

<p style="text-align: center;"><b>CAHIER DES CHARGES PRÉALABLE À VENTE EN LIGNE VIA BIDDIT</b></p>
--

L'an deux mil vingt-cinq

Le vingt-six août

A ce commis ainsi qu'il sera dit ci-après, avons dressé conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé par notre ministère en exécution de l'ordonnance ci-dessous mentionnée, à la vente publique **online** sur saisie **sur biddit.be** des biens plus amplement décrits ci-après.

(...)

**II. CONDITIONS DE VENTE DE L'IMMEUBLE**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. Conditions spéciales de vente**

***Description des biens – Origine de propriété***

**VILLE DE LA LOUVIÈRE – cinquième division – Haine-Saint-**

**Paul**

**1/** Un entrepôt sis rue du Couvent (lot 1), cadastré d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 151 K 8 P0000, pour une contenance de quatre ares septante-cinq centiares (4a 75ca).

Revenu cadastral : six cent nonante-sept euros (€ 697,00).

**2/** Un entrepôt sis rue du Couvent (lot 2) 90, cadastré d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 151 L 8 P0000, pour une contenance de trois ares septante-trois centiares (3a 73ca).

Revenu cadastral : huit cent soixante-sept euros (€ 867,00).

**3/** Une cour cadastrée comme parking, rue du Couvent (lot 8), cadastrée d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 151 T 8 P0000, pour une contenance de deux ares soixante-trois centiares (2a 63ca).

Revenu cadastral : dix euros (€ 10,00).

**Rappel de plan**

Tels que ces biens sont repris :

\* pour le bien sub. 1/ sous lot 1, teinte verte, pour une contenance de quatre ares septante-cinq centiares trente-trois décimètres carrés (4a 75ca 33dm<sup>2</sup>) ;

\* pour le bien sub. 2/ sous lot 2, teinte rose, pour une contenance de trois ares septante-deux centiares nonante-six décimètres carrés (3a 72ca 96dm<sup>2</sup>) ;

\* pour le bien sub. 3/ sous lot 8, teinte grise, pour une

contenance de deux ares soixante-deux centiares nonante-huit décimètres carrés (2a 62ca 98dm<sup>2</sup>) ;

Le tout, en un plan de géomètre établi par Monsieur Jean-François HOSDAIN, agissant en qualité d'administrateur de la SA IMEXTOP à 6001 MARCINELLE, Avenue du Sud 36, enregistré dans la base de données de l'Administration sous la référence 55015-10313 et resté annexé à l'acte de vente reçu par le Notaire Pascaline DUPUIS à Gosselies le 23 janvier 2023.

Ci-après dénommés « le bien » ou « les biens ».

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

(...)

### ***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à trois cent mille euros (€ 300.000,00).

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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le Notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du 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 »).

### ***Enchère minimum***

L'enchère minimum s'élève à deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) euros. Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

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

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 09 octobre 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 17 octobre 2025 à 15 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 par la prise de contact avec l'Etude du Notaire soussigné : 064/23.82.90.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les modalités de visite dans l'intérêt

de la vente.

Le Notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

*« 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.*

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

### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur les sites internet : notaire.be, immoweb, le site du Notaire soussigné (notairedelplanche.be), immovlan et par affiches.

### **Procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication est fixé en l'étude du Notaire Martin DELPLANCHE, à 7110 LA LOUVIÈRE (HOUDENG-AIMERIES), Chaussée du Pont du Sart, 12, le mercredi 22 octobre 2025 à 10 heures.

### **Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive, savoir la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **Jouissance – Occupation**

Le bien section A numéro 151 L 8 P0000 est occupé en vertu d'un bail écrit d'une durée de 9 ans ayant pris cours le 01<sup>er</sup> mars 2025, dont une copie est mise à disposition des candidats-acquéreurs. Il n'y a aucun état des lieux ni aucune garantie locative.

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

Le Notaire soussigné n'a cependant pas connaissance de ce que ce bail était enregistré à la date de la saisie.

Le bien section A numéro 151 K 8 P0000 est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle 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.

