

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le trois juillet

Nous, Maître Alexandre PICART, Notaire à la résidence de Courcelles (ex Trazegnies)
En l'Etude

A LA REQUETE DE :

...On omet...

Contre :

...On omet...

Nous, Notaire, allons dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE PUBLIQUE ON LINE du bien ci-après :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A.** Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.
- B.** Les conditions spéciales.
- C.** Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online.

EXPOSE PREALABLE – HISTORIQUE DE LA PROCEDURE

...On omet...

CECI EXPOSE, Nous, Notaire, avons dressé comme suit le CAHIER DES CHARGES régissant la VENTE SUR SAISIE-EXECUTION IMMOBILIERE du bien ci-après en exécution de l'ordonnance préventée :

A. 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. Pour les articles 12, 13, 14, 24 et 28, le vendeur s'entend comme créancier requérant
- 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.

B. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

COORDONNEES DE L'ETUDE

Notaire Alexandre PICART
Sentier Saint Joseph, 1
6183 Trazegnies
Tél : 071/46.28.80
Fax : 071/45.91.76
Courriel : Alexandre.picart@belnot.be

Heures d'ouverture :

- Lundi : l'étude travaille à bureau fermé
- Mardi, mercredi, jeudi : de 9h00 à 12h30 et de 14h30 à 17h00
- Vendredi : de 9h00 à 12h30 – l'étude travaille à bureau fermé le vendredi après-midi

OBJET DE LA VENTE

1/ Description du bien

VILLE DE FONTAINE-L'EVÊQUE - première division

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances sur et avec terrain, l'ensemble sis Rue des Combattants 29, paraissant cadastré ou l'avoir été, selon extrait du 17 mars 2025, section A, numéro 193Z3 P0000, pour une contenance de trois ares quatre-vingt-deux centiares (3a 82ca) et de trois ares quatre-vingt-deux centiares quarante-neuf décimiliares d'après mesurage .

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.

Rappel de plan

Le bien est repris sous lot 1 liseré mauve, en un plan dressé par Monsieur Michel DEWINTER géomètre-expert juré à Châtelet, le 22 mai 2001, demeuré annexé à l'acte reçu par les Notaires Patrick LINKER et Philippe BUTAYE le 4 juillet 2001, dont question ci-après.

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

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

2/ Origine de propriété

...On omet...

3/ Situation hypothécaire

...On omet...

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.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

DISPOSITIONS EN MATIERE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1/ Avertissements préalables

De façon générale, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur les vendeurs, les adjudicataires sont avertis de ce qu'ils ne peuvent demeurer passifs, tant par rapport aux informations qui leur sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

A ce sujet, les amateurs sont informés de l'opportunité et de l'importance de recueillir de leur côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement, en ce compris la

conformité du bien vendu 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 ils peuvent 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 travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Ainsi, il est conseillé à tout amateur, avant d'émettre une enchère :

- de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement ;
- de vérifier personnellement, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens :
 - * la conformité des biens vendus ou des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, avec les permis délivrés par les autorités compétentes ;
 - * la possibilité d'affecter administrativement les biens au projet qu'il lui destine.

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention:

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).
- 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(s) notaire(s) n'a (ont) dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre 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.

2/ Cession de permis

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'adjudicataire, à compter du jour où l'adjudication devient définitive.

3/ Mentions et déclarations prévues par le Code de Développement Territorial (ci-après « CoDT ») (art. D.IV.99 et 100)

A/ Il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- 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.
- les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
 - * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité 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.1/1 §1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
 - * à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1/1 §2 du CoDT par échéance d'un terme de vingt ans après leur achèvement, pour les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1er , réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'article D.VII.1/1 §3 du CoDT
- dès lors, il existe, en cas d'infraction, un double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, une 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.

B/ Le Notaire soussigné a interrogé la Commune de Fontaine l'Evêque par recommandé avec accusé de réception, le 17 mars 2025.

