

Numéro de répertoire

2024/2039

Dossier

11887 / EVL

Nature de l'acte

(...)

Droits d'écriture

50 €

Bureau enregistrement – montant

Charleroi 2 – 50 €

Droits enregistrement annexe

Bureau foncier – montant

Formalités post acte

Envoi expédition



Visitez izimi.be

L'an deux mil vingt-quatre.

Le deux décembre.

Nous soussigné Yves GRIBOMONT, Notaire associé à Seneffe, procédons à l'établissement des conditions de vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, (...)

À la requête de :

(...)

Ceci exposé, le requérant nous requiert de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-après.

Avons dressé comme suit les conditions de vente.

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. Dispositions finales.

A. Conditions spéciales de vente

Description du bien – Origine de propriété

Commune de MANAGE- première division

Une parcelle de terrain, Rue du Traîneau, cadastrée section E numéro 353A P0000 et 351B P0000, pour vingt-deux ares trente centiares (22a 30ca).

Revenu cadastral : 26,00 euros

Ne fait pas partie de la présente vente la cabine électrique appartenant à une société de distribution d'électricité, à savoir ORES.

Rappel de plan

Le bien prédécrit (parcelle de terrain) figure sous liseré vert (lot 19) en un plan de mesurage du géomètre Valentin Petit le 06.12.2017, lequel plan est resté annexé à l'acte de division du notaire Bricout à Houdeng-Goegnies du 25.01.2018 dont question ci-dessous.

Le bien prédécrit (cabine électrique) figure sous liseré bleu en un plan de mesurage du géomètre Valentin Petit le 14.03.2017, lequel plan est resté annexé à l'acte du notaire Gilbeau, à Manage, et du notaire Bricout, à Houdeng-Goegnies, du 09.05.2017 dont question ci-dessous.

Seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.



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

Origine de propriété

Parcelle cadastrée section E numéro 353A P0000

(...)

Parcelle cadastrée section E numéro 351B P0000

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à cinquante mille euros (€ 50.000,00).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 10 février 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 18 février 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 21 février à 14 heures.

Publicité : comme publicité, il sera (1) apposé des affiches sur le bien (2), annoncé sur les sites 'notaire.be', 'immoweb' et 'biddit.be'.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs selon horaire à connaître via l'étude du notaire soussigné.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Conditions

1. Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvera au moment de l'adjudication, sans garantie pour mauvais état des bâtiments, vices de constructions mêmes cachés, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, excédât-elle un vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'adjudicataire;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, notamment celles contenues dans les statuts de copropriété ;
- avec toutes les mitoyennetés existantes ;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur, le requérant, le débiteur ou le Notaire;
- 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.

2. Les indications cadastrales et toutes autres données par affiches, annonces ou autrement, ne le sont qu'à titre de simples renseignements et sans que personne ne puisse s'en prévaloir contre le requérant ou le Notaire instrumentant.

Conditions spéciales

L'acte prévanté reçu par les notaires Gilbeau, à Manage, et Bricout, à Houdeng-Goegnies, le 09.05.2017 stipule textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

1) *Il est ici donné à connaître à l'acquéreur qu'au plan susvanté et ci-annexé, dressé par le géomètre Valentin PETIT, représentant de la société privée à responsabilité limitée «TOPO-LOUVE», à La Louvière, en date du quatorze mars deux mille dix-sept précité, il est textuellement reproduit ce qui suit :*

« Il est créé, sous hachures vertes au plan, une servitude de passage de 4m de largeur grevant le LOT 1 au profit du LOT 2. ».

(...)

2) Constitutions de servitudes

Exposé préalable :

1/ Le vendeur déclare être propriétaire des biens suivants et faisant l'objet des présentes :

COMMUNE DE MANAGE — 1^{ère} DIVISION

1- Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Traineau, anciennement cadastrée section E partie du numéro 125E et actuellement reprise sous l'identifiant parcellaire section E numéro 351A P0000 pour une superficie suivant mesurage de dix ares quatre-vingt-trois centiares ;

2- Une parcelle de terrain sise à front de la rue du Traineau, anciennement cadastrée section E partie du numéro 125E et actuellement reprise sous l'identifiant parcellaire section E numéro 351E3 P0000 pour une superficie suivant mesurage de vingt-cinq centiares (25ca).

Rappel de plan

Tel que le bien sub 1- est repris sous liseré jaune - lot un et le bien sub 2- est repris sous liseré bleu - lot deux au plan de mesurage dressé par Monsieur Valentin PETIT, représentant de la société privée à responsabilité limitée «TOPO-LOUVE», à La Louvière, en date du quatorze mars deux mille dix-sept, susvanté.

Origine de propriété

La commune de Manage est propriétaire des biens susmentionnés depuis des temps immémoriaux.

2/ Le vendeur déclare que sur le bien sub 2- repris sous liseré bleu-lot deux au plan susvanté dressé par le géomètre Valentin PETIT est érigée une cabine électrique et/ou à haute tension appartenant à une société de distribution d'électricité, à savoir ORES, ce que reconnaît et accepte l'acquéreur.

Ceci exposé,

Il est créé une servitude de passage reprise sous hachures vertes au plan susvanté dressé par le géomètre Valentin PETIT, au profit du bien sub 2- repris sous liseré bleu-lot deux au plan précité à charge du bien sub 1- repris sous liseré jaune - lot un au plan précité.

a) Cette servitude est réelle, perpétuelle et gratuite et pourra s'exercer en tout temps, au profit du bien sub 2- repris sous liseré bleu-lot deux au plan précité et/ou au profit de la société de distribution d'électricité ou à ses successeurs universels ou à toutes autres personnes exploitant ladite cabine électrique et/ou à haute tension pour permettre un accès à la dit cabine électrique et/ou à haute tension à leurs délégués avec ou sans matériel.

