

45033  
15 octobre 2024

## CAHIER DES CHARGES PREALABLE A VENTE PUBLIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE QUINZE OCTOBRE

Nous, Maître Sébastien FOUCART, notaire à la résidence de Charleroi (2ème canton),

Avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions préalables à la vente publique

### A la requête de :

L'association des copropriétaires Résidence Les Courtelines, dont le siège se situe à 6180 Courcelles, Rue Baudouin 1<sup>er</sup>, 97, inscrite à la BCE sous le numéro 0850.301.505.

Constituée aux termes de l'acte de base dressé par le Notaire Sylvain LINKER, alors à Jumet, le 23 novembre 1979.

Ici représentée par son syndic Monsieur Erwin DE VOS, IPI507.926, inscrit à la BCE sous le numéro 0845.613.732 et dont le siège se situe à 6540 Lobes, Rue Paschal, 19, se portant fort pour autant que de besoin.

premier feuillet

### NATURE DE LA MISSION DU NOTAIRE

le Notaire accomplit une mission légale qu'il exécute au profit des créanciers, sans pour autant les représenter. Il accomplit une mission judiciaire (mais non juridictionnelle) et agit comme un auxiliaire occasionnel et obligé du pouvoir judiciaire.

Il n'existe pas de relations contractuelles entre le saisissant et le notaire investi par le Juge - sous son contrôle - d'une mission de service public, dont il est automatiquement chargé par le Greffier.

Officier public et ministériel, le Notaire a l'obligation d'agir en tenant compte de tous les droits en concours, en respectant le principe du contradictoire, et en se conformant strictement au droit. Commis en justice, il ne peut intervenir au nom d'une partie ni agir en tant que partie.

### EXPOSE PREALABLE

Préalablement audit cahier des charges, Nous, Notaire Sébastien FOUCART, soussigné, à ce commis, exposons ce qui suit :

1. Que la requérante est créancière à l'égard de . . . , en sa qualité de syndic dans lequel l'immeuble saisi se trouve ;
2. En date du 3 mai 2024, la créance de la requérante s'élevait à un montant de 16.483,53 € (hors charges non encore comptabilisées) ;
3. Que la requérante a fait signifier au débiteur précité, par exploit de l'Huissier de Justice Maître Hugo VANDENBUSSHE, à Diksmuide, en date du 3 août 2023, un commandement préalable à . . . lequel a été transcrit au bureau de sécurité juridique de Charleroi 2, le 8 août 2023, sous la formalité 44-T-08/08/2023-08531 ;



4. Qu'il n'a pas été satisfait par le débiteur à ce commandement de payer et qu'en conséquence, il a été suivi d'une signifiée par exploit de Maître Hugo VANDENBUSSHE, à Diksmuide, en date du 29 janvier 2024 ;

5. Que ladite a été transcrite au Bureau Sécurité Juridique de Charleroi 2 le 31 janvier 2024 sous la formalité 44-T-31/01/2024-15345;

6. Qu'une ordonnance rendue par le Juge au Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Charleroi, en date du 4 avril 2024, a nommé le Notaire Sébastien FOUCART, de résidence à Gosselies (Charleroi), pour procéder à l'adjudication du bien ci-après décrit ainsi qu'aux opérations d'ordre (copie en annexe);

7. Que ladite ordonnance, reproduisant ainsi l'article 1580 du Code judiciaire, stipule en outre ce qui suit :

*« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

*L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.*

*site prévus dans les conditions de vente.*

*Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».*

8. Qu'une ordonnance rendue par le Juge au Tribunal de Première Instance du Hainaut, division Charleroi, en date du 12 septembre 2024 renouvelle pour une durée de six mois la désignation du Notaire Sébastien FOUCART, de résidence à Gosselies (Charleroi), pour procéder à l'adjudication du bien ci-après décrit ainsi qu'aux opérations d'ordre (copie en annexe);

#### **CECI EXPOSE,**

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du code Judiciaire, avons dressé ainsi qu'il suit **le cahier des charges et conditions de la vente online sur biddit.be**, du bien décrit ci-après, à la requête du créancier saisissant.

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 LA VENTE**

**Coordonnées de l'étude**  
Notaires DUPUIS et Associés  
Rue des Déportés 2B  
6041 Gosselies

**Coordonnées de la personne en charge des visites :**  
Madame ES Alison  
0470/99.77.13  
alison.es.352489@belnot.be

## Description du bien

### COMMUNE DE COURCELLES - PREMIERE DIVISION - COURCELLES

Dans un complexe immobilier à appartements multiples dénommé « Le Courteline », sis rue Baudouin 1<sup>er</sup>, numéro 97, cadastré selon titre section C numéro 14 Z, pour une contenance de sept ares quarante et un centiare (7a 41ca), mais contenant selon titre sept ares quarante centiares soixante-deux décimètres carrés et selon extrait cadastral récent section C, numéro 0014ZP0000 pour une superficie de :

A) L'appartement de type A situé au troisième étage à l'extrême gauche du bâtiment, dénommé A 3, comprenant :

= en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire ou débarras, living et cuisine avec terrasse à usage privatif, dégagement de nuit, water-closet avec lave-mains, salle de bain et deux chambres, ainsi que le grenier aménagé sous combles avec accès par un escalier.

= en copropriété et indivision forcée : les six cent quarante dixmillièmes (640/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

B) Les caves numéros quatorze (14) et quinze (15) situées au sous-sol et comprenant chacune :

= en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

= en copropriété et indivision forcée : les huit dixmillièmes (8/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

C) le parking extérieur numéro six délimité par des marques au sol auquel il n'est pas attaché de quotité dans les parties communes.

(L'ensemble repris au cadastre sous la référence A3/A3/C14.15-P6) *Identifiant foncatoire : 0014ZP0001*

Tels que ces biens sont repris à l'acte de base dressé par le Notaire Sylvain LINKER, alors à Jumet, le 23 novembre 1979 et modifié aux termes de l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Eric DOUTREPONT, alors à Courcelles, le 2 mars 1996.

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

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

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

### Origine de propriété

Le bien appartenait aux époux HEUSLICH Francis - VAN WYMEERSCH Jacqueline, pour l'avoir acquis de Madame RIGAUX Francine Ghislaine, veuve non remariée de Monsieur TABURIAUX Marcel Prosper, de Courcelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Eric Doutrepoint, ayant résidé

deuxième feuillet



à Courcelles, le 4 juin 1998, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 1<sup>er</sup> juillet suivant, volume 12.741 numéro 16.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Valérie DEPOUHON, alors à Trazegnies et le Notaire Alain PIRON, alors à Gosselies, le 21 mai 2014, transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 23 mai 2014, formalité 44-T-23/05/2014-06208, les époux HEUSLICH Francis-VAN WYMEERSCH Jacqueline ont vendu ledit bien

#### **Situation hypothécaire**

D'un état hypothécaire délivré par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du bureau Sécurité Juridique Charleroi 2 en date du 26 août 2024, il résulte que le bien prédécrit est grevé tel que suit :

##### a) Inscriptions hypothécaires :

Une inscription en premier rang, au bénéfice de la banque CPH à Tournai, prise en date du 4 juin 2014, sous la référence 44-I-04/06/2014-06620, pour sûreté d'une somme de quatre-vingt-deux mille euros (82.000 EUR) en principal et de huit mille deux cents euros (8.200 EUR) en accessoires, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Alain PIRON, alors à Gosselies, le 21 mai 2014.

##### b) Transcriptions de commandement(s) .

en date du 31 janvier 2024 à la requête de l' Association des copropriétaires "RESIDENCE LE COURTELINE" rue Baudoin 1er, 97 a 6180 Courcelles (BE0845.613.732), précitée, sous la formalité 44-T-31/01/2024-15345

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et de toute inscription au registre des gages, 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.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à SEPTANTE -CINQ MILLE EUROS (75.000,00 EUR)

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est fixée le jeudi 28 novembre 2024 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est fixée le vendredi 6 décembre 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.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, moyennant prise de rendez-vous préalable avec l'étude en prenant contact au 0470/99.77.13 ou par mail à l'adresse suivante : [alison.es@notairesdupuis.be](mailto:alison.es@notairesdupuis.be).

**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.**

Conformément aux dispositions du Code judiciaire, telles que rappelées dans l'ordonnance de désignation, il sera procédé, en cas de résistance, par le recours à la force publique, assistée le cas échéant d'un serrurier, le tout à sa charge.

En outre, les candidats-adjudicataires acceptent que les visites du bien se feront à leurs risques et périls, et renoncent à toute action contre le notaire soussigné ou ses préposés, notamment en raison de dommages causés à leur personne du fait du bâtiment.

Ils acceptent donc que la visite du bien se fasse à leurs risques et périls et en parfaite connaissance de cause.

### **Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 10 décembre à 14h.

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

Conformément aux conditions générales ci-après reproduites, **il est ici précisé que la présente vente ne prévoit pas d'adjudication sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

### **Description et état du bien**

La description du bien mis en vente est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiqués 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.

troisième feuillet



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 du bien et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Publicité**

La publicité préalablement à l'adjudication du bien, sera faite par l'intermédiaire :

- d'affiches placardées sur le bien ;
- des sites internet suivants : le site internet de l'étude du notaire soussigné, [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notaire.be/immo](http://www.notaire.be/immo) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be).

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation mais contient des encombres qui ne seront pas retirées par l'étude du notaire instrumentant.

L'adjudicataire reprendra le bien dans son état actuel avec les effets s'y trouvant et assumera la responsabilité de ces objets ainsi que leur conservation.

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'entrée en jouissance de l'adjudicataire interviendra par la prise de possession réelle. Toutefois, si le bien était occupé encore par le débiteur saisi, il devra le délaisser et le rendre libre de toute occupation au plus tard dans les quinze jours de la signification de l'adjudication définitive faite par huissier de justice à la demande du Notaire soussigné, à peine d'y être contraints par le premier huissier de justice requis à cet effet, avec au besoin l'appui de la force publique. Les frais y relatifs sont supportés par l'adjudicataire.

#### **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.

#### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

#### **Etat du bien – Vices**

La présente vente étant réalisée par autorité de justice, elle ne donne pas lieu à la garantie des vices (articles 1649 et suivants de l'ancien Code civil), ni à la rescision pour lésion (article 1684 de l'ancien Code civil).

Le bien est vendu, le cas échéant, avec tous les encombrants, l'adjudicataire devant se charger, à ses frais, de vider le bien lors de son entrée en jouissance, sans recours contre le requérant ni le saisi.

#### **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.

#### **Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires**

La lettre du syndic datée du 6 septembre 2024 qui précise notamment :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

quatrième feuillet

L'acquéreur doit respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

À l'exception de ce qui est mentionné dans les PV, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;

#### Charges communes ordinaires

L'acquéreur supporte les charges communes ordinaires à compter du jour où il a la jouissance du bien. Le décompte sera établi par le syndic.

#### Charges communes extraordinaires

- Le vendeur supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant la signature de l'acte, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement.
- L'acquéreur supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date de signature de l'acte, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date. L'obligation de l'acquéreur est toutefois limitée, dans ses rapports avec le vendeur,



aux dépenses dont l'existence lui a été signalée ou résulte des documents qui lui ont été remis avant la signature de ce compromis.

• Le **vendeur** autorise l'acheteur à participer à toute assemblée générale des copropriétaires qui aurait lieu entre la signature du compromis et l'acte. Toutes les décisions liées aux charges extraordinaires et aux appels de fonds prises par cette l'assemblée générale ne lient l'acheteur **que si le vendeur** lui a remis la convocation à l'assemblée générale dans un délai raisonnable. Si le vendeur n'a pas donné cette information au moins 5 jours avant l'assemblée générale, **il doit alors payer les charges extraordinaires et les appels de fonds** décidés par cette assemblée générale, qu'ils soient demandés par le syndic avant ou après la date de signature de l'acte.

#### *Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété*

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

#### *Privilège de l'association des copropriétaires*

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le vendeur pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

#### **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.

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

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par le Notaire Valérie DEPOUHON, alors à Trazegnies, à l'intervention du Notaire Alain PIRON, à Gosselies, le 28 janvier 2013, ne contient aucune servitude ni condition spéciale.

#### **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.

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise,

à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

### Impôts

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

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### Prescriptions urbanistiques

#### Généralités

Le notaire rappelle ce qui suit :

-/ La fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

-/ Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

-/ Il est rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- 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 un permis d'urbanisme.
- Les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
  1. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
  2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
  3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et

cinquième feuillet



travaux antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.

- Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

**Les amateurs sont informés de la possibilité de recueillir de leur côté tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.**

#### *Informations*

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, l'adjudicataire est informé, sur base de la lettre adressée par la Commune de Courcelles, le 2 août 2024, des informations suivantes, ci-après littéralement reprises (extrait littéral sélectif) :

#### *« Le bien en cause :*

- *se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;*
- *est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme (ancien règlement régional d'urbanisme) est applicable;*
- *est situé en zone de centralité principale au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès Ministre;*
- *n'est pas situé dans un schéma d'orientation local ;*
- *n'est pas situé dans un lotissement ;*
- *n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;*
- *n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V. 1, D.V.7, D.V.9, D.V. 12 ou D.V. 13 du Code ;*
- *n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ou classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;*
- *n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine;*
- *n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte au zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18 0 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ou dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;*

- est pas 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;
- ne présente pas un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31 § 2 ;,
- ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;
- bénéficie d'un accès à une voirie régionale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et repris en zone d'assainissement collectif;
- n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;
- n'est pas visé par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (site et périmètre SEVESO) ;
- n'est distingué ni par la couleur bleu lavande » ni par la couleur pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;
- n'a pas fait l'objet d'une demande de permis après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme no 1 datant de moins de deux ans ;
- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme no 2 datant de moins de deux ans ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ;
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions urbanistiques à notre connaissance cependant si vous constatez des travaux, modifications ou constructions sur le bien concerné, ne correspondant pas aux permis délivrés ou devant faire l'objet d'un permis, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'urbanisme au 071/466.873 ou [urbanisme@courcelles.be](mailto:urbanisme@courcelles.be) ;
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions du code du logement à notre connaissance ;

sixième feuillet



**Information(s) complémentaire(s) :**

Le bien n'est pas soumis à l'application de l'article D.IV.22 du CoDT (cela signifie que les éventuels permis seront délivrés par le fonctionnaire délégué).

Observation(s) :/

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 ».

Le notaire ussaigné ne peut garantir l'affiliation du logement en duplex de la commune de J a été interrogé sur la question et n'a pas été en mesure de répondre.

**Observatoire Foncier Wallon**

Les adjudicataires sont informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture.

Le Notaire a l'obligation de notifier audit Observatoire les opérations listées ci-après portant sur tout ou partie des biens immobiliers agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole et des biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC.

Les opérations ainsi concernées sont la vente, l'acquisition, l'échange, la donation en pleine propriété, le bail à ferme et l'apport dans une personne morale.

Le bien n'est pas situé en zone agricole et n'est pas déclaré dans le SIGeC.

Le bien n'étant pas un bien immobilier agricole, le Notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente cession à l'Observatoire foncier.

### **Code wallon de l'habitation durable**

Le notaire soussigné attire l'attention sur :

- les dispositions du Code wallon de l'habitat durable et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, pour certains petits logements ;
- les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;
- et sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

### **Environnement – gestion des sols pollués**

#### *Permis d'environnement*

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

#### *Etat du sol*

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 3 juin 2024, énonce ce qui suit :

#### *« SITUATION DANS LA BDES*

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

*(pêche) 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*

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

*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols  
MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE  
GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2,3) : Néant*

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

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12§4) :  
Néant».*

#### *Citerne à mazout*

Le bien présentement vendu ne contient pas citerne à mazout de 3000 litres ou plus, de sorte que la législation en la matière n'est pas applicable.

### **Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU20240823010309 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par CERTINERGIE le 23 août 2024.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : D ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 57749 kWh par an ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 427 kWh par an.

### Primes

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), le Notaire rappelle que « Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur ».

A cet égard, le Notaire soussigné a interrogé la Région Wallonne afin de savoir si le propriétaire actuel a bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné). La Région Wallonne a répondu par courriel du 31 mai 2024 qu'aucune somme n'est à consigner.

Les amateurs et adjudicataires sont informés de la possibilité qui leur est offerte de consulter le site internet <http://energies.wallonie.be>, afin de prendre connaissance des possibilités, conditions et modalités de primes en matière d'économie d'énergie applicables en Région Wallonne.

### Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

### Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire soussigné rappelle que, depuis le 1er mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire (ou titulaire d'un droit réel impliquant une prérogative de jouissance) est tenu pour son bien privatif de constituer, d'alimenter et le cas échéant, en cas de mutation, de remettre à l'acquéreur, un dossier technique, qualifié de « dossier d'intervention ultérieure » (ci-après dénommé, « DIU »).

septième et dernier  
feuillet



Le notaire soussigné rappelle que :

a) le DIU doit au moins comporter les éléments suivants :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
- l'information 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 mais doit, ici, être établi que pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage, ou à des situations contenant un danger décelable.

b) il incombe au propriétaire, le cas échéant, de faire vérifier le contenu du DIU par un professionnel jouissant de compétences techniques en cette matière (ex. architecte, coordinateur de sécurité, ...), préalablement à la remise de celui-ci.

Aucune information n'a été communiquée au notaire instrumentant quant à l'existence de travaux réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être établi.

#### **Contrôle de l'installation électrique**

L'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1 du livre 1 annexé à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Dans le procès-verbal du 8 août 2024, la SRL CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire a reçu une copie dudit procès-verbal. L'original sera remis après complet paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire est informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 12 mois à dater dudit procès-verbal, soit pour le 8 août 2025.

#### **Certibeau**

L'adjudicataire est informé de l'obligation de disposer d'un CertiBeau pour tout raccordement à la distribution publique de l'eau après le 1er juin 2021. Ladite réglementation ne concerne pas le bien vendu, lequel est déjà raccordé à l'eau publique.

### **B. CONDITIONS SPECIALES DE LA 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.

### **Systeme 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### **La clôture des enchères**

**Article 13.** Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais**

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

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

- vingt-et-un virgule 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 DEFINITIONS**

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### D. PROCURATION

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

1. Madame Silvana TAGLIARINO, collaboratrice du Notaire soussigné ;
2. Monsieur Charles LONGTON, collaborateur du Notaire soussigné ;

3. Madame Véronique BAURANT, collaboratrice du Notaire soussigné.  
Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

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

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

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

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

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

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

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

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

### CLOTURE DE L'ACTE

#### **Certificat d'identité et d'état civil**

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

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

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

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Charleroi (2ème canton), à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

*Tagliari*

*Pour copie certifiée conforme  
Avant enregistrement pour  
des raisons judiciaires*



*[Handwritten signature in blue ink]*