Il résulte d'un courrier adressé par le collège communal de la Commune de Fontaine l'Evêque en date du 15 avril 2025, ce qui suit :

« *"Le bien en cause :*

- *Est situé en 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 ;*
- *Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *Est raccordable à l'égout ;*
- *Est situé le long d'une voirie régionale (avis à solliciter auprès de la DGO1 (Direction des routes et bâtiments) rue de l'Écluse 22 à 6000 Charleroi, tél : 071 63 12 00) ;*
- *Est un terrain enclavé ;*
- *Est accessible depuis une voirie privée ;*
- *Est situé à moins de 200m d'une conduite AIR LIQUIDE (AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM S.A., Service canalisations, Z.I. zone C, rue Adolphe Quételet, 1 bis à 7180 Seneffe) ;*
- *Est longé d'une conduite FLUXYS (avis à solliciter auprès de FLUXYS BELGIUM S.A. : Avenue des Arts, 31-1040 Bruxelles. Tel : 02/282.72.53) ;*
- *Est situé en zone PDLT (Plan de développement à long terme) de l'aéroport de Charleroi ;*
- *N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- *N'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- *N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans" ;*

Considérant que ce renseignement urbanistique a été rédigé selon les informations récoltées sur le portail cartographique de la Région Wallonne ainsi que sur l'ensemble des cartes mises à disposition par cette dernière ;
Considérant que la Ville de FONTAINE-L'EVEQUE ne peut être tenue responsable d'une erreur éventuelle dans ces références cartographiques ;

Considérant qu'aucune infraction urbanistique n'est recensée pour le bien concerné ; que toutefois, nous attirons votre attention sur le fait qu'aucune autre vérification n'est réalisée pour contrôler la conformité du bien; que seule une visite de nos services, en présence du propriétaire, peut attester qu'aucune infraction ne grève le bien; que dès lors, la responsabilité de la Ville ne peut être engagée si une infraction était révélée ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'occupation en sous-sol, nous invitons à consulter le site suivant www.klim-cicc.be ;

Considérant que, conformément au règlement de taxe approuvé par le conseil communal du 28/05/2020, ce type de renseignement fait l'objet d'une facturation de 70€ représentant les frais de recherche avec possibilité d'y ajouter 35€/heure prestée supplémentaire (facture annexée à la présente) ;

Considérant que le présent renseignement urbanistique est référencé TCDV_BAUR_NOT_116_2025_MD ;

Après en avoir délibéré;

A l'unanimité des membres présents ;

DECIDE :

Article 1^{er} : De délivrer les renseignements urbanistiques précités au Notaire susmentionné.

Article 2^{ème} : De facturer la somme de 70€ au Notaire, conformément au règlement de taxe approuvé par le conseil communal du 28/05/2020.

Article 3^{ème} : La présente délibération sera transmise au Notaire et aux Services concernés.»

Une copie des renseignements urbanistiques prévus sera remise à l'adjudicataire.

C/ Des renseignements précités, il semble que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine valable.

D/ Le bien ne semble pas provenir d'une division pour laquelle une notification préalable telle que visée à l'article D.IV.102 était nécessaire.

E/ Aucun procès-verbal de constat d'infraction urbanistique n'a été dressé. Aucune garantie ne peut cependant être fournie quant à la régularité urbanistique du bien. Les amateurs sont expressément invités à prendre tous renseignements utiles auprès des services urbanismes communaux et/ou régionaux compétents en vue de recueillir toutes informations utiles à ce sujet.

S'agissant de la situation future, aucun engagement n'est pris quant au projet de l'acquéreur.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

4/ Équipement

Le bien semble bénéficier d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

5/ Droit de préemption – Droit de préférence

A notre connaissance, il n'existe, sur le bien, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal.

ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

1/ Permis d'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#). Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de [classe 3](#).

2/ Code de l'environnement – Livre II : Code de l'eau

2.1. Zones inondables

Le bien ne semble pas se trouver dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

L'acquéreur est invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et sera sans recours contre le vendeur de ce chef.

2.2. CertIBEau

A notre connaissance, il semble

- que le bien ait été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir été demandé de [CertIBEau](#) et
- à notre connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

2.3. Assainissement - Epuration des eaux usées

Le bien semble bénéficier d'un égouttage.

Le bien est repris au PASH en zone d'assainissement collectif

3/ Code de l'Environnement – Livre III : Code de la gestion des ressources du sous-sol

Conformément à l'article D.VII.11 du livre 3 du code de l'Environnement, à notre connaissance, le bien vendu :

- ° ne fait pas l'objet d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol
- ° ne fait pas l'objet d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;
- ° ne fait pas l'objet d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visés à l'article 2 de l'arrêté royal n°83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;
- ° n'est grevé d'aucune des servitudes visées à l'article D.VII.2 dudit code ;
- ° se situe dans une zone de présence potentielle d'anciens puits de mines et dans une concession mine de houille.

Le notaire soussigné précise, complémentarément aux déclarations du vendeur, que :

- par courriel daté du 17 mars 2025 il a interrogé le SPW environnement – Service géologique de Wallonie, en vue de se faire produire une « Fiche d'information Sous-sol ». Aucune réponse ne Nous a été communiquée à ce jour de sorte qu'il ne Nous est pas possible, à ce stade, d'informer d'avantage les acquéreurs sur ce point.
- Concernant l'exposition du bien à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, la situation dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 et l'existence d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°, il est renvoyé à ce qui fut précisé ci-avant sous la section « informations sur la situation urbanistique ».

Les adjudicataires sont informés sur les répercussions que la situation géologique du bien peut impliquer tant en ce qui concerne les aspects techniques (risque d'affaissement, impact en matière de stabilité, etc) qu'en ce qui concerne les aspects juridico-administratifs (existence de servitudes d'utilité publique pouvant restreindre les possibilités de constructions sur la parcelle, imposition de conditions et/ou charges d'urbanisme dans le cadre de

l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, voire refus de permis, impact en matière de couverture d'assurance dudit bien, etc). Le bien étant vendu en l'état, l'adjudicataire fera de cette situation son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

4/ Gestion et assainissement des sols

Extrait de la banque de données de l'Etat des sols (BDES)

L' extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 13 juin 2025, énonce ce qui suit :

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

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

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

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

Déclaration de non-titularité des obligations

A notre connaissance, le vendeur 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.

Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans qu'il soit exigé 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).

Destination non contractualisée

L'adjudicataire renonce à contractualiser la destination qu'il entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Aucune étude de sol ne sera réalisée dans le cadre de la présente vente.

5/ Réservoir à mazout/gaz – Permis d'environnement

Il est donné connaissance par le notaire soussigné du fait, qu'en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille (3.000) litres, il est obligatoire pour le propriétaire :

- * d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers ainsi que de l'équiper d'un système anti-débordement.
- * de demander un permis d'environnement à l'administration communale.

ASPECTS ENERGETIQUES

1/ Arrêté royal relatif aux installations électriques

Le bien objet de la présente vente est pour partie une unité d'habitation dans le sens du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du 13 mai 2025, dressé par l'association sans but lucratif «ACA», il a été constaté que l'installation n'est pas conforme.

Les adjudicataires ont l'obligation de rendre les installations électriques conformes dans le délai précisé dans les procès-verbaux.

Les adjudicataires doivent communiquer leur identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. Ils peuvent choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

Les adjudicataires sont informés par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

2/ Certificat de Performance Energétique (PEB) – uniquement en ce qui concerne la partie logement

Un certificat de performance énergétique a été établi le 15 mai 2025, par Monsieur JOUAN Pierre, certificateur agréé à Angleur, sous la référence 20250515001460 -Code G –522 KWh/m2.an.

L'original de ce certificat sera remis aux adjudicataires, qui devront en faire leur affaire personnelle.

3/ Panneaux photovoltaïques :

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

1/ Servitudes d'utilité publique – Conduites et canalisation

La présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

A ce propos, le notaire Alexandre PICART soussigné a interrogé Fluxys qui lui a répondu ce qui suit par courriel du 19 juin 2025.

« Fluxys Belgium possède une installation de transport de gaz naturel basse pression posée le long de la rue de Zographou. Des servitudes légales sont donc d'application pour votre demande. »

« Article 1

Une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel de Fluxys Belgium, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, grève la parcelle faisant l'objet de cette vente.

Article 2

Les installations de Fluxys Belgium relèvent de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations et de ses arrêtés d'exécution. L'article 11 de cette loi interdit spécifiquement tout acte de nature à nuire aux installations de transport de gaz ou à leur exploitation. C'est pourquoi le propriétaire des parcelles dans lesquelles se trouvent ces installations, ou le propriétaire des parcelles se situant à proximité de ces installations, doit prendre toutes les mesures de précautions nécessaires afin d'éviter d'endommager les installations de Fluxys Belgium.

En outre, l'article précité prévoit que l'occupation partielle du domaine public ou privé par les installations de Fluxys Belgium n'entraîne aucune dépossession mais soit constitutive d'une servitude légale d'utilité publique.

Article 3

Le propriétaire acceptera, le cas échéant, tous les travaux que Fluxys Belgium estimerait nécessaires dans le cadre de l'exploitation et de la gestion de ses installations.

Fluxys Belgium informera le propriétaire, dans les meilleurs délais, du programme des travaux et fera le nécessaire pour indemniser les dégâts causés par ces travaux.

Cette servitude impose également au propriétaire et aux utilisateurs d'accorder à Fluxys Belgium l'accès à leur terrain, ainsi que le libre passage vers et dans la zone de servitude.

Cette obligation est valable pour toute parcelle clôturée ainsi que pour toute parcelle que les propriétaires ou utilisateurs souhaiteraient clôturer. Dans ce cas, ils devront d'abord avertir Fluxys Belgium afin de conclure, à ce sujet, une convention d'accès spécifique.

Article 4

De par l'existence de cette servitude légale, il convient de prendre en compte, dans une zone qui s'étend sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières détaillées ci-après :

A. Activités non autorisées à proximité de nos installations (A.R. 19/03/2017)

L'article 15 de l'arrêté royal du 19 mars 2017 prescrit une zone réservée de 4 mètres, à savoir 2 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel, où toute activité est interdite, tout comme :

- ☐ la présence de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin, car-ports, tentes ;
 - ☐ l'entreposage de matériel ou de matériaux ;
 - ☐ la modification du relief du terrain (par ex. creusement de fossés, création de talus, travaux de terrassement) ;
- tous les travaux qui peuvent compromettre la stabilité du (sous-)sol autour des installations de transport, comme des travaux d'excavation et des travaux de terrassement ;*
- ☐ l'exécution de travaux agricoles ou horticoles à plus de 50 cm de profondeur en dessous du niveau de sol ;
 - ☐ le placement de piquets (clôtures, piquets de prairie, piquets pour des filets antigrêle).

De plus, les forages (horizontaux, verticaux, carottages, pénétrromètres, piézomètres, essais à la plaque, etc.) et les fonçages sont interdits à moins de 15 mètres de nos installations, sauf accord écrit préalable de notre société.

Enfin, la présence d'arbres et d'arbustes, autres que ceux mentionnés sur la « liste des arbres et arbustes autorisés dans la zone réservée à proximité d'une canalisation » (disponible sur www.fluxys.com), est interdite dans une zone de 6 mètres, soit 3 mètres de part et d'autre de l'axe des installations de transport de gaz naturel.

B. Obligation légale d'information (A.R. du 21/09/1988)

Dans une zone de trente (30) mètres, soit quinze (15) mètres de part et d'autre de nos installations (= zone protégée) :

- ☐ chaque projet doit être signalé à Fluxys Belgium, au moins quinze (15) jours ouvrables avant le début des travaux, afin de définir les prescriptions de sécurité à respecter avant et/ou pendant la réalisation des travaux.
- ☐ Cette procédure est obligatoire pour le maître de l'ouvrage ou le bureau d'étude/l'architecte, les entrepreneurs et sous-traitants en charge de la réalisation des travaux.

L'information est transmise comme suit :

- ☐ par courrier à l'attention de Fluxys Belgium – c/o Infoworks, avenue des Arts 31, 1040 Bruxelles
- ☐ fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : infoworks@fluxys.com
- ☐ de préférence via le site internet KLIP pour les travaux en Flandre –

<https://klip.vlaanderen.be> ou pour les travaux dans la Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie via le site internet CICC (Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites) – www.klim-cicc.be.

Remarque importante : la zone protégée, telle que décrite ci-dessus, est une zone minimum qui doit être étendue, le cas échéant, à la zone où l'exécution de travaux peut nuire à l'intégrité des installations de transport de gaz.

Si le maître de l'ouvrage fait exécuter tout ou partie des travaux par un tiers, il a l'obligation, conformément à l'arrêté royal du 21 septembre 1988, de transmettre à ce tiers les informations et les mesures de sécurité à respecter.

Article 5

Sur simple demande, le responsable régional de Fluxys Belgium - tél. 02/234.45.18 se tient à disposition pour baliser, gratuitement, les installations sur le terrain, aux jour et heure à convenir avec lui. Ce balisage doit être vérifié par le demandeur en exécutant des fouilles manuelles de repérage en nombre suffisant.

Article 6

Au cas où le terrain serait utilisé par un tiers, le propriétaire informera l'utilisateur des dispositions mentionnées ci-dessus.

En cas de transfert ou de cession de droits réels sur la parcelle, le propriétaire a l'obligation de faire mentionner les présentes dispositions dans l'acte authentique. Par le biais du notaire qui instrumente, le propriétaire fera parvenir une copie de tout acte de cession de terrain à Fluxys Belgium, avenue de Arts 31 à 1040 Bruxelles. »

2/ Dossier d'intervention ultérieur

Aucune information n'a pu être obtenue du propriétaire à ce sujet, de sorte que le notaire soussigné ne sera pas en mesure de remettre un dossier d'intervention ultérieur à l'adjudicataire qui fera dès lors de cette situation ainsi que de la constitution dudit dossier son affaire personnelle. Il est cependant rappelé que le bien vendu a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Courcelles en date du 22 octobre 2008 autorisant la création de deux logements. Copie dudit permis sera remise à l'adjudicataire.

3/ Code Wallon de l'habitation durable.

L'attention des amateurs est attirée sur l'existence de dispositions particulières relatives à la police spéciale du logement notamment contenues dans le code wallon de l'habitation durable institué par décret du 29 octobre 1998 ainsi que dans ses arrêtés d'exécution (notamment l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1, 19° à 22bis du Code wallon de l'habitation durable). Ces dispositions prévoient, notamment des règles :

- Régissant les logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires (ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants) ;
- Fixant les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement, en ce compris l'obligation de disposer d'attestation de conformité des installations électriques, au gaz et de chauffage en vue de prévenir le risque d'incendie lié à la potentielle défectuosité de ces installations.
- Imposant d'équiper toute habitation de détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement ;

Les amateurs seront tenus d'installer des détecteurs d'incendie conformément aux dispositions décrétales et réglementaires en vigueur, à leurs frais exclusifs.

A notre connaissance le bien ne fait ni l'objet d'un arrêté d'inaliénabilité ni d'un arrêté d'insalubrité.

4/ Primes - Informations destinées à l'adjudicataire.

L'adjudicataire a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- ° [Primes énergie Wallonie](#) ;
- ° [Prime à la rénovation Wallonie](#).

CONDITIONS PARTICULIERES

1° MISE A PRIX-ENCHERE MINIMUM

La mise à prix s'élève à **soixante-cinq mille euros (65.000,00€)**.

Le prix de vente est payable dans les six semaines de l'adjudication, sans intérêt jusqu'alors.

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.

2° DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 13 août 2025 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 21 août 2025 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.

3° TANTIEME DE 0,00€ A 30.000,00€

Pour le prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000,00Eur), cette quote-part est fixée à quarante pour cent (40,00%)

4° JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le créancier requérant et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Alexandre Picart soussigné le mercredi 27 août 2025 à 14 heures.

5° CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente n'est pas soumise à une condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire par l'adjudicataire.

6° VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **moyennant contact préalable avec la société G.I.L. au 071/38.84.49.**

En cas d'absence ou de résistance du propriétaire ou de l'occupant des biens immobiliers, le notaire est autorisé à faire respecter cette clause, au besoin par la force.

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.

7° PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite par l'impression d'affichettes placardées en l'Etude du Notaire soussigné et sur le bien susdécrit et par inscription sur le site internet de la Fédération des Notaires et sur les sites immobiliers « immoweb.be » et « Biddit » et ce, pendant au minimum trois semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière.

8° TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - OCCUPATION

Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après au point 9°, l'adjudicataire devient propriétaire du bien lui vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien lui vendu, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il paiera les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur le bien lui vendu à partir de son entrée en jouissance et au plus tard dès l'expiration du délai fixé pour le paiement du prix.

Il est avant le paiement précité 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.

Pour autant que de besoin, les débiteurs devront délaisser l'immeuble et le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire dans les quinze jours de la signification de l'extrait prévu à l'article 1598 du Code Judiciaire, à peine d'y être contraints par le premier huissier à ce requis (aux frais de l'adjudicataire), avec l'aide, au besoin, de la force publique, sans intervention du créancier ni recours contre lui.

Sont ici rappelées les dispositions de l'article 1575 du code judiciaire aux termes desquelles ne sont pas opposables aux créanciers, aux saisissants ou aux adjudicataires, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis après le commandement, même non transcrits, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au

moins de loyer et que les fruits naturels et industriels recueillis par le saisi postérieurement à l'exploit de saisie ou le prix qui en proviendra, sont immobilisés pour être distribués avec le prix de l'immeuble, conformément à l'article 1572 du Code Judiciaire.

9° TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCE

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.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que ce dernier a tout intérêt à s'assurer dès le moment où l'adjudication devient définitive, vu qu'il ne peut garantir que le bien vendu est ou restera couvert par l'assurance du vendeur.

10° ETAT DU BIEN – VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Il est par ailleurs rappelé qu'en vertu de l'article 1649 de l'ancien code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

11° DEGATS 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.

12° MITOYENNETES- SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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

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

Conditions spéciales

L'acte prévanté reçu par le Notaire Emmanuel LAMBIN, prénommé, le 27 janvier 2020

« L'acte reçu par les Notaires Patrick LINKER à Trazegnies et Philippe BUTAYE à Roux, le premier nommé tenant minute, le 4 juillet 2001 stipule textuellement ce qui suit :

CONDITIONS SPECIALES

« CONDITIONS SPECIALES

I./ Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'il résulte du plan prévanté dressé par le géomètre expert juré, Monsieur Michel DEWINTER, le vingt-deux mai deux mil un les observations suivantes :

(...)

OBSERVATION :

- Il est créé, grevant le lot 1 au profit du lot 2, une servitude de passage telle que reprise au plan suivant les sommets « 20-50-51-9-25-10 », liseré vert cette servitude devra de tout temps rester libre de toute entrave.
- La barrière existante sera déplacée pour être remplacée suivant l'alignement des sommets « 50-51 », dans les deux mois de la passation de l'acte notarié, par et aux frais de l'acquéreur du lot 2, le support de la barrière, au point 51 sera indépendant du muret qui restera la propriété du lot 1.
- Les 2 prises de courant sur la façade arrière du lot 2 seront supprimées dans les 2 mois de la passation de l'acte notarié par l'acquéreur du lot 2.
- Le balcon « 52-53-11-12 » se trouvant dans la servitude de passage pourra subsister.
- Dans les 2 mois de la passation de l'acte notarié, chacun sera indépendant au point de vue conducteur de tout fluide.

- Les vues existantes pourront être maintenues ; toutefois, les 3 vues, à la façade arrière du lot 2 seront remplacées par un vitrage mat dans les 2 mois de la passation de l'acte notarié. Pour ces 3 baies, la position tombante, permettant l'aération sera autorisée : la position battante ne sera autorisée que pour l'entretien.
- Par destination du père de famille, les gouttières et écoulement des eaux existants pourront subsister. Tout nouveau raccordement se fera sur bien propre.
- Le mur séparatif entre les lots 1 et 2 sera mitoyen.

[...] . »

(... on omet) .

II./ Il est convenu entre parties que l'entretien et le remplacement éventuel de la barrière dont question ci-avant sera à charge des propriétaires du lot 1.

(... on omet) .

DEGATS MINIERS

Les droits et actions qui pourraient appartenir aux vendeurs à raison de dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houilliers aux biens prédésignés, font partie de la vente, à l'exception toutefois de ce qui est stipulé dans l'acte prérappelé reçu par les notaires Jean HAYOT et Philippe LAMBIN précités le vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq :

« Les acquéreurs renoncent définitivement à réclamer au vendeur les indemnités pour dégâts miniers perçues antérieurement à ce jour » ».

Les vendeurs déclarent que' le compteur d'eau de la maison voisine portant le numéro 29 A (lot 2) se trouve toujours dans la cave du bien présentement vendu.

Les vendeurs déclarent subroger purement et simplement les acquéreurs, qui acceptent, dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour eux de ces conditions particulières.

Il y a également lieu de tenir compte des servitudes mentionnées par Fluxys ci-dessus.

13° DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE

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.

Le bien vendu n'est pas concerné par un quelconque droit de préemption et/ou de préférence.

14° 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.

15° CONTRATS DE RACCORDEMENT

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.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, l'attention des parties est attirée sur le règlement de fourniture d'eau imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'adjudicataire doivent le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date du présent acte.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes dans ce délai, le vendeur et l'adjudicataire seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

16° 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.

CONDITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

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

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

ADHÉSION

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

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

MODE DE LA VENTE

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

SYSTÈME D'ENCHÈRES

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaître 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 adjudgé. 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 :

- o 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 adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o 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 adjudgé 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.

DÉGUERPISEMENT

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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

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

PRIX

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur 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. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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 à 10 pourcent l'an (10%)

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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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.

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

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.

DISPOSITIONS FINALES

1/ Procuration

Par la seule signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire désignera comme mandataires :

- 1./ Madame Sophie Corinne Anne MACCINI, collaboratrice du notaire soussigné, élisant domicile en l'étude ;
 - 2/ Madame Julie Anne Hélène Josèphe VANDERUS, collaboratrice du notaire soussigné, élisant domicile en l'étude ;
 - 3/ Tout collaborateur de l'étude du notaire Alexandre PICART, de résidence à Courcelles.
- Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Auxquels il donne tous pouvoirs pour le représenter au procès-verbal d'ordre et de distribution du produit de la vente du bien prédécrit, ordre reprenant la distribution du prix de vente entre les créanciers inscrits, pour renoncer purement et simplement à la subrogation légale pouvant résulter à son profit, conformément à l'article 5.220 du Code Civil et pour requérir, suite au paiement des prix, intérêts et divers frais, et suite à leur répartition, conformément à l'article 1653 du Code Judiciaire, la radiation des diverses inscriptions, tant d'office que conventionnelles des transcriptions et diverses mentions grevant le bien prédécrit auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

2/ Clause d'annexe

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

3/ Certificat d'identité

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

4/ Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) payé selon déclaration du notaire instrumentant.

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé à Trazegnies, en l'Etude, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, Nous Notaire avons signé.