Pour autant que de besoin, la société de distribution d'électricité, représentée par la commune de Manage qui se porte fort, accepte le bénéfice de cette servitude.

b) Les frais d'entretiens, de réparations et/ou de remplacement de l'assiette de la servitude de passage se fera aux frais du propriétaire du bien sub 1- repris sous liseré jaune-lot un, au plan précité.

Le cas échéant, le propriétaire du bien sub 1- repris sous liseré jaune - lot un, au plan précité négociera directement avec la société de distribution d'électricité et ce, à l'entière décharge du vendeur, les frais d'entretien, de réparations et/ou de remplacement de l'assiette de la servitude de passage.

c) En cas de différend persistant au sujet de l'usage de la servitude précitée, le propriétaire du bien sub 1- repris sous liseré jaune -lot un au plan précité, le propriétaire du bien sub 2- repris sous liseré bleu - lot deux, au plan précité et le cas échéant la société de distribution d'électricité ou ses successeurs universels ou à toutes autres personnes exploitant ladite cabine électrique et/ou à haute tension s'engagent à désigner un arbitre, à tirer au sort dans la liste des experts habituellement désignés par le magistrat cantonal, à frais communs.

La décision de cet arbitre est sans appel.

Le vendeur et l'acquéreur devront se conformer en tous points aux stipulations précitées et en imposer le respect et l'exécution à leurs héritiers, locataires, successeurs et ayants-droit, ayants-cause à tous titres.

DEGATS MINIERS.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, dans toutes actions nées ou à naître qui pourraient lui appartenir du chef de dégradations passées, présentes ou futures, occasionnées au bien faisant l'objet de la présente vente, par suite de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec le bien à l'acquéreur, mais sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe, et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du vendeur mais à respecter par l'acquéreur. »

L'acte de division du notaire Bricout à Houdeng-Goegnies du 25.01.2018 stipule textuellement ce qui suit :

« Le plan ci-annexé stipule textuellement ce qui suit :

Notes et servitudes

-Les lots issus de la présente division sont grevés d'une servitude générale d'égouttage des eaux usées, dont le tracé est repris en vert au plan.

Les lots H8 à H19 sont en plus grevés d'une servitude générale d'égouttage des eaux de ruissellement dont le tracé est repris en bleu et rose au plan.

-Les lots H6 à H19 sont grevés d'une servitude d'écoulement des eaux du fossé à créer, repris en vert au plan. L'entretien de ce fossé se fera à frais partagés entre les différents lots grevés.

Le permis d'urbanisme délivré par la Commune de Manage en date du dix-neuf décembre deux mille seize stipule ce qui suit :

« la charge d'entretien du fossé prolongé incombera aux futurs acquéreurs ».

La comparante confirme qu'elle a installé un système d'égouttage sur l'ensemble des biens tels que repris sous liserés vert et rouge au plan ci-annexé. Différentes chambres de visites ont été placées pour permettre son entretien.

Cette situation pourra subsister à titre de servitude

Le propriétaire ou les ayants droits de chacun des lots conservera la pleine propriété du terrain occupé par les canalisations et leurs accessoires : il pourra en jouir et en disposer librement, mais devra s'abstenir de tout fait de

nature à nuire à l'établissement, au bon fonctionnement et à l'entretien des dits ouvrages.

Chaque propriétaire sera responsable de l'entretien et de la réparation de la partie se trouvant sur sa parcelle à l'exception de ceux qui incombent aux autorités publiques.

En ce qui concerne le « fossé prolongé » repris au plan l'entretien de ce fossé se fera à frais partagés entre les différents lots grevés comme précisé ci-avant par le géomètre.

Il est précisé également que les biens sont surplombés par une ligne électrique aérienne, telle que dessinée au plan ci-annexé.

Chaque titulaire d'un droit réel ou personnel d'un lot est, par son acquisition, appelé à être subrogé dans les droits et obligations nées de ces stipulations, pour autant que

- elles revêtent un caractère « réel » (et pas seulement, « personnel »),*
- elles demeurent d'actualité*
- et ce, sans préjudice des impositions publiques qui viendraient les contredire ultérieurement dans le respect des procédures prévues à cet effet. »*

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

Acte de division

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de l'acte de division reçu par le notaire Bricout à Houdeng-Goegnies le 25.01.2018 et de ses annexes dont il a reçu copie.

En conséquence, l'adjudicataire devra se soumettre à toutes les clauses et conditions de l'acte de division et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

Le Notaire soussigné est dispensé de les reproduire aux présentes.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de division et qu'il s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

Transfert de propriété – Jouissance – Impôts

L'adjudicataire aura la propriété du bien à partir de l'adjudication définitive et il en aura la jouissance à dater du paiement total du prix, des intérêts et des frais, comme dit ci-dessous.

Avant le paiement intégral du prix d'adjudication et des frais et accessoires, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement, aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans le bien vendu sous peine de devoir payer immédiatement le prix de son acquisition ou la portion qui en reste due, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Les impôts, taxes, contributions, redevances et additionnels de toutes natures mis ou à mettre sur le bien à vendre, seront à charge de l'adjudicataire à dater du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire devra payer sa quote-part forfaitaire du précompte immobilier de l'année en cours au plus tard lors du paiement du prix, sur la base d'un calcul à établir par le notaire.