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

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas

échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

#### **Etat du bien – Vices**

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

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

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

Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte reçu par le Notaire Pascaline DUPUIS prémentionnée le 23 janvier 2023, stipule ce qui suit :

#### *« Rappel de plan*

*Tel au surplus que ce bien est repris sous plus grand, sous liseré bleu en un plan levé et dressé par Monsieur Max BOUTRY, géomètre-expert immobilier à Péronnes-lez-Binche, en date du 28 octobre 1966 demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Guy MOURLON BEERNAERT en date du 21 mars 1967, dont les parties déclarent avoir reçu copie et commentaire antérieurement aux présentes. L'acquéreur*

déclare s'engager à se conformer aux indications dudit plan.

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par Maître Pascaline DUPUIS, soussigné en date de ce jour, contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :

«L'acte reçu par le notaire Marcel BRUYERE, ayant résidé à La Louvière, en date du 21 mars 1967, contient les servitudes ou les conditions spéciales suivantes :

**CLAUSE MINIERE**

Il est stipulé comme condition expresse et essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'eût pas été consentie ce qui est formellement reconnu par les acquéreurs que le bien vendu devenant leur propriété par l'effet des présentes, demeurera à compter de ce jour, grevé à titre de servitude au profit de la société venderesse de la charge de souffrir, sans qu'aucune indemnité ne puisse être due, tous dommages indistinctement aucun excepté ni réservé, tant au bien présentement vendu qu'aux constructions qui y seraient érigées par la suite, qui pourraient provenir de tous travaux miniers anciens, présents ou futurs, exécutés ou pouvant être exécutés par la suite dans les périmètres de ses concessions ou de celles auxquelles elle a succédé.

En tant que de besoin et en tous cas les acquéreurs, agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs successeurs, représentants, tiers détenteurs ou ayants-cause, abandonnent dès ce jour et pour l'avenir, toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre la société venderesse précitée en raison des dommages quels qu'en soient la nature et l'importance que le bien présentement vendu, tel qu'il se comporte actuellement ou pourrait se comporter par la suite, a pu ou pourrait éprouver par l'effet des travaux miniers passés, présents ou futurs, de la société venderesse ou de toutes autres qui l'auraient précédées ainsi que celles qui pourraient lui succéder ou se substituer à elle dans l'avenir, de quelque manière que ce soit, sans aucune exception ni réservé. Pour atteindre encore plus efficacement le but de ces stipulations, les acquéreurs agissant comme il vient d'être dit, s'engagent à n'aliéner tout ou partie du bien prédécrit qu'en imposant à tous les acquéreurs ou tiers détenteurs futurs, pareilles obligations envers la société venderesse ou celles lui ayant succédé et dans les mêmes termes, à peine d'avoir à garantir cette société de toutes les condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle, au profit d'acquéreurs ou détenteurs subséquents, du chef préindiqué. »

«Le vendeur déclare que depuis l'acquisition du 21 mars 1967, les différentes reventes partielles sont intervenues :

Acte notaire BRAHY, à La Louvière du 02 février 1994: vente d'un terrain de neuf centiares (9ca)

Acte notaire BRAHY, à La Louvière du 09 février 1998: vente d'un terrain de un are cinq centiares trente-huit décimètres carrés (la 5ca 38dm2)

Acte notaire BRAHY, à La Louvière du 16 juin 1998: vente d'un terrain de trente et un ares septante-trois centiares (31a 73ca)

*Acte notaire BRUYERE à Haine-Saint-Pierre du 15 février 1999: vente d'un terrain de trois ares septante-huit centiares quarante-cinq décimètres carrés (3a 78ca 45dm<sup>2</sup>)*

*Acte sous seing privé du 21 juin 1999, enregistré à La Louvière l le 21 septembre 1999: vente d'un terrain de quarante-quatre centiares septante décimètres carrés (44ca 70dm<sup>2</sup>). L'acquéreur déclare être au courant qu'il ne pourra jamais avoir aucune prétention quant à cette parcelle de 44 centiares.*

*Acte notaire BRAHY, à La Louvière du 03 novembre 2008: vente d'un terrain de un are cinquante-huit centiares quarante et un décimètres carrés (1a 58ca 41dm<sup>2</sup>). »*

*« L'acte de revente du 09 février 1998, contient les servitudes ou les conditions spéciales suivantes :*

*« La vente est en outre consentie aux conditions suivantes :*

*1. Par suite de la présente vente, les plantations qui se trouvent à une distance inférieure à la distance légale, subsisteront à titre de servitude par destination de père de famille.*

*2. Les acquéreurs devront, dans l'année des présentes, construire un mur de soutènement jusqu'à la limite.*

*3. l'égouttage subsistera tel qu'il existe actuellement, à titre également de servitude par destination de père de famille ; les frais d'entretien et de réparation seront à charge de celui qui profitera de cette servitude. »*

*L'acte de revente du 16 juin 1998, contient les servitudes ou les conditions spéciales suivantes :*

*« En outre, le plan prévanté ci-dessus mentionne ce qui suit :*

*La limite 50, 51, 52 sera déterminée contradictoirement avec les propriétaires voisins.*

*Le mur 146-109 est privatif au bien restant aux vendeurs. »»*

*Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé d'autres servitudes non apparentes et que lui-même n'en a pas constitué, en dehors de celles qui sont mentionnées ci-avant.*

*L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux servitudes et stipulations dont question ci-dessus, pour autant qu'elles soient toujours d'application. La simple mention de ces servitudes ne peut cependant conférer aucun droit à des tiers si, en réalité, ces servitudes n'existent plus.*

*L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.*

#### *CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES*

*Le plan de division dressé par le géomètre Jean-François HOSDAIN, à Marcinelle, le 11 novembre 2022 qui restera ci-annexé, mentionne ce qui suit:*

- Le lot 8 est une zone de manœuvres, il est grevé d'une servitude*

*de passage au profit de tous les lots limitrophes.*

*Les charges d'entretien de cette zone, de même que celles du portail d'entrée situé sur l'alignement 171-172, seront supportées entre tous les lots concernés et réparties selon les quotités suivantes :*

*Lot 1 = 26% - Lot 2 = 22% - Lot 3 = 22% - Lot 4 = 22% - Lot 5 = 4% - Lot 6 = 4%.*

- Les écoulements d'eaux pluviales et évacuations des eaux usées, communs aux lots formés par la présente division, subsisteront dans la position occupée le jour de la vente du premier lot.*

*Les portions communes seront entretenues à frais communs.*

- Les baies de fenêtre qui ne seraient pas établies à la distance réglementaire pourront subsister dans la position occupée le jour de la vente, constituant, selon le cas, une servitude grevant un lot au profit d'un autre lot ou inversement.*

- Le lot 7 est grevé d'une servitude de passage identifiée sous quadrillé mauve au plan, cette servitude est au profit des lots 1, 2, 3 et 4.*

*Les charges d'entretien de cette zone, de même que celles du portail d'entrée situé sur l'alignement 382-383, seront supportées à frais communs, soit 1/5<sup>ème</sup> à charge de chaque propriétaire des lots 1, 2, 3, 4 et 7.*

- Chaque lot devra être autonome quant aux raccordements aux réseaux d'énergie et datas.*

*Les nouveaux raccordements seront réalisés selon les prescriptions imposées par les sociétés distributrices créant, le cas échéant, des servitudes grevant un lot par rapport à un autre ou inversement.*

#### **SERVITUDE(S) PAR DESTINATION DU PROPRIETAIRE**

*Le bien vendu constituant une partie d'un ensemble plus grand appartenant au vendeur, il est possible que la division opérée par la présente vente donne naissance à un état de chose qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du code civil ou dans un acte juridique. Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées, etc.) desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elles en desservant l'autre, etc., la présente énonciation étant exemplative et non limitative. Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de*

*canalisation, de desserte, de cheminée, etc., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé ».*

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des stipulations prémentionnées, pour autant qu'elles soient encore d'application.

### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

### **Actions en garantie**

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

### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

### **Dispositions administratives**

#### *- Clauses urbanistiques*

1) L'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat et zone d'activités économiques mixtes ;

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception des renseignements urbanistiques délivrés en date du 12 juin 2025 par la Ville de La Louvière, dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Lesdits renseignements urbanistiques, portant la référence RN25/701, reprend textuellement ce qui suit :

*« 1- Renseignements visés à l'art. DIV97 du CoDT*

*Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat pour partie, et zone d'activités économiques mixtes pour le solde ;*

*Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en : Zone d'habitat : 1483 résidentielle en ordre fermé ou semi-ouvert, 1484 en zone résidentielle de construction d'ensemble et 2117 en zone d'activité économique mixte ;*

*Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone : art.15 : urbaine de bâtisse en ordre continu ;*

*Les données relatives au bien d'un point de vue Patrimoine , le bien est : situé dans la zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article D.60 du CoPAT ;*

*Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien : est exposé à une contrainte géotechnique majeure ou à un risque naturel majeur au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT à savoir : zone de consultation : mines/karst/fer et puits de mines ou gisement ;*

*Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11).*

*Autres renseignements liés au bien : Repris à l'inventaire de la BDES.*

*2- Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99 du CODT), le bien : /*

*Pour ce qui concerne les permis uniques et permis d'environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse [environnement@lalouviere.be](mailto:environnement@lalouviere.be) ou en téléphonant au 064/27.78.11.*

*Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements du service du Développement territorial, en téléphonant au 064/27.78.11.*

*3- Observations :*

*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.*

*Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.*

*Pour rappel, en ce qui concerne la péremption des permis, nous vous renvoyons aux articles D.IV.81 et suivants du CoDT.*

*Il y a lieu de savoir que l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2021 approuvant le règlement technique pour la gestion des réseaux de distribution d'électricité en Région wallonne et l'accès) ceux-ci a été publié au Moniteur belge du 15 juillet 2021 et est entré en vigueur le 25 juillet 2021. Ces dispositions concernent la prise en charges des frais relatifs aux renforcement et /ou aux extensions du réseau de*

*distribution et devront être appliquées si nécessaire ».*

2) Le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire en vertu de l'article D.VII.1 dudit Code, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le propriétaire déclare que le bien objet des présentes est actuellement affecté à usage d'entrepôts.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, s'agissant de la période antérieure à celle-ci, le propriétaire déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

3) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial, ne peut être accompli sur les biens 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.

4) Le propriétaire déclare que les biens objet des présentes ne sont :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code wallon de Développement Territorial, sous réserve de ce qui est repris ci-dessus ;
- et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon de l'Habitation Durable.

5) Le propriétaire déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens objet des présentes :

- soient soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial ;
- aient fait ou fassent l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le propriétaire déclare que le bien est concerné par la

législation sur les mines, minières et carrières.

6) Les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

- Etat du sol – Information – Garantie

Après avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant l'état actuel de la législation existante en région wallonne en matière de pollution du sol, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination du bien, et qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou de plusieurs des obligations énumérée à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

En outre, le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. Le prix de l'adjudication aura été fixé en considération de cette exonération. L'adjudicataire fera son affaire personnelle des éventuelles obligations d'investigation, et le cas échéant de traitement, en ce compris toutes mesure de sécurité et de suivi au sens des articles 2,15° et 16° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner aux biens, sans possibilité de remise en cause des présentes.

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 19 mai 2025 portant la référence numéro 10761868, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

L'adjudicataire recevra une copie de l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols préalablement à toute adjudication.

En date du 23 mai 2025, la SPAQUE a répondu ce qui suit :

« SPAQUE a bien reçu votre courriel de demande d'informations de ce 19 mai 2025, relative aux biens immobiliers mentionnés en objet.

Par le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, et plus spécifiquement ses articles 11 à 17, la Région wallonne a constitué une banque de données de l'état des sols (BDES), dont la gestion relève de la DGO3 du Service Public de Wallonie. Cette banque-carrefour recense les données relatives à l'état des sols dont dispose l'Administration après les avoir collectées auprès de diverses sources de référence.

En application du décret précité, c'est la BDES qu'il convient de consulter en vue d'obtenir une information officielle relative à la situation des sols pour une ou plusieurs parcelles de terrain. L'information disponible dans la BDES peut par ailleurs être consignée dans un extrait

conforme délivré par l'Administration.

Nous avons pris bonne note du fait que vous avez consulté la BDES et constaté que celle-ci recense les parcelles qui vous intéressent (parc. 151 L8, 151 K8, 151 S8 et 151 T8).

En l'état actuel des informations dont SPAQUE dispose au sujet de ces parcelles, il appert que celles-ci figurent au sein de la délimitation au stade de l'inventaire du site dit « Société charbonnière du Houssu - Siège n°5 ».

Ce site a été inventorié par les soins de SPAQUE en juin 2020 en tant qu'ancien site d'activités économiques (code SPAQUE Ht4102-010) et il a fait l'objet d'une dernière visite d'actualisation en juin de la même année. Au terme de la consolidation des données le concernant, il a été mis en visibilité sur la BDES lors du versement trimestriel de juillet 2020.

À ce jour, la délimitation au stade de l'inventaire de ce site incorpore les parcelles cadastrées à La Louvière 5e Div. [Haine-Saint-Paul], sect. A, parc. 135 L pie, 135 R, 135 S, 138 L, 138 V, 138 W, 138 Z, 138 B2, 138 C2, 138 D2, 139 N pie, 139 X pie, 139 Y pie, 140 Z3 pie, 151 F3, 151 R6, 151 V6, 151 W6, 151 X6, 151 Y6, 151 Z6, 151 A7 pie, 151 B7 pie, 151 C7 pie, 151 E7, 151 M7 pie, 151 N7, 151 S7 pie, 151 T7 pie, 151 Y7 pie, 151 A8 pie, 151 C8 pie, 151 D8 pie, **151 K8, 151 L8**, 151 M8, 151 P8, 151 R8, **151 S8, 151 T8**, 151 V8, 151 W8, 151 X8, 153 T8 pie, 153 E9 pie, 153 S9 pie, 153 M10 pie, 153 P10, 153 S10, 153 T10, 153 V10 pie et 153 W10 (version du Cadastre 2024).

Au regard de l'exploitation des documents historiques consultés par nos soins, il appert que les parcelles au sujet desquelles vous nous interrogez figurent au droit d'une ancienne houillère avec ses dépendances et son terri. Ces documents consistent en un plan et la matrice Popp (anc. parc. 151 D, identifiée comme « Houillère à vapeur » ; article 124 de la matrice : SOCIÉTÉ DES CHARBONNAGES DE HOUSSU, à Haine-Saint-Paul), et en une carte de l'Institut Géographique national, édition 1905.

En ce qui concerne plus spécialement la parcelle 138 B2, celle-ci empiète visiblement sur la propriété historique de la houillère, sans toutefois être concernée ni par le bâtiment d'extraction (plutôt au droit des parcelles voisines 151 F3, 151 R6 et 151 A7), ni par le terri (essentiellement au droit des parcelles 151 T7, **151 K8, 151 L8**, 151 M8, 151 N8 et **151 S8**, du moins selon le plan Popp des années 1850-1860).

Ainsi que vous l'aurez sans doute constaté dans l'onglet « Procédures », la parcelle dont question en objet est identifiée comme faisant partie de l'inventaire. N'ayant réalisé aucun prélèvement de sol et aucune analyse à son sujet, SPAQUE ne dispose d'aucune donnée analytique permettant de se prononcer scientifiquement sur la qualité de son sol, de son sous-sol ou de ses eaux souterraines.

Nous attirons votre attention sur le fait que ces informations vous sont communiquées dans le cadre juridique spécifique des dispositions du Code de l'environnement relatives à l'accès à l'information relative à

*l'environnement. Elles ne revêtent par conséquent, à ce stade, aucun caractère officiel et ne peuvent pas donner lieu à délivrance d'un quelconque extrait conforme au sens du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.*

*Des informations complémentaires sur le contexte géologique et minier au droit et au voisinage de ce site peuvent vous être fournies par la cellule Mines de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (Direction Générale Opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Namur).*

*Dans ce cadre, dès lors que l'état des connaissances quant aux parcelles concernées peut évoluer, à l'intervention de SPAQUE ou de toute autre source de référence, nous vous invitons à consulter la BDES périodiquement, afin de vérifier la présence d'éventuelles mises à jour des informations disponibles ».*

*- Cuve à mazout ou citerne de gaz*

Le propriétaire déclare qu'il n'existe pas de citerne à mazout souterraine dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale, ni de citerne de gaz.

*- Certification eau des immeubles bâtis*

Les parties déclarent avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant le décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau ».

Le propriétaire déclare que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un tel certificat et qu'il n'en a pas demandé la réalisation.

En date du 23 juillet 2025, le Notaire DELPLANCHE soussigné a consulté la base de données « CERTIBEAU », laquelle recherche n'a donné aucun résultat.

L'adjudicataire ne subordonnera pas l'achat à la production d'un tel certificat.

*- Zones inondables*

L'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le Notaire et le propriétaire doivent, dans l'acte authentique, informer l'adjudicataire sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation par ruissellement ou débordement, ce qui est confirmé par la consultation du site de la Région wallonne.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire rédacteur des présentes, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

L'adjudicataire ne pourra pas conditionner son acquisition à

l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de le tenir informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

- Présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le Notaire instrumentant a interrogé le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes n'est pas grevé d'une telle servitude, à l'exception des suivantes : ORES, PROXIMUS et SWDE.

La présente clause a pour seul objet de tenir l'adjudicataire informé de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le Notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

- Dossier d'intervention ultérieure

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le propriétaire a déclaré qu'il a effectué sur le bien vendu des actes et travaux dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq.

L'adjudicataire déclare pour le surplus avoir été informé du fait qu'il ne lui est pas garanti que ledit dossier d'intervention ultérieure puisse lui être transmis et sera sans recours contre le propriétaire.

L'adjudicataire déclare avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation de faire établir, de conserver et de transmettre à l'acquéreur, en cas de revente du bien, le dossier d'intervention ultérieure en cas de travaux effectués par entrepreneur dans l'immeuble acquis.

**Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

**Transfert des risques – Assurances**

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les

périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

### ***Abonnements eau, 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, 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.

A cet égard, le propriétaire déclare que le bien cadastré section A, numéro 151 L 8 P0000 est équipé d'un compteur d'eau et d'électricité et que le bien cadastré section A numéro 151 K 8 P000 est uniquement équipé d'un compteur d'électricité. Aucun des biens n'est équipé d'un compteur de gaz.

### ***Impôts***

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

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

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjudger 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 supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le 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 € 5.000 (cinq mille euros)**.

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

**minimum de € 5.000 (cinq mille euros).**

***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

***Subrogation légale***

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

***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 du Code civil.).

### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou

il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

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

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

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 pour cent (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).

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

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

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la

folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur 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 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de

la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### ***Avertissement***

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

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

### ***C. Les définitions***

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

### **RÉSERVE**

Le créancier saisissant se réserve le droit de retirer le bien de la vente publique dans l'hypothèse où la dernière enchère s'avèrerait insuffisante.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS**

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces

#### **ÉTAT CIVIL – IDENTITÉ**

Le Notaire soussigné déclare s'être assuré de l'identité des parties sur base de leur carte d'identité, et en outre certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base de leur livret de mariage ou extrait des registres de l'Etat Civil.

**TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

Le Notaire soussigné certifie s'être enquis de l'assujettissement des propriétaires à la taxe sur la valeur ajoutée.

Il semble que les propriétaires sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, comme indiqué ci-avant.

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 EUR).

Ainsi fait et dressé le présent cahier des charges en l'Etude du Notaire instrumentant, lequel l'a signé après lecture intégrale et commentée.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme