère et environnementale, de
« remembrement urbain, de revitalisation urbaine, visés
« respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du
« CoDt.
« • N'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la
« banque de données de l'état des sols visée à l'article 14
« du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cf.
« <http://www.walsols.be>)
« • N'est pas repris dans un périmètre de remembrement.
« • N'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de
« zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures
« d'accueil des activités économiques).
« • N'est pas soumis à la législation sur les mines,
« carrières.
« • N'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat
« permanent
« Risques naturels :
« • N'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la
« cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et
« du risque de dommages dus aux inondations adoptée par
« Gouvernement wallon le 10 mars 2016.
« • N'est par ailleurs pas exposé à un risque d'accident
« majeur, à un risque naturel ou à une contrainte
« géotechnique majeur.
« Prises d'eau
« • N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de
« prévention ou de surveillance des eaux au sens du décret
« du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation
« des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié
« la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au
« cycle de l'eau et instituant une société publique de
« gestion de l'eau.
« Alignement

d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de

l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

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 pour cent (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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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 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,

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait 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.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de

*Huitième
feuille
f*



l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci à l'exception d'un Permis de bâtir ou d'urbanisme délivré par la ville de Pont-à-Celles, le 29/03/2016 PU/2015/121 Demandeur à l'époque : Jean-Pierre Vanhoutvinck la réhabilitation d'un immeuble en deux logements & régularisation d'extensions.

S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens décrits ci-dessus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le

bien présentement décrit ci-dessus n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens décrits ci-dessus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon de l'habitation durable

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

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus 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 conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- * n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;
- * n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- * ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien décrit ci-dessus ne contient pas :

- * de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- * de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- * de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- * de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

Division - Lotissement

*Neuvème
feuillet
f*



Conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, le vendeur déclare que la division de la parcelle dont le bien présentement décrit ci-dessus fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme à l'exception du permis d'urbanisme ci-dessus vanté.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

- Environnement - gestion des sols pollués - Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du douze décembre deux mille vingt-trois énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à es obligations au regard du décret sols ».

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

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « *III. Résidentiel* »

Il est entendu que cette destination ne préjuge pas du Projet, d'ailleurs plus détaillé, repris dans le préambule du Statut administratif.

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur 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 l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur 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. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. *Information circonstanciée*

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

E. *Renonciation à nullité*

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement 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 vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Le contrôle des chaudières

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude

Dixième
et
deuxième
feuillet
J



sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).

- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1^{er}) :

- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans

- combustibles liquides (mazout) : tous les ans

- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une chaudière à combustibles solides, liquides ou gazeux.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels sera réalisé et le contenu de ce certificat sera communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur.

Primes

- *Informations destinées à l'acquéreur*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

- *Informations destinées au vendeur*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant au sujet de l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare qu'il n'a pas fait effectuer dans le bien décrit ci-dessus depuis le 1er mai 2001 des actes ou des travaux visés par cette réglementation mais qu'il n'est pas en possession d'un dossier d'intervention ultérieure pour ceux-ci.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du contrôle à effectuer par un organisme de son choix seront à sa charge ; aucun contrôle n'ayant été pu être réalisé s'agissant d'une vente publique judiciaire.

Par procès-verbal du six juillet deux mil douze dressé par

VINCOTTE il avait été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;

- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

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

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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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 ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (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 vendeur, 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 vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal

« • N'est apparemment pas concerné par un plan communal
« d'alignement, ni par un projet d'expropriation.
« • N'est pas soumis à un droit de préemption.
« • Est situé le long de la voirie régionale RN 586 gérée
« par le SPVV - Direction des routes de Charleroi, Rue de
« l'Ecluse, 22 à 6000 Charleroi. Le gestionnaire précité
« doit être consulté afin de vérifier l'alignement du bien
« concerné.
« • N'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou
« d'un alignement résultant de normes techniques routières
« (autres que celles du SPW-Direction des routes).
« Protections - Patrimoine:
« • N'est ni classé, ni situé dans une zone de protection
« d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de
« sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques
« (article 233 du Code wallon du patrimoine).
« • N'est pas repris à la carte archéologique (article 13 du
« Code wallon du patrimoine).
« • N'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon
« (article 192 du Code wallon du patrimoine).
« Environnement:
« • N'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000
« visé par l'article ibis alinéa unique 18° de la loi du 12
« juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par
« le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des
« sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore
« sauvages.
« • N'est pas situé dans le périmètre d'un territoire
« désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet
« 1973 sur la conservation des sites Natura 2000 ainsi que
« de la faune et de la flore sauvages.
« • N'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.
« • N'est pas situé dans le périmètre ou à proximité d'un
« site Natura 2000.
« • N'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou
« agréée ou une réserve forestière
« Remarque:
« A notre connaissance le bien ne comporte pas de cavité
« souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide
« d'intérêt biologique.
« Infractions
Urbanistiques ou environnementales :
« • N'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction par un
« procès-verbal (cf.remarques ci-dessous)
« PV du:
« Objet:
« Insalubrité :
« Ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou
« d'inhabitabilité.

*Septième
feuille
J*



« Arrêté du:
« Servitudes publiques :
« • N'est pas traversé/longé par un chemin ou sentier
« communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ou faisant
« partie de la voirie communale.
« • N'est pas traversé/longé par un cours d'eau repris à
« l'atlas des cours d'eau.
« • N'est pas grevé d'une emprise souterraine de
« canalisation de produits gazeux ou autres.
« REMARQUES:
« • La présente recherche urbanistique a été réalisée avec
« le plus grand soin. L'agent traitant ne pourra toutefois
« pas être tenu pour responsable des éventuels défauts de
« complétude ou d'inexactitude des informations communiquées
« qui seraient dus aux applications informatiques mises à sa
« disposition.
« • En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du
« développement territorial, les Communes sont tenues de
« fournir uniquement les renseignements visés à l'article
« D.IV.97, 7° dudit code.
« • Le présent avis ne donne aucune garantie quant à
« l'existence légale des constructions/installations
« présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur
« un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les
« constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour
« rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart
« des constructions depuis 1962.
« • L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le
« fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous
« permet pas de vérifier la conformité des constructions. En
« cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les
« travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents,
« il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser
« au service urbanisme de la Commune.
« • La réglementation wallonne prévoit un délai de
« péremption pour certaines infractions très limitées en
« vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été
« acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne
« sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une
« procédure d'autorisation urbanistique (permis
« déclaration,...), peu importe le changement de
« propriétaire.
« • Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la
« stricte limite des données dont nous disposons.
« De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable
« de l'absence ou du caractère incomplet de toute
« information dont nous n'avons pas la gestion directe.
A Pont -à -Celles le 12/01/2024
Engagement du vendeur

expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à zéro virgule cinq pour cent (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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 septante pour cent (19,70%), 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 soixante-cinq pour cent (18,65%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), 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 vingt-cinq pour cent (17,25%), 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 septante-cinq pour cent (16,75%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), 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 zéro cinq pour cent (16,05%) 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 quatre-vingt pour cent (15,80%) 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 cinquante pour cent (15,50%) 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 dix pour cent (15,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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-cinq pour cent (14,45%) 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-cinq pour cent (14,35%), 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 pour cent (14,20%), 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 dix pour cent (14,10%), 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 pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), pour le 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 pour cent (13,70%), 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-cinq pour cent (13,55%), pour le 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 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 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 le 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.

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 vendeur a le droit :

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

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

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

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en

consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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

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

4. Autre ;

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »
Pour lequel le mandataire sub 0 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, 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 générale 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 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.

Certificat d'identité et d'état civil

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

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

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître Olivier GREGOIRE, Notaire.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le ** .

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Gosselies, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME