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.

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

Le Notaire instrumentant précise que, selon les renseignements qu'il a pu obtenir :

1/ concernant les informations prévues à l'article D.IV.97, en suite du certificat d'urbanisme numéro 1 délivré en date du 10.10.2024 :

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière – Soignies ;
- le bien est soumis aux guides régionaux d'urbanisme ;
- le bien est situé en zone d'habitat rural à moyenne densité au schéma de développement communal ;
- le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas classé ni situé dans une zone de protection visée au Code wallon du patrimoine ;
- le bien n'est pas situé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;
- le bien n'est pas raccordé à l'égout et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'accident majeur, à risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;
- le bien est situé en zone inondable;
- le bien n'est pas situé en zone « Natura 2000 » ou à proximité d'une telle zone ;
- le bien n'est pas concerné par une procédure d'aménagement foncier, une servitude urbanistique de non aedificandi, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre ;
- le bien est situé dans une zone équipée de gaz basse pression ou d'emprises en sous-sol.

2/ concernant les informations prévues à l'article D.IV.99 :


- le bien a fait l'objet d'une demande de division – article D.IV.102 : n°2017//050
- le bien a fait l'objet d'un **refus de permis d'urbanisme (reproduit ci-dessous)** – refus n°2020/149 : construire 4 habitations dont 2 habitations mitoyennes 3 façades – collège du 03.05.2021.
- le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et que l'ensemble des travaux réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites normes d'urbanisme et, partant, ne pas avoir réalisé des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 sans avoir obtenu les permis requis.

Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à titre de terrain. Il garantit que cette affectation est régulière. Il ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien.

Pour le surplus, le requérant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CODT pour lesquels un permis d'urbanisme est obligatoire.

Les parties sont à cet égard informées :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CODT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Commune de Manage	Demande n° 2020/149	Annexe 12	
Arrondissement de Soignies	Réf. urba :	<u>UCO/SA</u>	
Province de Hainaut			

REFUS DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL

En séance du 03/05/2021,

Le Collège communal de Manage,

Vu le code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre I^{er} du Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'eau ;

Considérant que a introduit une demande de permis
d'urbanisme relative à un bien sis à Manage, Rue du Traineau, cadastré division 2 section E n° 353 a
(nouvelle cadastration de la parcelle E n°125 e pie), et ayant pour objet de construire 4 habitations dont
2 habitations mitoyennes et 2 habitations 3 façades ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un
accusé de réception envoyé en date du 16/02/2021 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire
délégué ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur
l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également
procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des
critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ; que cette
autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la
Senne qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : zone d'habitat;

- du schéma de développement communal : zone d'habitat rural à moyenne densité;

Considérant que les services et commissions visés ci-après ont été consultés :

Externes :

- HIT ; que son avis transmis en date du 26 mars 2021 est défavorable ;
- DGARNE - Cellule GISER ; que son avis transmis en date du 23 mars 2021 est favorable ;
- SPW DGO4 Cellule Aménagement – Environnement ; que son avis transmis en date du 25 mars 2021 est favorable conditionnel ;
- IDEEA ; que son avis transmis en date du 30 mars 2021 est défavorable ;

Internes :

- Division Travaux ; que son avis a été transmis en date du 15 mars 2021 ;
- Environnement ; que son avis a été transmis en date du 24 mars 2021 ;
- CCATM ; que son avis émis en séance du 25 mars 2021 est favorable pour le principe de construction mais défavorable sur le projet tel que proposé ;

Considérant que le dossier est soumis aux modalités d'une annonce de projet conformément à l'article R.IV.40-2 du CoDT car la profondeur de la construction est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës ;

Considérant que l'annonce de projet s'est déroulée du 25/02/2021 au 11/03/2021 et que le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque ni réclamation durant cette période ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours le 19/04/2021 ;

Considérant que l'avis technique du service communal est rédigé comme suit :

« Considérant que l'objet de la demande selon l'annexe 4 – Demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte, est libellé comme suit : construire 4 habitations dont 2 habitations mitoyennes et 2 habitations 3 façades;

Considérant que le bien est situé en Habitat au Plan de Secteur de « La Louvière-Soignies » adopté par arrêté royal du 9 juillet 1987 ;

Considérant que la demande ne déroge pas au prescrit du plan de secteur ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat rural à moyenne densité au plan de destination du Schéma de Développement Communal de Manage, approuvé par le Conseil communal en date du 23 février 2010 ;

Considérant que les travaux soumis aux prescriptions du SDC ne s'en écartent pas ;

Considérant que le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ;

Considérant que le bien n'est pas concerné par un permis d'urbanisation ;

Considérant que le bien était repris en zone d'aléa d'inondation par débordement faible (couleur jaune) et moyen (couleur orange) et est traversé par un axe de ruissellement élevé (couleur rouge) sur les cartes de 2016 approuvées par le Gouvernement wallon pour le sous-bassin hydrographique de la Senne mais abrogées récemment suite à l'approbation des nouvelles cartes ;

Considérant que le bien est repris aujourd'hui en zone d'aléa d'inondation par débordement élevé (couleur rouge) et constitue l'aboutissement d'un axe de ruissellement élevé (couleur rouge) repris sur les cartes approuvées le 04/03/2021 par le Gouvernement wallon pour le sous-bassin hydrographique de la Senne ;



Cartes des aléas inondation de 2016



Cartes des aléas inondation de 2021

Considérant qu'il s'agit du troisième permis demandé pour cette parcelle faisant partie d'un ensemble de construction global ;

Considérant l'historique relatif au bien visé par la demande ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été demandé initialement pour la construction de 21 logements individuels passifs et d'un immeuble de 9 appartements sur la parcelle faisant l'objet de la nouvelle demande de permis ;

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme a été octroyé sous conditions en date du 19/12/2016 à sur le même bien sis rue du Traîneau à 7170 Manage (Manage) cadastré section E n° 125 e, et ayant pour objet de construire un complexe de 19 logements individuels passifs, permis modifiés de la demande initiale par la suppression de l'immeuble à appartement sur la parcelle concernée par ce troisième permis ; que les conditions découlent principalement des avis extérieurs émis ;

Considérant les avis émis du HIT (Province de Hainaut-Cellule cours d'eau) et de la SPW-DGO4 cellule aménagement environnement sur la parcelle concernée (plateau n°7), la cellule GISER ayant estimé ne pas être en mesure de donner un avis à l'époque ;

« Province du Hainaut-Cellule cours d'eau, avis remis en date du 02 octobre 2015 - favorable conditionnel dont les principales recommandations sont libellées comme suit «émet un avis favorable conditionnel pour les motifs suivants : La parcelle cadastrée section E n°125 est située, en partie en zone d'aléa d'inondation faible (couleur jaune) et moyen (couleur orange) reprises sur les cartes approuvées en 2016 par le Gouvernement wallon pour le sous-bassin hydrographique de la Senne. Vu le risque de débordement naturel du cours d'eau à cet endroit, le demandeur doit prendre les dispositions qui s'imposent pour palier à tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau.

Concernant le plateau n°7 selon les plans (...) joints dans la demande, des locaux techniques (gaz, eau, électricité, tél), des caves, une cage d'ascenseur ainsi que des emplacements parking sont situés sous le niveau du terrain naturel. Le plateau n°7 est situé en zone d'aléa d'inondation. Conformément aux recommandations du Groupe Transversal Inondation (GTI), l'avis est défavorable concernant la construction de ces locaux en dessous du rez-de chaussée (...) Afin d'éviter toute diminution de capacité du volume de rétention des crues et afin de ne pas déplacer les problèmes d'inondations en amont et/ou en aval, la

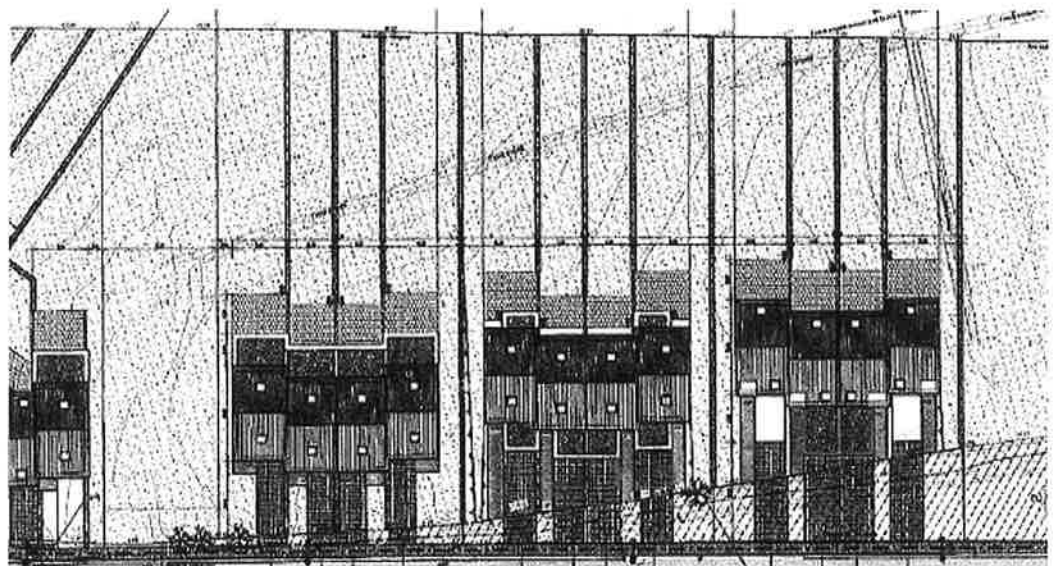
modification du relief du sol (remblai) dans la zone d'aléa d'inondation n'est pas autorisée(...) Il convient de restreindre les risques significatifs de débordement sur les ruisseaux et réseaux d'égouttage situés en aval(...);

Considérant que le HIT (Province du Hainaut-Cellule cours d'eau) a confirmé cet avis le 20 novembre 2016, sur base des plans modificatifs du 15 septembre 2016, et a confirmé, dans ce même avis, la possibilité de réaliser des remblais, ceux-ci devant être limités à la surface des Immeubles et aux zones d'accès aux habitations ;

« SPW-DGO4-Cellule Aménagement Environnement » avis remis en date du 28 juillet 2016, dont les conclusions sont les suivantes : « (...) En l'état, la solution la plus cohérente serait donc de l'amont vers l'aval :

- expurger les habitations 5 et 6 des plateaux 2 et 3 afin d'établir un chenal d'écoulement (ruissellement) approximativement selon l'axe actuel ;
- renforcer l'axe d'écoulement de surface à l'arrière du front bâti tel que projeté (fossé de prolongation du fossé existant) ;
- expurger le plateau 7 du projet(...) » ;

Considérant qu'en résumé, selon les plans approuvés, les maisons d'habitation devront être construites sur une zone de remblais limitée à la zone de construction et qu'un fossé en prolongation du fossé existant devra être réalisé ;

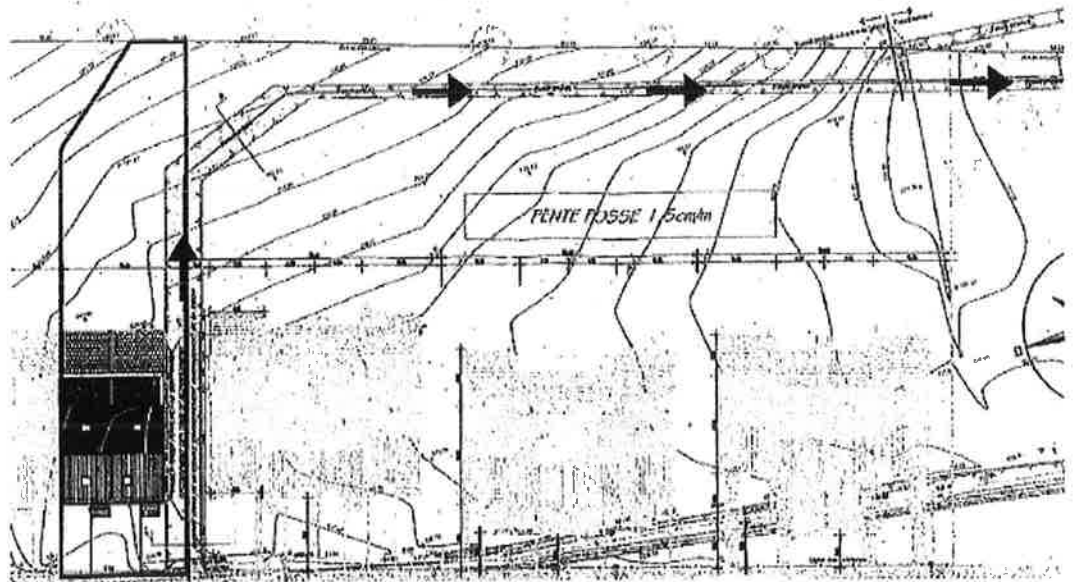


Implantation autorisée suivant le premier permis

Considérant qu'un deuxième permis d'urbanisme a été octroyé sous conditions en date du 28/01/2019 à _____ sur le même bien sis rue du Traîneau à 7170 Manage (Manage) cadastré section E n° 125 e, et ayant pour objet de construire 2 habitations unifamiliales passives, permis modifiant le premier permis octroyé par des aménagements impliquant la parcelle concernée par le troisième permis ;

Considérant que ces 2 maisons avaient été supprimées du permis octroyé en 2016 suite aux différents avis extérieurs émis (SPW, HIT, ...), du fait de la présence de l'axe de ruissellement à cet endroit ; que toutefois, suivant aménagements conformes aux nouveaux avis sollicités pour ce deuxième permis (où dans ce cas-ci, la Cellule GISER qui a émis un avis favorable à condition de prévoir un dispositif de temporisation des eaux ruisselant des surfaces imperméabilisées par le projet), le permis a été octroyé sous conditions;

Considérant, plus particulièrement pour la parcelle concernée par ce troisième permis que le tracé du fossé en fond de parcelle a été modifié et qu'un nouveau fossé à côté des deux habitations autorisées par le deuxième permis devra être réalisé rejoignant le fossé existant sur la parcelle sollicitée ;



Implantation autorisée suivant le deuxième permis

Considérant que toutes les maisons précitées ont été construites ; que toutefois, l'aménagement du fossé n'a pas encore été réalisé mais a été cautionné à hauteur de 10.000 € afin d'obtenir le certificat prévu à l'article D.IV.74 du CoDT ; que celui-ci a été délivré en date du 10/06/2020 ; qu'il est précisé que « ce certificat ne vaut pas réception provisoire ou définitive des travaux. Ces réceptions n'interviendront qu'après réalisation de tous les travaux autorisés par le permis du 28/01/2019 et lorsque le fossé et sa prolongation seront réalisés. » ;

Considérant que ceci clôture l'historique de la parcelle concernée ;

Considérant que le projet vise la construction de 4 habitations dont 2 habitations mitoyennes et 2 habitations 3 façades le long de la Rue du Traineau à Manage dans la continuité du projet voisin et dans le même esprit ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa inondation par débordement élevé de la Samme suivant les dernières cartes établies ; qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif à l'implantation et aux dispositifs mis en place pour pallier à cette problématique ;

Considérant que les habitations sont implantées sans recul par rapport à la voirie, variant de 14 à 15 m pour les corps principaux et de 8 à 10m pour les garages/carport ; que cette implantation s'explique par la présence d'une conduite d'égouttage de diam 400 de l'IDEA ; que cette conduite passe malgré tout sous les garages prévus ;

Considérant que les constructions présentent les caractéristiques d'implantation suivantes suivant les plans fournis :

- Un corps principal de 12m de profondeur sur une largeur de façade avant variant de 6m10 pour les habitations mitoyennes à 7m34 pour les habitations 3 façades soit en tout 322,56 m² d'emprise au sol pour l'ensemble ;
- Des volumes secondaires garages pour les habitations mitoyennes de 6m23 de profondeur et de 4m40 de largeur chacun soit en tout 54,824 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des garages ;
- Des terrasses en revêtement imperméable variant de 6m50 à 7m25 de profondeur sur la largeur des façades de 27m48 (excepté un décrochement pour la dernière) soit en tout 209,631 m² d'emprise au sol pour l'ensemble ;

Considérant que l'emprise au sol totale du projet est donc d'une superficie de 587,15 m² ;

Considérant que, selon les documents administratifs fournis, les gabarits sont similaires aux gabarits des constructions voisines prévues dans les précédents permis et que la hauteur de façade est de 6,65m; que toutefois, selon les niveaux établis par géomètre sur le plan d'implantation du plateau 7, les hauteurs de faîtes et les hauteurs sous corniche se situent près d'1m plus bas que les constructions voisines existantes avec une hauteur de façade avant de 5m40 au lieu d'une hauteur moyenne supérieure à 6m10 pour les autres habitations ;

Considérant que les points énoncés précédemment démontrent qu'au niveau des documents fournis, des discordances existent pour les dimensions entre les cotations des plans, les dimensions à l'échelle et les documents administratifs ; que ces discordances ne permettent pas de définir les dimensions exactes du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne les maisons proposées, celles-ci sont compactes et s'apparentent à des maisons de centre urbain ; qu'elles sont prévues en demi-niveaux afin d'épouser la forte déclivité du terrain suivant le cadre 6 de l'annexe 4 fournie ; que toutefois au vu des plans fournis, la déclivité du terrain est de 2m alors que les demi-niveaux sont de 59 cm de différence ; que, dès lors, il n'y a réellement que le hall d'entrée, le WC et le garage pour les maisons mitoyennes qui soient au niveau de la voirie ; qu'au vu de ces dimensions, l'aménagement intérieur ne correspond pas à la déclivité réelle du terrain ;

Considérant que, comme pour les autres habitations, la variété des façades établie par les décrochements et les lucarnes ainsi que les matériaux choisis permettent d'apporter une note dynamique à l'ensemble du projet ;

Considérant que chaque habitation sera pourvue d'une citerne d'eau de pluie de 10000 litres avec un dispositif de temporisation de 5000l dont le trop plein sera déversé dans le réseau d'égouttage public ;

Considérant qu'une annonce de projet s'est déroulée du 25/02/2021 au 11/03/2021 et que le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque ni réclamation durant cette période ; que toutefois, une lettre d'un riverain nous est parvenue le 23/03/2021 ; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- Récolte des eaux pluviales de toutes les maisons et abris de jardins sur les terrains voisins ;
- Fossé présent sur la parcelle rebouché ;
- Remblayage de la zone Inondable ;
- Prairie arrière systématiquement Inondée ;
- Risque de douve du foie pour les animaux présents sur les parcelles contigües ;

Considérant que ces remarques ne peuvent être prises en compte au niveau de l'annonce de projet mais qu'elles soulèvent un questionnement légitime de la situation sur le terrain au vu des constatations déjà relevées par le service lors des fortes précipitations de début 2020 ; qu'une réunion avait d'ailleurs été tenue en présence des services techniques communaux (urbanisme, environnement, division travaux) mais également intercommunaux et régionaux (IDEA et GISER, le HIT ayant fourni son avis a posteriori) ; que cette réunion avait mis en évidence que les problématiques liées aux différents aléas sont accentuées sur cette parcelle au vu de la modification du relief du sol des jardins des habitations réalisées et l'absence de fossé ;

Considérant que l'avis du HIT avait été sollicité par le demandeur et qu'une réunion se serait tenue en date du 21/10/2020 où les recommandations du HIT en termes de quantités égales de déblais/remblais ont été évoquées ;

Considérant que l'avis du HIT a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 26 mars 2021 et « émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

- Implantation du projet. Le bien est implanté à proximité du cours d'eau de 2^e catégorie « la Samme » (...). Dès lors, il convient de préciser les éléments suivants :
 - o Nous recommandons de **maintenir l'accessibilité au cours d'eau pour ses entretiens futurs en assurant :**
 - La possibilité du passage d'une grue sur une bande de 6m de large le long du cours d'eau à compter de la crête de la berge vers l'intérieur des terres, ce que ne prévoit pas pleinement le projet (maximum 4m au droit de l'extrémité sud-est du projet et moins de 6 m par rapport à la crête de berge au droit de la terrasse projetée).(...)
 - Un retrait de toute implantation d'une éventuelle clôture à une distance de 1 m depuis la crête de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres si le projet induit la pose d'une clôture. (...)
 - o Toute modification apportée au cours d'eau de 2^e catégorie « la Samme » ou tout aménagement ou transformation d'un ouvrage sur ce dernier nécessite une autorisation préalable du Collège provincial (...). Selon les plans fournis, le décaissement projeté d'une partie du terrain et la création d'un fossé induisent inévitablement une modification des berges.
 - o Les travaux ne pourront en aucun cas nuire au bon écoulement des eaux du cours d'eau de « La Samme ». Il est strictement interdit de réduire la section du cours d'eau, de modifier les berges, entreprendre toute action sur la ripisylve du cours d'eau. Or le projet prévoyant un décaissement d'une partie du terrain, ainsi que de la parcelle située sur la rive opposée, une modification des berges est projetée, ainsi qu'une intervention au droit de la ripisylve, ce qui ne sera pas autorisé par Hainaut Ingénierie Technique. (...)
- Collecte/rejet(s) d'eaux.
 - o Le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau rejet direct des eaux pluviales dans « La Samme » consistant en un fossé (...). En vue de limiter le risque d'inondations en aval du projet, nous recommandons dans le cadre de la gestion des eaux pluviales un débit maximal limité (...) à 5L/s/ha pour l'ensemble du bien concerné. Pour rappel, tout nouveau rejet direct ou modification d'un rejet existant aménagé dans le cours d'eau « la Samme » devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège provincial

- Le projet prévoit l'**aménagement en fond de parcelle** en vue d'une part de participer au déblai de la parcelle, mais également pour assurer la continuité de concentration des eaux de ruissellement des lots situés en amont du lot n°19 dont il est question, par le biais d'un fossé cité comme existant. Or, ce fossé pose question :
 - Un fossé existant est renseigné (...) son remblai n'est pas considéré dans la compensation remblais/déblais ;
 - Aucun fossé n'a été aménagé au droit du projet en cours d'aménagement jouxtant le lot n°19, projet mené par le même demandeur. Les jardins des lots voisins ont été aménagés avec une noue centrale, et sans fossé en fond de parcelles. Ainsi, l'aménagement du fossé projeté en fond de parcelle n'affiche pas de continuité avec l'aménagement des lots situés en amont, contrairement à ce qu'annonce le projet. Nonobstant les désagréments pour les futurs occupants du lot n°19, les eaux de ruissellement concentrées en amont traverseront ce dernier et rejoindront le cours d'eau « la Samme » créant une fragilisation de la berge du cours d'eau et son érosion progressive, ce qui n'est pas accepté par Hainaut Ingénierie Technique.
- Dans le cadre d'une logique de développement durable et en vue de restreindre les risques significatifs de débordement des cours d'eau situés en aval, nous encourageons et suggérons de mettre en œuvre toute technique visant à réutiliser, infiltrer ou réguler les eaux pluviales collectées par la mise en œuvre d'un projet (...); il est recommandé qu'au minimum le projet soit équipé de :
 - Un dispositif d'infiltration des eaux pluviales collectées ou un dispositif de rétention (...) ce que rencontre approximativement le projet avec un volume de rétention totale projeté de +20 m³. Toutefois les eaux pluviales issues des terrasses carrelées devront être collectées et transiter par le volume de rétention projeté ;
 - Un revêtement perméable ou semi-perméable pour les aménagements des accès et abords de l'habitation projetée et ce afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales y tombant, ce que ne précise pas le projet.

- Aléa(s) inondation par débordement ; (...)

- Vu le risque de débordement naturel du cours d'eau au droit du bien, le demandeur devra prendre les dispositions qui s'imposent en vue de palier à tout dégât lié aux inondations et en assumer seul les coûts sans recours possible envers le gestionnaire du cours d'eau (...)
- Se référer aux recommandations émanant du Groupe transversal Inondations.

- Aléa(s) inondation par ruissellement : (...) suivant avis GISER

Considérant que l'avis de la cellule GISER a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 23 mars 2021 et que son avis est favorable ;

Considérant que l'avis du SPW-DGO4 – Cellule Aménagement-Environnement a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 25 mars 2021 et que son avis est favorable conditionnel selon les conditions suivantes :

« (...) Vu la situation topographique et urbanistique particulières du projet ;

Considérant qu'au vu des antécédents et de la situation actuelle, le permis d'urbanisme visé par la demande est de nature à aggraver ponctuellement les problèmes d'inondation et le risque y associé à son aval ;

En conséquence, sous l'angle des contraintes physiques visées à l'article D.IV.57, 3°, du CoDT, le projet peut être autorisé pour autant que :

- Conformément aux dispositions de l'article R IV 35-1 du CoDT, l'impact du projet sur la dynamique de la Samme soit considéré comme minime et/ou acceptable par le Service technique Provincial, le HIT ;
- Tous les matériaux de construction et de parement du niveau cave soient insensibles à l'eau jusqu'à la cote de 123,50 m IGN minimum ;
- L'ensemble du dispositif d'alimentation électrique soit descendant depuis les plafonds au niveau caves ; »

Considérant que l'avis de l'IDEA a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 30 mars 2021 et que son avis est défavorable pour les motifs suivants :

« Etant donné que le réseau d'égouttage interne du projet n'est pas strictement séparatif et que le demandeur prévoit le rejet des trop-pleins des citernes de rétention des eaux pluviales à l'égout, nous émettons un avis défavorable à la demande. »

Considérant que l'avis de la Division Travaux a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 15 mars 2021 et émet les remarques suivantes :

« Faisant suite à notre premier avis remis en date du 16/10/2020, voici les éléments devant être remis à jour :

- Contrairement aux indications, la totalité de la parcelle ne se trouve pas en aléa d'inondation faible mais au moins une partie est en aléa inondation moyen (le long de la Samme). De ce fait, les prescriptions d'applications sont différentes -> Toujours d'application ;
- Les indications du fossé à réaliser en fond de terrain sont à titre indicative étant donné qu'il n'y a aucune mention d'un raccord au ruisseau/fossé existant. De plus, il nous est impossible de vérifier s'il s'agit du prolongement du fossé devant déjà être existant à l'arrière des lots 15,16,17, etc. -> Suivant des échanges entre et M LECOMTE (HIT), il appert que le fossé en fond de parcelle n'est plus nécessaire étant donné les modifications de relief empêchant les risques d'inondation par débordement pour le ruisseau non classé. Cependant, au vu des photos de fin 2020 et début 2021, en annexes, le niveau de l'eau ne peut uniquement être expliqué par le ruissellement. Un avis complémentaire du GISER permettra une inspection plus en profondeur de la question ;
- La note de calcul de l'ingénieur stabilité est manquante et il est donc impossible de vérifier toutes les modifications de remblais, déblais, empierrements de fondations, etc. -> Un rapport de visite de chantier datant du 21/03/2017 atteste de la nécessité d'élargir les zones d'empierrement au droit des logements. Cependant, cette remarque avait été émise alors que le projet comportait encore la présence d'un immeuble et non 4 habitations (2016). Il ne nous est donc pas possible de vérifier si cette recommandation est d'actualité ;
- Le réseau d'égouttage est à notre sens séparatif. En effet, les plans indiquent un D400 (collecteur de l'IDEA) et un D600. Cependant l'égouttage privatif des habitations (eaux de

