

N°
Du 07/10/2024
Cahier des charges
Dossier : 0000-6091-EG
Droits d'enregistrement : Dinant - 50,00 € - ~~annexes~~
BSJ : Non
Droit d'écriture de 50,00 €, payé sur déclaration par le Notaire instrumentant

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,
Le sept octobre,

Nous, Maître Quentin DELWART, notaire de résidence à Havelange, à ce commis ainsi qu'il sera dit ci-après, procédons en exécution de l'ordonnance ci-dessous mentionnée à l'établissement **des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous**, à la requête de :

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.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude du Notaire Quentin DELWART
Avenue de Criel, 41,
5370 Havelange
etude@nothavelange.be
Tel : 083/63.30.58

Rappel de procédure

Le Tribunal de Première Instance de Namur - division de Dinant - Tribunal de la Famille a, en audience publique du 28 avril 2022, désigné le notaire soussigné pour procéder aux opérations de liquidation et partage des biens immobiliers plus amplement décrits ci-après.

Ledit jugement a été signifié en date du 10 mai 2023 à la requête... par exploit de l'Huissier Bertrand SIKIVIE à Marche-en-Famenne.

En date du 17 novembre 2022, Maître Quentin DELWART, notaire soussigné, a dressé un procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation-partage. Aux termes de cet acte, il a été convenu ce qui suit :

« Le notaire constate qu'au vu des éléments fournis, aucun compte de liquidation ne semble devoir être établi entre les parties relativement aux biens prédécrits objet de la procédure en demande de sortie d'indivision.

Afin de confirmer cela, il est convenu que, Nous, Notaire-liquidateur fixons l'échéance au 22 décembre prochain en vue de la communication d'éventuelles revendications à propos de comptes entre parties relatives aux biens prédécrits.

Par ailleurs, nous constatons qu'eu égard à la mission confiée au notaire liquidateur, aucun établissement d'inventaire n'est requis.

Enfin, à l'expiration du délai susmentionné, le notaire constatera le caractère non commodément partageable des biens prédécrits et procédera à la vente publique de ceux-ci via la plateforme de vente publique online « Biddit ».

Conformément au prescrit du Code judiciaire, ledit procès-verbal a été signifié à ... absent lors de l'ouverture des opérations.

Le notaire confirme qu'il n'a reçu aucune revendication dans le délai indiqué ci-avant audit procès-verbal d'ouverture des opérations.

Par conséquent, le notaire constate le caractère non commodément partageable des biens prédécrits et procède, ci-dessous, à la vente publique de ceux-ci.

Compte tenu de la nature de la présente vente, il y a lieu de considérer que les obligations mises à charge du vendeur par les clauses et conditions reprises ci-dessous ne peuvent faire l'objet d'un quelconque recours de la part de l'adjudicataire ou des adjudicataires contre la partie requérante qui ne se substitue en rien aux obligations du propriétaire. Il en est ainsi, notamment à titre exemplatif et nullement limitatif, des obligations, déclarations ou engagements résultant des articles relatifs :

- à la garantie des vices cachés ;
- à la garantie de mitoyenneté ou de non mitoyenneté ;
- à la garantie quant aux servitudes et analyse du titre de propriété ;
- à la déclaration quant à l'existence d'un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou d'un réservoir de combustible ;
- à la déclaration quant à la renonciation à d'éventuelles indemnités dues à raison de dommages ou pollution au sol ;
- à l'action en garantie en application de l'article 1792 du Code Civil ;
- à la réglementation en matière de pollution du sol ;
- à l'obligation du vendeur en sa qualité de gardien du bien entre l'adjudication et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

Description des biens (vendus ensemble ou séparément)

A. LOT A

VILLE DE BEAUMONT - 8^{ième} division - STRÉE

Un terrain sis en lieu-dit « marzelle », paraissant cadastré ou l'ayant été selon titre section C partie du numéro 348/E et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section **C** numéro **0348VP0000**, pour une contenance de huit ares trente-neuf centiares (8a 39ca). Revenu cadastral non indexé : 9,00 €.

Rappel de plan

Tel et ainsi que se comporte et figure sous lot 4 sur un autre plan, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Hans DE DECKER, alors notaire à Brasschat, à l'intervention de Maître Philippe BUTAYE, alors notaire à Roux, le 21 octobre 1998, dont question dans l'origine de propriété ci-après.

B. LOT B

VILLE DE BEAUMONT - 8^{ième} division - STRÉE

1/ Un terrain sis en lieu-dit « marzelle », paraissant cadastré ou l'ayant été selon titre section C numéro 348/L et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section **C** numéro **0348LP0000**, pour une contenance de neuf ares quinze centiares (9a 15ca). Revenu cadastral non indexé : 9,00 €.

Rappel de plan

Tel et ainsi que se comporte et figure sous lot 1 sur le plan dressé par le géomètre Henseval à Fontaine l'Evêque le 28 août 1998, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Hans DE DECKER, alors notaire à Brasschat, à l'intervention de Maître Philippe BUTAYE, alors notaire à Roux, le 21 octobre 1998, dont question dans l'origine de propriété.

2/ Un terrain sis en lieu-dit « La marzelle », paraissant cadastré ou l'ayant été selon titre section C numéro 333C et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section **C** numéro **0333CP0000**, pour une contenance de dix-sept ares quatre centiares (17a 04ca). Revenu cadastral non indexé : 18,00 €.

Rappel de plan

Tel et ainsi que se comporte et figure sous le lot 26 sur le plan prémentionné du 28 août 1998.

C. LOT C

VILLE DE BEAUMONT - 8^{ième} division - STRÉE

1/ Un terrain sis en lieu-dit « La marzelle », paraissant cadastré ou l'ayant été selon titre section C partie des numéros 33/B, 348/B et 349/A et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, en nature de pâture, section **C** numéro **0349DP0000**, pour une contenance de treize ares cinq centiares (13 a 05ca). Revenu cadastral non indexé : 7,00 €.

Rappel de plan

Tel et ainsi que ce terrain se comporte et figure le lot numéro 27 sur le plan dressé par Monsieur Dechef, géomètre à Luttre, le 8 février 1975, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Paul DE DECKER, alors notaire à Brasschat, le 27 février 1975, dont question dans l'origine de propriété ci-après.

2/ Un terrain sis en lieu-dit « marzelle », paraissant cadastré ou l'ayant été selon titre section C partie du numéro 348/D et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section **C** numéro **0348KP0000**, pour une contenance de dix ares dix-sept centiares (10a 17ca). Revenu cadastral non indexé : 5,00 €.

Rappel de plan

Tel et ainsi que se comporte et figure sur un plan dressé par le géomètre JP Manon à Clermont le 30 septembre 1991, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Hans DE DECKER, alors notaire à Brasschat, à l'intervention de Maître Christian BUTAYE, alors notaire à Roux, le 1^{er} avril 1993, dont question dans l'origine de propriété (étant le lot 2 du lotissement).

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

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute

immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Origine de propriété

.....

Mises à prix.

EN CE QUI CONCERNE LE LOT A

La mise à prix s'élève à **septante-deux mille euros (72.000,00 €)**.

EN CE QUI CONCERNE LE LOT B

La mise à prix s'élève à **soixante-quatre mille euros (64.000,00 €)**.

EN CE QUI CONCERNE LE LOT C

La mise à prix s'élève à **soixante-quatre mille euros (64.000,00 €)**.

Enchère minimum

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

Toute enchère est émise **exclusivement** par le biais du

site internet sécurisé www.biddit.be (géré et développé par la Fédération royale du notariat belge).

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 18 novembre 2024 à treize heures (13h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 26 novembre 2024 à treize heures (13h00)**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal

d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **mercredi 27 novembre à 17h00**.

L'attention de l'adjudicataire est donc attirée sur la circonstance qu'il devra se rendre disponible pour se présenter à l'étude du Notaire soussigné le mercredi 27 novembre à 17h00.

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

La présente adjudication **n'est pas soumise** à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Visites S'agissant de terrains à front de voirie, les visites du bien ont lieu librement sur place. Le notaire se réserve le droit de modifier les modalités de visite dans l'intérêt de la vente.

Publicité

Par application de l'article 1582 du Code Judiciaire, les mesures de publicité suivantes seront faites en vue de la vente publique du bien ci-dessus décrit :

La vente sera annoncée dans le mois précédant l'adjudication comme suit sur les sites internet « Notaire.be/immo », « Immoweb » et « Biddit.be ».

Il sera fait pareille publicité en cas de revente sur folle enchère.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est actuellement libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des fruits civils, suivant que le bien sera ou pas libre d'occupation.

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, risques et périls, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations

renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les baux en cours qui lui seraient opposables conformément à l'article 1575 du Code judiciaire, lequel dispose textuellement ce qui suit : « Les baux qui n'ont pas de date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire. Ne sont également pas opposables à ces créanciers, aux saisissants ou à l'adjudicataire, 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 transcrit, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer. ».

Si au jour de l'adjudication, les biens sont occupés par les propriétaires, ceux-ci seront sans droit dans les immeubles, quinze jours après la signification de l'extrait analytique, à condition que l'adjudicataire ait payé les frais et prix conformément aux présentes.

L'entrée en jouissance de l'adjudicataire aura lieu à ses frais, risques et périls sans recours contre celui qui requiert la vente. Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le vendeur demeurera gardien de son bien, et, sans préjudice de ce qui est dit ci-

après à propos du transfert des risques, il aura à délivrer les biens à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication.

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

Il est rappelé en toute hypothèse, et pour autant que de besoin, que la garantie des vices cachés, à laquelle il est ici dérogé, n'a de toute manière pas lieu dans les ventes par autorité de justice (article 1649 du Code civil).

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 non apparentes, dont ils pourraient être grevés ou avantageés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes à l'exception de celles reprises ci-après sous le titre « conditions spéciales ».

Conditions spéciales

1/ Dans l'acte reçu le 27 février 1975 par Maître Paul DE DECKER, alors notaire à Brasschat, dont question dans l'origine de propriété, il se lit textuellement ce qui suit :

« Servitudes.

Dans l'acte prérappelé du onze juin mil neuf cent septante, il est stipulé :

« Conditions spéciales.

b. L'abattage des arbres plantés à une distance non légale ne pourra être réclamé que par les propriétaires futurs des lots voisins et à leur demande ».

L'acquéreuse est de ce chef subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs ».

2/ Dans l'acte reçu le 1^{er} avril 1993 par Maître Hans DE DECKER, alors notaire à Brasschat, à l'intervention de Maître Christian BUTAYE, alors notaire à Roux, ainsi que dans l'acte reçu le 21 octobre 1998 par Maître Hans DE DECKER, alors notaire à Brasschat, à l'intervention de Maître Philippe BUTAYE, alors notaire à Roux, dont question dans l'origine de propriété, il se lit textuellement ce qui suit :

« Servitudes.

Dans l'acte prérappelé du onze juin mil neuf cent septante, il est stipulé :

« Conditions spéciales.

b. L'abattage des arbres plantés à une distance non légale ne pourra être réclamé que par les propriétaires futurs des lots voisins et à leur demande ».

L'acquéreuse est de ce chef subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs.

L'acquéreur s'engage à permettre aux propriétaires du lotissement d'effectuer sur le terrain vendu tous travaux d'aménagement jugés nécessaires pour la bonne réalisation du lotissement et cela sans aucune indemnité.

Si l'acquéreur veut construire, il s'engage pour lui-même et ses ayants-droits à construire sur le terrain une villa de style rustique avec un toit en ardoises ou en tuiles. Tout café ou débit de boissons ou maison de commerce est interdit.

La maison doit être bâtie à l'extérieur en briques nature ou en briques blanchies, sous peine de payer aux vendeurs une amende égale à la valeur du terrain. Les vendeurs se réservent tous autres droits et actions contre l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage à soumettre aux vendeurs les plans de construction avant le commencement des travaux.

Pour la perception des droits d'enregistrement toutes charges estimées à mille francs ».

L'adjudicataire fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et il est, le cas échéant, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, et ce, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier, qui déclare toutefois, qu'à sa connaissance, aucune modification n'est intervenue à ce sujet.

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.

Lotissement

Les biens font partie d'un lotissement n° 10384/2L, autorisé par le Collège communal de Strée en date du 22 septembre 1964.

Par courrier du 22 mai 2023, la Ville de Beaumont nous informe de ce qui suit :

« [...]voici un bref historique concernant le lotissement :

- Le permis de lotir a été délivré en date du 22 septembre 1964 ;*
 - Il s'avère que les conditions reprises dans ledit permis n'ont pas pu être toutes respectées ;*
 - Ce permis a été périmé pour les lots restant, par le Fonctionnaire délégué en 2009 ;*
 - Sur base de la péremption émise par le Fonctionnaire délégué en 2009, le Collège communal a refusé un permis sollicité dans ledit lotissement. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. En date du 21/11/2017, le Ministre via un arrêté ministériel a confirmé la décision mais a statué en précisant la non-péremption du permis de lotir ;*
 - Le Collège confirme la décision ministérielle par une délibération datée du 22 mai 2019 ;*
- [...] ».*

Urbanisme

Ainsi qu'il résulte de la lettre ci-après vantée de l'administration communale de Beaumont datée du 21 mars 2023 :

- le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Thuin-Chimay ;

- le bien semble n'avoir fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

En outre, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

À la lettre adressée par le Notaire soussigné au Collège communal de la Ville de Beaumont afin d'obtenir les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, ledit Collège communal a répondu par courrier daté du 21 mars 2023 textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande relative à cinq terrains sis la marzelle à 6511 STRÉE, appartenant à ... nous vous adressons les informations suivantes :

- *Un terrain cadastré section C n°349 D P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 V P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 L P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°348 K P0000 ;*
- *Un terrain cadastré section C n°333 C P0000 ;*

Les biens susmentionnés se situent en zone agricole au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Les biens font partie du périmètre des Guides Régionaux d'Urbanisme (GRU) suivants :

- *Accès aux personnes à mobilité réduite.*
- *Enseignes et dispositifs de publicité.*

Le bien est concerné par des risques d'érosion hydrique diffuse à taux très faible pour une prairie et des risques de ruissellement diffus.

Les parcelles C349D et C333C sont traversées par un axe de ruissellement concentré.

Les parcelles se situent dans le périmètre de lotissement 56005-LTS-0060-00.

Les biens se situent en zone autonome ».

A la réception dudit courrier, le notaire instrumentant a interrogé, par email du 27 avril 2023, la Ville de Beaumont quant au caractère bâtissable des biens étant donné que lesdits biens sont situés en zone agricole et repris dans le périmètre d'un lotissement.

Le Collège communal a répondu par courrier daté du 22 mai 2023 textuellement ce qui suit :

« Faisant suite à votre mail du 27 avril 2023, relatif à la problématique de cinq terrains appartenant à

, nous vous apportons les précisions nécessaires à savoir :

Tout d'abord, voici un bref historique concernant le lotissement :

-Le permis de lotir a été délivré en date du 22 septembre 1964 ;

-Il s'avère que les conditions reprises dans ledit permis n'ont pas pu être toutes respectées ;

-Ce permis a été périmé pour les lots restant, par le Fonctionnaire délégué en 2009 ;

-Sur base de la péremption émise par le Fonctionnaire délégué en 2009, le Collège communal a refusé un permis sollicité dans ledit lotissement. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. En date du 21/11/2017, le Ministre via un arrêté ministériel a confirmé la décision mais a statué en précisant la non-péremption du permis de lotir ;

-Le Collège confirme la décision ministérielle par une délibération datée du 22 mai 2019 ;

La problématique se porte actuellement sur le respect de l'article D.IV.55. du CoDT précisant :

« Sous-section 3. - Motifs liés à la viabilisation du terrain Art. D.IV.55.

Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un

terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :

a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

En effet, les parcelles suivantes sont reprises au plan du lotissement comme suit

-La parcelle cadastrée section C n°348LP0000 est reprise sous le lot n°1 ;

-La parcelle cadastrée section C n°348KP0000 est reprise sous le lot n°2 ;

-La parcelle cadastrée section C n°348VP0000 est reprise sous le lot n°4 ;

-La parcelle cadastrée section C n°333CP0000 est reprise sous le lot n°26 ;

-La parcelle cadastrée section C n°349DP0000 est reprise sous le lot n°27 ;

En l'état, les cinq terrains ne disposent pas d'équipements d'épuration. De ce fait, ils ne respectent donc pas le point n°2 de l'extrait du CoDT repris ci-dessus. Il y aura alors lieu, d'opérer des tests de percolation afin d'effectuer les installations nécessaires en vue d'évacuer et de traiter les eaux usées tout en respectant le Code de l'Eau.

Ensuite, concernant le point n°1 de l'extrait du CoDT : « Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux », nous avons deux situations différentes pour les cinq lots :

1) Les lots n°1, n°2 et n°4 se situent le long de la rue de Donstiennes. Ils possèdent dès lors de tous les accès précités. De ce fait, le point n°1 de l'extrait du CoDT est bel et bien respecté.

2) Les lots n°26 et n°27 situés le long de la Chaussée de Charleroi, ne respectent pas le point n°1 de l'article du CoDT. Une réunion s'est déroulée en date du 19 février 2020 avec les personnes suivantes : Madame STASSIN, Directrice Générale de la Ville de Beaumont, Monsieur SCOHY, Responsable des travaux de la Ville, Madame LONNOY, Responsable du service Urbanisme de la Ville et , Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi. En effet, ce dernier ne souhaite pas une sortie des lots situés, au plan du lotissement, le long de la voirie régionale. Effectivement, cette décision serait motivée par un souci de sécurité routière. Il considérerait que le lieu est trop accidentogène pour permettre la sortie d'habitation à cet endroit. De plus, des arbres appartenant au SPW Direction des routes de Charleroi sont présents sur la portion de la voirie concernée par les différents lots au plan du lotissement. Dans ce cadre, refuserait l'abattage desdits arbres.

Il y a également lieu de préciser, que dans les prescriptions du permis de lotir, ces arbres ne peuvent être supprimés afin de faciliter l'accès aux différentes propriétés.

En conclusion, les lots situés le long de la rue de Donstiennes doivent avant tout garantir le respect du code de l'eau via des tests de percolation discutés précédemment. Ceux-ci devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux, Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité des aménagements nécessaires à l'écoulement et la percolation des eaux.

Les lots sis Chaussée de Charleroi ne peuvent « actuellement » être considérés comme des terrains à bâtir tant qu'une solution ne sera pas trouvée pour l'accès aux différents lots ».

Par ailleurs, Collège communal, par courrier daté du 27 juillet 2023, a souhaité apporter un complément d'informations textuellement reproduit ci-après :

« Faisant suite à la séance du Collège Communal du 12 juillet 2023, les membres du Collège Communal ont décidé de vous adresser un complément d'informations au courrier du 22 mai 2023. Celui-ci a pour but de répondre à la problématique des cinq terrains appartenant à

Concernant les tests de percolation à effectuer et l'installation d'unités d'épuration individuelles, afin de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux usées, les membres du Collège ajoutent que, ces tests et ces installations seront à charge du bâtisseur.

La Collège Communal indique également qu'il n'a aucune objection quant au fait, de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2. Sachant que su construction il y a sur les lots n°26 et n°27, la sorte de ces derniers se fera via la RN53 comme précisé précédemment ».

Au courriel adressé par le Notaire soussigné au Collège communal de la Ville de Beaumont afin d'obtenir une actualisation des informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, ledit Collège communal a répondu par courrier daté du 30 septembre 2024 textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande relative à cinq terrains sis La marzelle à 6511 STRÉE, appartenant à nous vous adressons les informations suivantes :

- 1. Un terrain cadastré section C n°349 D P0000 ;*
- 2. Un terrain cadastré section C n°348 V P0000 ;*
- 3. Un terrain cadastré section C n°348 L P0000 ;*
- 4. Un terrain cadastré section C n°348 K P0000 ;*
- 5. Un terrain cadastré section C n°333 C P0000 ;*

Les biens susmentionnés se situent en zone agricole au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR du

10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités.

Les biens font partie du périmètre des Guides Régionaux d'Urbanisme (GRU) suivants :

- Accès aux personnes à mobilité réduite.
- Enseignes et dispositifs de publicité.

Les biens sont concernés par des risques d'érosion hydrique diffuse à taux très faible pour une prairie et des risques de ruissellement diffus.

Les parcelles C349D et C333C sont traversées par un axe de ruissellement concentré. Il s'agit d'une contrainte pouvant entraîner la demande d'études complémentaires sollicitées par les différentes commissions consultées lors de l'introduction d'un permis d'urbanisme.

Les parcelles se situent en zone d'assainissement autonome.

Les biens se situent dans le périmètre du lotissement 56005-LTS-0060-00.

En complément à votre demande de renseignements urbanistiques, il y a lieu de parler de l'aspect constructibilité des cinq terrains appartenant à

Nous vous apportons donc les précisions suivantes, à savoir :

Tout d'abord, voici un bref historique concernant le lotissement :

- Le permis de lotir a été délivré en date du 22 septembre 1964 ;
- Il s'avère que les conditions reprises dans ledit permis n'ont pas pu être toutes respectées ;
- Ce permis a été périmé pour les lots restants, par le Fonctionnaire délégué en 2009 ;
- Sur base de la péremption émise par le Fonctionnaire délégué en 2009, le Collège communal a refusé un permis sollicité dans ledit lotissement. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. En date du 21/11/2017, le Ministre via un arrêté ministériel a confirmé la décision mais a statué en précisant la non-péremption du permis de lotir ;
- Le Collège confirme la décision ministérielle par une délibération datée du 22 mai 2019 ;

La problématique se porte actuellement sur le respect de l'article D.IV.55. du CoDT précisant :

« Sous-section 3. - Motifs liés à la viabilisation du terrain Art. D.IV.55.

Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien ; toutefois, le permis peut être délivré :

a) s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis ; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité ;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment ;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

En effet, les parcelles suivantes sont reprises au plan du lotissement comme suit :

- La parcelle cadastrée section C n°348 L P0000 est reprise sous le lot n°1 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 K P0000 est reprise sous le lot n°2 ;
- La parcelle cadastrée section C n°348 V P0000 est reprise sous le lot n°4 ;
- La parcelle cadastrée section C n°333 C P0000 est reprise sous le lot n°26 ;
- La parcelle cadastrée section C n°349 D P0000 est reprise sous le lot n°27 ;

En l'état, les cinq lots ne disposent pas d'équipements d'épuration. De ce fait, ils ne respectent donc pas le point n°2 de l'extrait du CoDT repris ci-dessus. Il y aura alors lieu, d'opérer des tests de percolation afin d'effectuer les installations nécessaires en vue d'évacuer et de traiter les eaux usées tout en respectant le Code de l'Eau.

De plus, les travaux en vue d'établir des aqueducs dans le fossé communal n'ont jamais été réalisés. Il en est de même pour les aménagements des équipements de distribution d'eau et d'électricité.

Ensuite, concernant le point n°1 de l'extrait du CoDT : « Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; ... », nous avons deux situations différentes :

1) Les lots n°26 et n°27 situés le long de la Chaussée de Charleroi, ne respectent pas le point n°1 de l'article du CoDT. A ce titre, une réunion s'est déroulée en date du 19 février 2020 en présence de Madame STASSIN, Directrice Générale de la Ville de Beaumont, Monsieur SCOHY, Responsable du Service Travaux, Madame LONNOY, Responsable du service Urbanisme et Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi. En effet, ce dernier ne souhaitait pas une sortie des lots situés, au plan du lotissement, le long de la voirie régionale.

Effectivement, cette décision serait motivée par un souci de sécurité routière. Il considérerait que le lieu est trop accidentogène pour permettre la sortie d'habitation à cet endroit.

De plus, des arbres appartenant au SPW Direction des routes de Charleroi sont présents sur la portion de la voirie concernée par les différents lots au plan du lotissement.

Dans ce cadre, refuserait l'abattage desdits arbres.

De surcroît, les prescriptions du permis de lotir précisent que les arbres ne peuvent être supprimés afin de faciliter l'accès aux différentes propriétés.

n'étant plus Responsable du SPW Direction des routes de Charleroi, il a été décidé de prendre contact avec le SPW Direction des Routes, afin de savoir si les propos tenus par ce dernier étaient toujours d'actualité.

Suite à cette prise de contact, via son mail daté du 28 février 2024, le Service Direction des Routes de Charleroi a apporté la réponse suivante :

« Concernant le dossier repris ci-dessous, les remarques et les conditions émises par sont toujours d'actualité.

Lors de la réunion du 19/02/2020, les avis émis par Monsieur SANTI sont toujours d'actualité :

- vu la situation accidentogène de la N53 à cet endroit, la sortie du lotissement se ferait par la rue de Donstiennes vu sa situation entre la rue de Donstiennes et la N53.
- Les arbres d'alignement ne peuvent pas être abattus.
- Il n'est pas prévu de modifier les aménagements sur la N53 »

2) Les lots n°1, n°2 et n°4 ont un accès via la rue de Donstiennes. Ils bénéficient dès lors de tous les accès précités. De ce fait, le point n°1 de l'extrait du CoDT est bel et bien respecté. Cependant, nous insistons sur le fait que les travaux d'équipements des eaux, électricité et d'égouttage prévus au lotissement, n'ont pas été réalisés. A ce titre, il y aura lieu de prévoir des devis auprès de l'AIESH et de la SWDE concernant lesdits équipements et de réaliser une étude de percolation.

En complément, en date du 12 juillet 2023, le Collège communal a émis les remarques suivantes :

1. Les tests de percolation et l'installation d'unité d'épuration individuelle seront à charge du bâtisseur ;
2. Le Collège communal n'a aucune objection quant au fait de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2 ;
3. S'il y a construction sur les lots n°26 et n°27, la sortie de ceux-ci se fera via la RN53 ;

Cependant, il y a lieu d'apporter des précisions quant aux différentes remarques du Collège :

1. Les tests de percolation et l'installation d'unité d'épuration individuelle devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux,

Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité de ces aménagements ;

2. La remarque concernant le fait de relier le lot n°26 au lot n°1 et le lot n°27 au lot n°2, ne dispense pas le demandeur d'obtenir les permis et autorisations nécessaires ;
3. L'imposition du Collège communal de sortir le long de la RN 53 pour les lots n°26 et n°27 est en contradiction avec le mail précité de la Direction des routes de Charleroi ;

Il est à noter que les parcelles non bâties situées dans un lotissement sont soumises à la taxe communale des exercices 2020 à 2025. Cependant, au vu de la problématique de sortie des terrains portant les numéros de lot 26 et 27, ne remplissant pas les conditions de viabilisation, puisque la Région refuse une sortie vers la voirie régionale et la Commune refuse la création d'une voirie derrière les habitations de la rue de Donstiennes, il a donc été décidé d'exonérer de la taxe pour ces terrains. Ce qui démontre que lesdits terrains ne sont actuellement pas à bâtir.

En ce qui concerne les lots situés le long de la rue de Donstiennes, ils doivent avant tout garantir le respect du code de l'eau via des tests de percolation discutés précédemment. Ceux-ci devront être soumis à l'analyse du Responsable des travaux, Monsieur SCOHY, afin d'analyser la faisabilité des aménagements nécessaires à l'écoulement et la percolation des eaux.

Pour terminer, nous insistons sur le fait qu'aucun permis d'urbanisme ne pourra être octroyé sans que les problèmes cités, à savoir les équipements d'eau, d'électricité, d'égouttage et d'accès pour certains lots, ne soient pas résolus ».

Le notaire attire tout spécialement l'attention de tout amateur éventuel sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien 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 le dit amateur pourra 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.

Le Notaire instrumentant précise par ailleurs qu'à défaut de délimitation par le Gouvernement Wallon, à ce jour, des périmètres « Seveso » visés par les articles D.II.31, §2, et D.II.57 du CoDT, il ne peut garantir que le bien ne pourrait pas, dans l'avenir, être repris dans un desdits périmètres susceptibles de conditionner ou d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme (bâtir), permis d'urbanisation (lotir), etc.).

Il est enfin rappelé que :

- l'article D.IV.57 du CoDT prévoit que l'exécution des actes et travaux visés aux articles D.IV.4-D.IV.1-D.IV.22-D.IV.42-D.IV.48 à 51 du CoDT peut être soit interdite soit subordonnée à des conditions particulières lorsque lesdits actes, travaux et permis se rapportent :
 - à un établissement « Seveso » visé par la directive 96/82/C.E. ;
 - à un projet à réaliser autour d'un établissement « Seveso » dans une zone vulnérable visée à l'article D.II.31 § 2 et D.II.57 du CoDT, lorsque le lieu de leur implantation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences ;
 - à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
 - à des biens immobiliers situés dans une réserve naturelle ou un autre périmètre protégé en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un site Natura 2000 ;
- l'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDT ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de

lotir... mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique).

Etat du sol

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 18 septembre 2024, 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. »***

Pour le surplus, le Notaire instrumentant confirme n'avoir reçu des vendeurs aucune indication de nature à penser que :

- les vendeurs seraient titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} 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 ;

- les vendeurs détiendraient des informations supplémentaires susceptibles de modifier l'extrait conforme dont question ci-avant.

L'adjudicataire est informé qu'à défaut de précision il est présumé maintenir l'usage actuel à savoir : terrain.

Vu ce qui précède, l'adjudicataire fera de l'état du sol son affaire personnelle à la totale décharge du vendeur.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur le contrat d'assurance, à la vue des données reprises sur le portail cartographique de la région wallonne, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ou ruissellement, à l'exception des parcelles cadastrées C349D et C333C lesquelles sont traversée par un axe de ruissellement concentré.

CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et de tout enregistrement dans le registre des gages, et - la présente vente étant purgeante, 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.

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

Intérêt de retard

Le taux applicable en cas de retard de paiement du prix ou des frais dans le chef de l'adjudicataire s'élève à six pour cent l'an.

Frais

Si le prix d'adjudication est inférieur ou égal à trente mille euros (30.000,00 €), le pourcentage de frais dont question ci-après dans les conditions générales de vente est fixé comme suit :

- douze virgule cinquante pour cent (12,50%) du prix + cinq mille euros (5.000,00 €) sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%) du prix.

Adjudicataire(s) commun en biens

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent ni représenté à la vente, devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce conjoint dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera

que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

Porte-fort

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au notaire, dans la forme authentique, la ratification de ce tiers dans les cinq jours ouvrables suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessus. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

Election de domicile

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés - s'ils résident ou pas en pays étranger - avoir élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

Compétence judiciaire - Droit applicable

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence des tribunaux du lieu de la vente ou, s'il s'agit d'une vente judiciaire, de celle des tribunaux qui l'auront ordonnée ou autorisée. Il y sera fait application du droit belge.

B. Conditions générales de vente

Article 1 - Champ d'application

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.

Article 2 - Adhésion

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 (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 comme déterminé par le site internet.

Article 10 - Système d'enchères

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, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

Article 13 - La clôture des enchères

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.

Article 14 - Refus de signer le PV d'adjudication

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 adjugé 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 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)**.

Article 15 - Mise à prix et prime

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 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 »).

Article 16 - Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

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.

Article 17 - Subrogation légale

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.

Article 18 - Déguerpissement

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.

Article 19 - Adjudication à un colicitant

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.

Article 20 - Porte-fort

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.

Article 21 - Déclaration de command

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

Article 22 - Caution

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

Article 23 - Solidarité - Indivisibilité

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 C.civ.).

Article 24 - Prix

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.

Article 25 - Frais (Région de Bruxelles-Capitale et région wallonne)

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€

100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou

intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Article 26 - Compensation

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.

Article 27 - Intérêts de retard

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.

Article 28 - Sanctions

A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

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

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers. L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive

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

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

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

Droit pénal

Le notaire instrumentant informe les amateurs des dispositions du Code pénal visant les personnes qui troublent ou entravent la liberté des enchères, l'article 314 du Code pénal, étant libellé comme suit :

« Les personnes qui, dans les adjudications de la propriété, de l'usufruit ou de la location des choses mobilières ou immobilières, d'une entreprise, d'une fourniture, d'une exploitation ou d'un service quelconque, auront entravé ou troublé la liberté des enchères ou des soumissions, par violences ou par menaces, par dons ou promesses ou par tout autre moyen frauduleux, seront punies d'un emprisonnement de quinze jours à six mois et d'une amende de cent euros à trois mille euros. ».

Article 29 - Pouvoirs du mandataire

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.

Article 30 - Avertissement

Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité. Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. Les définitions

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

qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre

augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Dispositions finales

Confirmation de l'identité

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

DONT PROCES-VERBAL, dressé et passé en l'étude.
Et après lecture, Nous l'avons signé, Nous, Notaire.

Certifiée conforme