

CAHIER DE CHARGES DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le seize septembre

Devant Nous, Thierry LANNOY, Notaire à la résidence de Charleroi premier canton exerçant sa fonction dans la société « Thierry Lannoy Notaire » société à responsabilité limitée ayant son siège à 6000 Charleroi, rue Emile Tumelaire, numéro 23, tenant minute,

ONT COMPARU

(...)

Ci-après dénommés invariablement « le comparant » ou « le requérant » ou « le vendeur ».

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le(s) comparant(s) déclare(nt) confirmer expressément son(leur) identification mentionnée ci-avant.

Le Notaire instrumentant, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces les nom(s), prénoms, lieu(x) et date(s) de naissance du(des) comparant(s).

DECLARATIONS DE CAPACITE

Le(s) comparant(s) déclarent (chacun pour ce qui le concerne) n'être frappé(s) d'aucune restriction de sa(leur) capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte, et, notamment :

Ne pas avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes ou une réorganisation judiciaire ;

Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré(s) en faillite ;

Ne pas être pourvu(s) d'un administrateur ou d'un curateur.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants Nous ont exposés préalablement :

(...)

Que ce bien n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire ni transcription.

Qu'ils requièrent l'adjudication *online* sur « biddit.be » de l'immeuble ci-après décrit.

CET EXPOSE FAIT

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi sur le notariat, en exécution de la réquisition figurant ci-avant,

Avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente *online* sur « biddit.be » des biens ci-après désignés.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. Conditions spéciales de vente**

***Coordonnées de l'étude***

*Rue Émile Tumelaire 23 à B- 6000 Charleroi*

*Tél. : 0032(0)71.32.05.04*

*thierry.lannoy@belnot.be*

### **Description du bien**

#### **Ville de FLEURUS - 1ere division (52021)**

Une propriété bâtie, sise Rue Emile Vandervelde numéro 37, décrite dans le titre de propriété en tant que « maison d'habitation avec dépendances et jardin », cadastrée selon extrait cadastral récent en nature de « maison de commerce », section D numéro 0062DP0000, pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (01 a 80 ca).

Revenu cadastral : 713,00€.

#### **Information sur le bâti extraite de la matrice cadastrale**

Surface bâtie : 78

Chauffage central : oui

Code et description indice de la construction : 200 – Maison de commerce – sans entrée particulière

Code et description qualité de la construction : N – normale

Code et description type de construction (nombre de façades) : A – Mitoyen de deux côtés

Code et description nature cadastrale de PUR : 407 – MAISON COMMERCE

Nombre d'étage hors-sol : 2

Nombre de logement : 1

Nombre de pièces habitables : 6

Superficie utile : 113

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.

deuxième  
feuillet

#### **Identification des propriétaires**

(...)

#### **Origine de propriété**

(...)

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS**.

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 28 octobre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 05 novembre 2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et 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 **vendredi 08 novembre 2024 à 15 heures**.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur prise de rendez-vous avec la personne déléguée à cet effet.

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.

### **Publicité**

Le notaire effectue la publicité suivante (cochez la ou les proposition(s) qui convient(nent)) :

annonce avec description et photographies sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ainsi que sur les sites suivants:

[www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

[www.immovlan.be](http://www.immovlan.be)

[www.hebbes.be](http://www.hebbes.be) / [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

le site du notaire [www.notairelannoy.be](http://www.notairelannoy.be)

l'affichage d'un panneau « à vendre » sur le bien

### **Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive. Il en supporte les risques à partir du même jour.

### **Jouissance – Occupation**

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du 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.

Les biens sont libres d'occupation suivant consultation du registre national des personnes physiques du dix septembre deux mille vingt-quatre.

En ce qui concerne l'occupation des biens vendus, le vendeur a déclaré que les biens vendus sont libres d'occupation.

Le(s) vendeur(s) n'a(ont) pas communiqué :

- que les biens seraient grevés d'une option d'achat, d'un droit de réméré ou ferait l'objet d'un mandat hypothécaire.
- qu'existerait un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, concernant les biens, ou qu'un panneau publicitaire y serait apposé, dans le cadre d'un contrat de location.
- qu'il(s) aurai(en)t connaissance d'un litige ou procédure judiciaire en cours ou prévisible relativement aux biens objet du présent acte.

### **Etat du bien – Vices – Rappel de législation**

§ 2. DE LA GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE. (extrait du Code civil)

Art. 1641. Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Art. 1642. Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. Art. 1643. Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à **moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.**

Art. 1644. Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Art. 1645. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Art. 1646. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Art. 1647. Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix, et aux autres dédommements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Art. 1648. L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Art. 1649. **Elle n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice.**

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.

#### **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 a déclaré 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.

### ***Dispositions administratives***

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

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur les biens vendus aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un (M.B. 07/02/2001) entré en vigueur le premier mai deux mil un, tel que modifié successivement par les Arrêtés Royaux du dix-neuf janvier deux mil cinq (M.B. 27/01/2005) entré en vigueur le vingt-sept janvier deux mil cinq et du vingt-deux mars deux mil six (M.B. 12/04/2006) entré en vigueur le vingt-deux avril deux mil six, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Il est rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieur simplifié (article 36 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur ou par plusieurs entrepreneurs mais dont la superficie totale est inférieure à cinq cents mètres carrés, doit au moins comprendre les éléments suivants :

- les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et à la finition ;
- l'identification des matériaux utilisés.

Un dossier d'intervention ultérieur complet (article 35 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs et dont la superficie totale est égale ou supérieure à cinq cents mètres carrés, doit en outre comprendre les éléments suivants :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

Le vendeur a déclaré également qu'aucun « dossier d'intervention ultérieure » n'a été constitué.

#### **Revenu cadastral**

Les parties sont informées du contenu de l'article 473 du Code des impôts sur les revenus reproduit ci-après :

*« Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre : l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits ; l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés ; le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis ; la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffectation définitive de matériel ou d'outillage. La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement. »*

#### **Contrôle de conformité des installations électriques à basse tension**

<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-controle-des>

Le vendeur a déclaré que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du quatorze août deux mille vingt-quatre, dressé par l'association sans but lucratif ACA, ayant son siège à 8800 Roeselare, Meensesteenweg, numéro 338, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Le procès-verbal de la visite de contrôle sera publié sur le site internet de la vente et ensuite remis à l'acquéreur.

Au terme du délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur est appelé à porter une attention particulière à l'installation électrique lors de sa visite, et acquiert le bien, au prix d'adjudication, même si le procès-verbal de la visite indique que l'installation électrique nécessite des travaux de mise en conformité. Les travaux de mise en conformité sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui. L'acquéreur est réputé informé 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 nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

#### **Contrôle de conformité des installations relatives au "cycle de l'eau" – Certibeau**

<https://www.wallonie.be/fr/demarches/sinformer-sur-le-certificat-des-immeubles-batis-pour-leau-certibeau>

Le vendeur a déclaré :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il existe dans le bien vendu une citerne à mazout, en cave à simple paroi en matériau métallique, d'une contenance de deux mil cinq cents litres.

Le vendeur déclare également que cette citerne n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal de contrôle. Il n'en sera pas fait plus ample description et l'acquéreur devant faire son affaire de la conformité de cette citerne à la législation en vigueur s'interdisant tout recours contre le vendeur de ce chef.

#### **Cession de permis d'environnement en Région Wallonne**

Les parties sont informées des dispositions de l'article 60 du décret régional wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif à la cession du permis d'environnement textuellement reproduit ci-après :

##### **Art. 60**

*§1<sup>er</sup>. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.*

*Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.*

*L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.*

*§2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.*

*§3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.*

*§4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte.*

Les parties sont informées de la portée de l'article 60 du décret régional wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif à la cession du permis d'environnement.

Le bien susdécrit n'est pas un établissement de classe trois et que la convention faisant l'objet du présent acte n'est pas assortie de la cession d'un permis d'environnement, auquel cas les parties sont informées de la procédure de déclaration à poursuivre auprès de l'autorité administrative.

#### **Aides octroyées en vertu du Code wallon du Logement**

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'existence de primes régionales à l'acquisition et à la rénovation d'immeubles dont les conditions d'obtention peuvent être obtenues auprès des services compétents (voyez <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie/construire-ou-renover> ).

Les parties sont informées des dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du trente avril deux mil neuf publié au Moniteur belge du dix-huit juin suivant, entré en vigueur le vingt-huit juin deux mil neuf, et notamment de son article premier qui stipule que « *En cas de non respect de l'une des conditions d'octroi d'une aide à une personne physique octroyée en vertu du Chapitre II, titre II, du Code wallon du Logement, le ou les bénéficiaires de l'aide titulaires, au moment du manquement, d'un droit réel sur l'immeuble visé, sont tenus de rembourser la totalité de la prime ou une fraction de celle-ci, en application du tableau figurant en annexe, suivant le nombre d'années durant lesquelles les engagements ont été respectés* ».

Après lecture de la disposition légale ci-avant reproduite, le vendeur, averti de la portée de cet article ainsi que de ses conséquences, a déclaré ne pas avoir bénéficié d'une aide relative au bien faisant l'objet des présentes.

Le notaire a interrogé la Région wallonne en date du 08 août 2024.

La Région wallonne a répondu en date du 08 août 2024 : « *Je vous informe qu'aucune somme n'est à consigner en l'étude lors de la vente du bien concerné.* »

#### **Certificat de Performance Energétique**

Conformément aux exigences prescrites par l'article 34 du décret du Parlement Wallon relatif à la Performance Energétique des bâtiments adopté en date du vingt-huit novembre deux mille treize, le vendeur a fait réaliser une certification de Performance Energétique du Bâtiment par un certificateur agréé sous le numéro CERTIF-P2-02027, savoir (...), établi à 6250 Aiseau-Presles, en date du vingt-deux août deux mille vingt-quatre.

Le certificat, portant le numéro 20240822002367, sera publié sur le site de la vente biddit.be et sera transmis à l'acquéreur.

Les améliorations éventuelles que le certificat indique sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

#### **Observatoire Foncier Wallon**

Le vendeur est informé des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole".

Le vendeur déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens à vendre.

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

#### **Installation de détecteurs d'incendie**

L'acquéreur est informé des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trois décembre deux mille vingt modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie (Moniteur Belge du dix-huit décembre deux mille vingt), complété par l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements (Moniteur Belge du dix novembre deux mil quatre), prescrivant que tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins :

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1er, 19° du Code wallon du Logement est supérieure à quatre-vingt mètres carrés.

Cette obligation est entrée en vigueur au premier juillet deux mil six pour les logements déjà construits et au premier juillet deux mil trois pour les logements à construire.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle à ses frais et à l'entière décharge du vendeur, s'interdisant tout recours contre lui de ce chef.

### Usage des biens

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il lui appartient de prendre toutes précautions et tous renseignements en rapport avec l'usage auquel il destine les biens acquis.

### Prescriptions urbanistiques

Les biens sont vendus dans les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés de pouvoirs publics qui peuvent les affecter. L'acquéreur est informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. En outre, l'attention de l'acquéreur est attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien cédé avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les parties sont informées de ce 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 Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4.

De façon générale, le vendeur doit informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

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

Le notaire instrumentant a demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Fleurus, par lettre déposée en recommandé à la poste en date du douze juillet deux mille vingt-quatre, de lui délivrer pour le bien susdécrit, les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, en application des articles D.IV.100, D.IV.105 et R.IV.105-1 dudit Code, ainsi que le certificat d'urbanisme numéro un visé à l'article D.IV.97 du Code du Développement Territorial.

Par lettre du vingt-deux juillet deux mille vingt-quatre, la Ville de Fleurus a répondu au notaire instrumentant ce qui suit textuellement reproduit :

« ...

*En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 / Informations notariales réceptionnée en date du 15/07/2024 relative à un bien sis à la Rue Emile Vandervelde, 37 à 6220 Fleurus cadastré Division 1, section D n°62D et appartenant à (...), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;*

#### **A. (1)(2) Le bien en cause :**

*1° se trouve en Périmètre de Zone Protégée – RGB/ZPU/5129/A- AM du 30/08/2006 et zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Nous vous invitons à consulter les articles D.II.24 et suivants du Code afin de vous enquérir des prescriptions applicables pour le bien ;*

*(...)*

*6° est :*

*(...)*

*Localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;*

*(...)*

*7° Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées :*



- Est repris au Plan d'Assainissement du Sous bassin Hydrographique (P.A.S.H.) en zone d'épuration Collective ;
- Est actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout selon le P.A.S.H. ;

Bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide (Voirie asphaltée) et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

En ce qui concerne les impétrants (eau, gaz, électricité,...), nous vous invitons à contacter les sociétés dont la liste est en annexe ;

(...)

**C. (1)(2) Autres renseignements relatifs au bien : Le bien en cause :**

(...)

2° N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

(...)<sup>4</sup> N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

(...)

5° Est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance 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 (VIVAQUA et SWDE) ;

(...)

10° Est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires. Nous vous invitons à vous enquérir d'éventuelles obligations auprès de l'aéroport Charleroi – Bruxelles-Sud (S.P.W.) (adresse en annexe) ;

(...)

15° Est soumis à un alignement résultant d'un plan communal approuvé et/ou à un projet d'amélioration de voirie communale approuvé (voir extrait en annexe) : Plan communal d'alignement « chemin 5 » approuvé par AR du 8/12/1903 ;

(...)

16° (...) A titre uniquement informatif, nous vous invitons à consulter le site BALNAM : <http://www.balnam.be/carte>

17° Est situé à proximité d'une voirie de chemin de fer. Nous vous invitons à contacter la S.N.C.B. (adresse en annexe) ;

(...)

**Observation**

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

En ce qui concerne l'existence d'autres permis ou certificats d'urbanisme non périmés, il n'est pas possible de vous répondre sans le nom des propriétaires successifs durant la période incriminée. »

Le vendeur a déclaré également :

- qu'à sa connaissance l'immeuble n'est affecté, que ce soit par son fait ou par celui d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, étant dûment averti notamment de la portée des articles D.VII.17 et D.VII.24 du Code du Développement Territorial.

A ce sujet il déclare expressément n'avoir réalisé aucun actes ou travaux constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, paragraphe premier du Code du Développement Territorial, et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a, à sa connaissance, été dressé.

L'article D.VII.1, paragraphe premier du Code du Développement Territorial stipule ce qui suit :

« §1<sup>er</sup>. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis, à l'exclusion des actes posés en méconnaissance du parcellaire du permis d'urbanisation lorsqu'ils ne nécessitent pas une modification du permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.94, §2 ;

2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ;

- 3° le maintien des travaux exécutés après le vingt et un avril mil neuf cent soixante-deux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci ;  
4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme ;  
5° le non-respect des règles d'affichage du permis visées à l'article D.IV.70 ou de publicité visées à l'article D.IV.76. et au Livre VIII;  
6° l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71;  
7° le non-respect des dispositions du Code wallon du patrimoine. »

- que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, permis d'environnement ou permis unique délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni de certificat d'urbanisme ;
- qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial ;
- qu'aucune garantie n'est donnée quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ces mêmes biens, l'un quelconque des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial.

Le vendeur a déclaré n'avoir pas connaissance de ce que le bien susdécrit :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 à D.VI.33 du Code de Développement Territorial ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'ancien article 136bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 Code de Développement Territorial susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

sixième  
feuillet

### Etat du sol

L'attention des parties est attirée sur l'entrée en vigueur du décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion des sols et plus particulièrement :

#### **« Art. 31 du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018.**

§ 1<sup>er</sup>. Lors de la cession de tout terrain ou de tout permis d'environnement, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.

§ 2. Sans préjudice des articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDT, tout acte sous seing privé ou acte authentique relatif à la cession d'un terrain mentionne :

- 1° le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols ;
- 2° la déclaration du cédant ou de son représentant qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) ;
- 3° la déclaration du cessionnaire ou de son représentant établissant qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) ;
- 4° en cas de cession de gré à gré, la destination que le cessionnaire entend assigner au terrain et la décision des parties de faire ou non entrer cette destination dans le champ contractuel ;
- 5° la déclaration du cédant ou de son représentant, sans que l'on 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).

§ 3. La nullité de toute cession ayant pour objet un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué peut être poursuivie devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire par le cessionnaire, à défaut pour le cédant d'avoir respecté les obligations qui lui sont imposées en vertu du paragraphe 2.

Cette nullité ne peut pas être invoquée si les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- 1° les obligations visées aux paragraphes 1er et 2 ont été exécutées avant la passation de l'acte authentique de cession ;
- 2° l'acte authentique mentionne expressément la renonciation à la nullité par le cessionnaire.

§ 4. Le ou les extrait(s) conforme(s) de la banque de données de l'état des sols dont il est fait mention dans la convention sous seing privé ou l'acte authentique date obligatoirement de moins d'un an.

§ 5. Les dispositions relatives à l'identification des titulaires des obligations visées dans le présent décret ne préjugent pas du droit des parties de convenir entre elles d'autres modalités dans le cadre de leurs relations contractuelles.

§ 6. En cas de cession d'un terrain pour lequel ni le cédant ni le cessionnaire ne sont désignés comme titulaires en vertu de l'article 26, le cédant ou le cessionnaire peuvent, de commun accord, faire usage individuellement ou conjointement de la possibilité prévue à l'article 22, sans préjudice de leurs éventuels recours civils contre un tiers. En pareille hypothèse, la décision de cession est notifiée à l'administration.

Lorsque la décision de l'administration sur l'étude de caractérisation ou sur l'étude combinée conclut à la nécessité d'un projet d'assainissement ou de mesures de suivi ou de sécurité, le cessionnaire ou le cédant avec l'assentiment écrit du cessionnaire, peut décider de mettre fin à la procédure de soumission volontaire, pour autant que le contrat de cession comporte une faculté de dédit et qu'il en soit fait usage. En ce cas, pour autant que le contrat de cession ne soit pas encore authentifié, le régime de l'article 159bis du Code des droits d'enregistrement est de plein droit applicable, même au-delà des délais prévus par cette disposition.

A défaut pour les parties de faire usage de la faculté prévue à l'alinéa précédent, le titulaire est désigné conformément aux articles 23 à 27.

La cession qui interviendrait de manière à céder volontairement la titularité d'une ou plusieurs obligations visées à l'article 19 à une personne qui n'est pas en mesure de les assumer, et ce, afin d'échapper à l'application du présent décret, est inopposable à l'administration. Lorsqu'elle en a connaissance, l'administration poursuit l'inopposabilité de cette cession devant les cours et tribunaux.

§ 7. Toute convention ou acte relatif à la cession d'un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué mentionne, lorsque le cédant est visé par une décision de l'administration prise sur la base de l'article 26, que l'exécution des obligations visées à l'article 19 reste à charge du cédant ou, le cas échéant, que ces obligations sont transférées au cessionnaire. En ce dernier cas, le cédant et le cessionnaire notifient conjointement à l'administration la reprise des obligations visées à l'article 19 par le cessionnaire; la cession est alors subordonnée à la notification préalable de l'administration et moyennant la soumission du cessionnaire aux obligations du décret dans les conditions prévues à l'article 22. Par dérogation à l'article 72, § 1<sup>er</sup>, l'administration peut, dans ce cas, exiger la constitution d'une sûreté pour la réalisation de l'ensemble des obligations visées à l'article 19 ».

En application du susdit décret wallon, le vendeur a déclaré :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en région wallonne ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

#### **Mention d'extrait conforme de la Banque de Données de l'Etat du Sol**

##### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du onze juillet deux mille vingt-quatre, énonce ce qui suit :

« PARCELLE CADASTREE A FLEURUS 1 DIV section D parcelle n°0062 D 00

**REFERENTIEL : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL – SITUATION AU PLAN CADASTRAL « DERNIERE SITUATION »**

Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **11/07/2024**. La consultation de la Banque de Données de l'état des Sols (BDES) mise

en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet de obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

(...)

#### SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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

Le vendeur ou son représentant informe l'acquéreur, avant la formation du contrat, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur est réputé être informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par sa publication sur le site internet de la vente.

#### **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**

A propos de la destination à assigner au(x) Bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur est réputé (soit) l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

Il est en outre rappelé ce qui suit :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de Développement Territorial, ne peut être exécuté ni maintenu sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. L'article D.IV.4 dudit Code stipule textuellement ce qui suit :

*« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :*

*1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;*

*2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité ;*

*3° démolir une construction ;*

*4° reconstruire ;*

*5° transformer une construction existante ; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ;*

*6° créer un nouveau logement dans une construction existante ;*

*7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :*

*a) l'impact sur l'espace environnant ;*

*b) la fonction principale du bâtiment ;*

*8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées ; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications ;*

*9° modifier sensiblement le relief du sol ; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol ;*

*10° boiser ou déboiser ; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis ;*

*11° abattre ;*

- a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur;
- b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences ;
- 12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement ; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables ;
- 13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en oeuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi ;
- 14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement ;
- 15° utiliser habituellement un terrain pour :
- a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ;
- b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 ;
- 16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.
- Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial .
- La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.
- Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1er. »
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.
  - L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
  - Suivant l'article D.IV.72 du Code de Développement Territorial, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le collège des Bourgmestre et Echevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

### **Information Seveso**

Suivant l'article D.IV.57 du Code de Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

(voyez <https://www.seveso.be/fr/les-entreprises-seveso-en-belgique> mais également <https://www.seveso.be/fr/amenagement-du-territoire> )

### **Information sous-sol**

Le Service géologique de Wallonie émet, sur simple demande, une Fiche d'Informations Sous-sol (FISs) normalisée.

Celle-ci signale les éléments qui pourraient affecter un périmètre, en précisant quels sont les menaces potentielles ainsi que les contraintes administratives et techniques qui pourraient découler de la situation en cas de demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation. Elle renseigne également les données cartographiques disponibles pour ce périmètre.

Après avoir constaté qu'un bien pourrait être exposé à un risque naturel ou une contrainte géotechnique, majeurs ou non, les particuliers peuvent demander cette fiche, à l'aide du formulaire en ligne : <http://geologie.wallonie.be/home/infossol/fiss.html>

Cette FISs a été créée en priorité :

- pour les professionnels concernés par des transactions immobilières (notaires, agents immobiliers) ;
- pour les bureaux d'études et auteurs de projets ;
- pour les communes (fourniture des données prévues pour le certificat d'urbanisme n° 1 et le certificat d'urbanisme n°2).

Ces trois catégories peuvent demander la FISs en dehors des zones d'exposition à un risque naturel ou une contrainte géotechnique, afin d'attester de l'absence de cette situation.

Le notaire instrumentant a interrogé en date du dix septembre deux mille vingt-quatre le Service géologique de Wallonie.

La Fiche d'Information Sous-sol (FISs) normalisée valide 6 mois à dater de la date d'émission qui sera reçue par le notaire sera communiquée à l'acquéreur. Les enchérisseurs en recevront communication par sa publication sur le site internet de la vente et par remise en mains lors de l'adjudication.

#### **Servitude légale Fluxys**

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à la société FLUXYS, avenue des Arts, numéro 31, à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce, dès la phase de conception.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be>.

#### **Aléa d'inondation**

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'opportunité pour elles de consulter le site de la Région Wallonne <https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/cartes-inondations/carte-alea-inondation.html> ou <https://geoportail.wallonie.be/home.html> quant à la situation éventuelle du bien en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site de la Région Wallonne.

#### **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.

D'un certificat hypothécaire délivré pour une période trentenaire au notaire instrumentant, par le bureau sécurité juridique à Charleroi, en date du vingt-six août deux mille vingt-quatre sous la référence 431208202411170, il résulte que le bien n'est grevé d'aucune inscription ou transcription.

#### **Registre de gages et réserve de propriété**

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière, suivant consultation faite par le notaire instrumentant en date du dix septembre deux mille vingt-quatre.

### **Transfert des risques – Assurances**

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au 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 prendra 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.

### **Règlement général de distribution d'eau en Région Wallonne**

Il est rappelé aux parties que le règlement général de distribution d'eau alimentaire en Région Wallonne stipule notamment ce qui suit :

*Art. 44. Répartition des sommes dues entre le propriétaire et l'usager*

*« L'usager est débiteur envers le distributeur de toutes sommes dues à celui-ci en raison de la distribution publique de l'eau, à l'exception des frais ou indemnités dont le propriétaire est expressément redevable.*

*« Lorsque l'immeuble raccordé est composé de logements, activités commerciales ou bâtiments et que le raccordement n'est pas muni de plusieurs compteurs permettant d'en comptabiliser les consommations individualisées respectives, que les logements, bâtiments ou espaces commerciaux soient ou non occupés par des occupants différents, le propriétaire acquiert la qualité d'usager en ce qui concerne la facturation du service et les droits et obligations corollaires.*

*« Lorsque l'usager n'est pas titulaire d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, le propriétaire ne peut pas être solidairement et indivisiblement tenu envers le distributeur de toutes sommes impayées par l'usager, pour autant :*

*› 1° qu'il apporte la preuve qu'il a avisé le distributeur par écrit au plus tard dans un délai de trente jours calendrier suivant la date du changement d'occupation du bien, de l'identité des usagers entrants et sortants, ainsi que de l'index du compteur à cette date ;*

*› 2° qu'une forte consommation inhabituelle ne soit pas consécutive à l'état des installations privées.*

*« Lorsque plusieurs personnes détiennent des droits réels indivis sur un bien immeuble raccordé, elles sont solidairement et indivisiblement tenues des obligations du propriétaire.*

*« Dans le cas d'un immeuble non occupé, le propriétaire acquiert la qualité d'usager et est dès lors redevable vis-à-vis du distributeur des coûts de la redevance et de la consommation enregistrée jusqu'au signalement de l'occupation de l'immeuble par un nouvel usager. »*

*Article D.233 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau*

### **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.

L'acquéreur est informé qu'il existe divers types de réduction du précompte immobilier :

1. pour maison modeste
2. pour charge de famille (ex : enfants à charge - minimum 2 enfants - voir conditions)
3. pour les personnes handicapées et grands invalides de guerre

Des informations complémentaires à ce sujet sont disponibles à l'adresse internet suivante : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>

### **Réduction ou majoration des droits d'enregistrement**

Le notaire soussigné déclare que le revenu cadastral actuel du bien vendu n'excède pas sept cent quarante-cinq euros, éventuellement majoré de cent, deux cents ou trois cents euros selon le cas, soit en l'occurrence et qu'il est en possession d'une matrice cadastrale expressément délivrée en vue de l'obtention des droits d'enregistrement réduits.

Lorsque l'acquisition a pour objet un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, le susdit montant de 745 EUR est majoré de 100 EUR si l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal ont trois ou quatre enfants à charge, de 200 EUR s'ils en ont cinq ou six à charge et de 300 EUR s'ils en ont sept ou plus à charge, à la date de l'acte d'acquisition.

Les enfants à charge atteints à 66 p.c. au moins d'une insuffisance ou diminution de capacité physique ou mentale du chef d'une ou plusieurs affections, sont comptés pour deux enfants à charge. Sont considérés comme enfants à charge, les enfants qui font partie du ménage de l'acquéreur à la date de l'acte d'acquisition et qui, pendant l'année civile précédant cette date, n'ont pas bénéficié personnellement de ressources dont le montant net, déterminé conformément aux articles 142 et 143 du Code des impôts sur les revenus 1992, est supérieur au montant net visé à l'article 136 du même Code.

Si l'acquéreur déclare dans l'acte d'adjudication vouloir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53, alinéa premier, 2°, du Code des droits d'enregistrement, il est réputé déclarer également :

- Que l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs ;
- Que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété par l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre visés à l'article 54, alinéa quatre, 2° ;
- Que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ;
- Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits interviendra avec l'adjudication du bien.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'article 60, alinéas deux et trois, du Code des droits d'enregistrement stipulant que :

*« Le bénéfice de la réduction visée à l'article 53, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, et de la réduction visée à l'article 57 n'est maintenu que si l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. Cette inscription doit se faire dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.*

*Toutefois, la réduction reste acquise si le défaut d'exécution de ces conditions est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale. Par raison impérieuse de nature médicale au sens du présent alinéa, on entend notamment un état de besoin en soins dans le chef de l'acquéreur, de son conjoint, de son cohabitant légal, de ses descendants ou des descendants de son conjoint ou cohabitant légal, apparu après l'acquisition de l'immeuble, qui a placé ces personnes dans l'impossibilité de s'établir effectivement, d'exploiter ou de rester dans l'immeuble, même avec l'aide de sa famille ou d'une organisation d'aide familiale ».*

A défaut de déclaration expresse dans l'acte d'adjudication, l'adjudicataire se réserve le droit de solliciter ultérieurement la réduction des droits d'enregistrement par restitution s'il remplit les conditions d'obtention de cette réduction.

#### **Abatement des droits d'enregistrement**

L'(es) adjudicataire(s) est(sont) informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.



L'(es) adjudicataire(s) est(sont) informé(s) des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

Soit l'(es) acquéreur(s) déclare(nt) dans l'acte d'adjudication ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

- (soit) parce que l'acquéreur/au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- (soit) parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

Soit l'acquéreur (en cas d'acquéreur unique) déclare dans l'acte d'adjudication solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il est réputé déclarer à cet effet :

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Soit les acquéreurs (en cas d'acquéreurs multiples) déclarent dans l'acte d'adjudication solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils sont réputés déclarer à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

#### ***Frais d'acquisition***

Pour le cas où le prix de l'adjudication serait inférieur à trente mille euros (30.000,-€), la quote-part stipulée à la charge de l'adjudicataire sans réduction des droits d'enregistrement, est égale à TRENTE-SEPT VIRGULE CINQUANTE POURCENT (37,50 %) pour la tranche du prix de vente entre UN EURO ET QUINZE MILLE EUROS (1 EUR à 15.000,00 EUR), et de VINGT-QUATRE VIRGULE CINQUANTE POURCENT (24,50 %) pour la tranche du prix de vente entre QUINZE MILLE EUROS ET TRENTE MILLE EUROS (15.000,00 EUR à 30.000,00 EUR) sans toutefois que cette quote-part ne puisse être inférieure au montant minimum forfaitaire de TROIS MILLE SEPT-CENT CINQUANTE EUROS (3.750,00 EUR) ; elle est réduite proportionnellement en cas de réduction des droits d'enregistrement.

Contrairement à l'article 25 ter des conditions générales de vente ci-après, l'acquéreur supportera ou remboursera au vendeur les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels, eu égard à son obligation prescrite à l'article 24 des conditions générales de vente de payer le prix dans les six semaines de l'adjudication, obligation à laquelle il n'aurait par hypothèse pas satisfait compte tenu du délai légal de transcription à deux mois.

#### ***Intérêts***

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 de paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente.

A défaut, le taux sera de **dix euros pour cent l'an (10%)** calculé par jour de retard avec un minimum global de cent euros.

### **Caution**

Le plus offrant et dernier enchérisseur devra conformément à l'article 22 des conditions générales fournir caution ou verser en l'étude un cautionnement fixé au montant de sa participation aux frais de l'acte déterminé conformément à l'article 25 des conditions générales de vente, et ce au plus tard quarante-huit heures avant la date prévue au cahier de charges pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **Information complémentaire**

Les informations relatives à la procédure BIDDIT et disponibles sur le site <https://www.biddit.be/fr/catalog/procedure> font partie intégrante des conditions de vente BIDDIT.

Le Notaire instrumentant attire l'attention des enchérisseurs sur la notion d'enchères automatiques. Le site BIDDIT définit les enchères automatiques de la manière suivante :

*« En plus d'une offre manuelle, vous avez également la possibilité d'enchérir de manière automatique. Il vous suffit d'encoder le montant maximal que vous souhaitez offrir pour le bien en question. Les règles suivantes s'appliquent lors d'une enchère automatique :*

*- Le montant maximal fixé de votre enchère automatique n'est visible ni par les autres enchérisseurs ni par le notaire.*

*- Le système enchérira automatiquement lorsqu'une enchère supérieure à la vôtre est émise jusqu'à ce que le montant maximal de votre enchère automatique soit atteint.*

*- Si votre montant maximal est atteint ou dépassé, vous en serez avisé par e-mail. Ainsi, vous pouvez par la suite émettre une nouvelle enchère automatique ou émettre une offre manuelle.*

*- L'heure exprimée dans l'historique sera l'heure à laquelle le système effectuera pour vous l'enchère automatique.*

*- S'il y a deux enchérisseurs avec une enchère automatique, celui qui aura fixé le montant maximal plus élevé l'emportera sur l'autre. Si ces mêmes enchérisseurs ont encodé le même montant maximal, celui qui aura encodé en premier son enchère automatique l'emportera sur l'autre.*

*- S'il y a deux enchérisseurs qui émettent une même enchère, l'une de manière manuelle et l'autre de manière automatique, l'enchère émise automatique l'emportera toujours sur l'enchère manuelle ».*

## **B. Conditions générales de vente**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard

de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par 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 d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

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

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), 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 nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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-cinq pour cent (15,85%) 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-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule 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 cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule 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 les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante 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 les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours

les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

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

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

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**

Les vendeurs déclare(nt), après avoir pris connaissance du présent acte par la lecture partielle et commentée qui leur en a été faite à l'instant par le notaire instrumentant et par la communication qu'il(s) a(ont) reçue d'un projet du présent acte antérieurement à sa signature, acquiescer sans réserve aux dispositions du présent acte.

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes « le mandant », faisant le cas échéant usage de la faculté de substitution stipulée dans l'acte de mandat susvanté, se constituent mutuellement pour mandataires spéciaux, chacun d'entre eux ayant le pouvoir d'agir séparément.

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes « le mandant », constituent en outre pour

mandataire spécial, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à Charleroi, ci-après désigné par les termes « le mandataire », pour lequel mandataire un collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à savoir (...), dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant et élisant domicile en son étude, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Le mandataire 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 acheteurs, 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, former les masses, 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.

Dans le cas d'une vente de gré à gré, sont d'application les Règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles, adoptées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires du 20 juin 2006 et approuvée par arrêté royal du 14 novembre 2006 (M.B. 28 novembre 2006).

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.

#### **Confirmation de l'identité**

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

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

Le droit d'écriture payé sur déclaration du notaire instrumentant s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

#### **Déclarations finales**

##### 1/ Communication préalable du projet d'acte

Le(s) comparant(s) Nous déclare(nt) qu'il(s) a(ont) pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement, et que le délai leur imparti lui(leur) a été suffisant pour l'examiner utilement.

##### 2/ Pouvoirs

Le(s) comparant(s), agissant dans un intérêt commun, donne(nt) tous pouvoirs nécessaires à un collaborateur du notaire instrumentant à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte pour mettre celui-ci en concordance avec la documentation hypothécaire ou cadastrale ou de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens, l'origine de propriété ou toutes déclarations en matière fiscale.

##### 3/ Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de toutes ses suites, le(s) comparant(s) fait(font) élection de domicile en son(leur) domicile ou siège social effectif connu en Belgique ou, à défaut de domicile ou de siège social en Belgique au jour de la formalité, en son(leur) domicile ou siège social en Belgique tel que mentionné dans le présent acte.

#### Copie et expédition de cet acte

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>

<http://www.myminfm.be>

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire instrumentant, rue Emile Tumelaire, numéro 23. Et, après lecture commentée, intégrale des dispositions de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le(s) comparant(s) *qualitate qua* a(ont) signé avec Nous, Notaire.

*(Suivent les signatures)*

POUR EXPEDITION CONFORME