pluies et eaux usées) se rejettent uniquement dans le D400. A notre connaissance, le collecteur de l'IDEA est déjà proche de la saturation pour qu'y ajouter un débit supplémentaire -> Correction faites sur les nouveaux plans transmis afin de rejeter uniquement dans le D400 des eaux usées et ne pas saturer ainsi que le collecteur de l'IDEA ;

- o Nous constatons aussi que la construction des garages se fera au-dessus du D400. En dehors de toutes considérations techniques qui s'imposeraient (les plans ne mentionnant pas les fondations des garages), il paraît peu prudent de les placer là dans le cas d'une hypothétique démolition/terrassement en domaine privé -> Toujours d'application ;

Remarque particulière :

Mise à jour 15/03/2021.

Au vu de la quantité de remblai nécessaire à la réalisation des 4 habitations, nous ne pouvons que nous ranger à l'avis de M LECOMTE du 24/03/2020 sur l'obligation légale de ne pas modifier ni de remblayer les zones d'aléa inondation qui représentent le lit majeur du cours d'eau. Si cela devait quant même être fait, il y aurait l'obligation de le compenser par d'autres remblais au sein de la même zone. Ce qui n'est pas le cas actuellement ou même suivant les plans transmis.

Il est de notoriété que ce tronçon de la rue du Traineau est fortement soumis à des inondations depuis les dernières constructions des lots 1 à 18. Toutes les modifications du relief n'ont eu pour effet que d'accroître le phénomène de cuvette/enclave déjà existant et parfaitement vérifiable sur les courbes de niveaux du terrain naturel.

Pour rappel, la dernière réunion du 12/02/2020 indiquait clairement un problème de ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle traitée dans ce nouveau permis (voir photo ci-jointe).

Il nous apparaît donc important de mettre en évidence que tous ces travaux ne font que déplacer, voir même aggraver, les aléas inondation de cette zone ; »

Considérant que l'avis du service Environnement a été sollicité en date du 19 février 2021 ; qu'il a été transmis en date du 24 mars 2021 et émet les remarques suivantes :

« Le Service Environnement n'émet pas de remarques particulières sur le projet urbanistique en soit, cependant nous attirons l'attention sur les problèmes d'inondations et de ruissellement déjà fortement présent dans la zone.

Pour rappel, suite au débordement de la Samme, conséquence des fortes précipitations de janvier-février 2020, une réunion technique avait été organisée le 12/02/2020 en présence des services Urbanisme, Environnement, de la Division Travaux, de la Cellule GISER et d'un représentant de l'IDEA. Celle-ci avait permis de confirmer que le non-respect des conditions imposées (création d'un fossé en fond de parcelle et un partant de la voirie) dans le cadre d'un permis octroyé pour la construction de 19 habitations, était la conséquence directe des inondations en fond de parcelles et la modification du relief du sol ayant intensifié la problématique.

La construction de ses 4 nouvelles habitations sera indéniablement de nature à accentuer les problématiques déjà existantes si les conditions émises par le HIT et la Cellule GISER ne sont pas strictement respectées.

Considérant que l'avis de la CCATM a été sollicité lors de la séance du 25 mars 2021 est favorable pour le principe de construction mais défavorable sur le projet tel que proposé pour le motif principal qui peut se résumer comme trop d'incertitudes au niveau de l'impact environnemental du projet ; que la création

d'un bassin de rétention a été proposée par le demandeur lors de la séance mais que cette option ne figure pas dans le permis demandé ;

Au vu de l'ensemble des motifs précités et des différents avis émis, le projet ne peut être réalisé tel que proposé ;

Nous proposons au Collège Communal de refuser le permis d'urbanisme. »

Considérant que le Collège communal fait siens les motifs repris dans l'avis technique du service communal repris ci-dessus ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par est refusé.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'auteur de projet et au Fonctionnaire délégué.

- 7 MAI 2021

À Manage, le

La Directrice générale f.f.,

Evelyne LEMAIRE.

Par le Collège,



Le Bourgmestre,

Bruno POZZONI.

Environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni ne contient d'établissement de classe 3.

Assainissement du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

La banque de données de l'état des sols (« BDES ») a délivré en date du 23.10.2024 les extraits conformes concernant le bien, lesquels stipulent notamment textuellement ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le requérant déclare qu'il ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible d'en modifier le contenu, ni n'a connaissance d'activités exercées présentement ou antérieurement sur le bien cédé, susceptibles d'entraîner une pollution du sol. Il déclare en outre que rien ne s'oppose, à sa connaissance, à l'affectation du bien à titre résidentiel.

Obtention d'un financement

L'adjudication a lieu sans que l'adjudicataire puisse se prévaloir de la condition suspensive d'octroi d'un financement.

Intérêt

Les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires dont il est question à l'article 27 des conditions générales de la vente seront calculés au taux légal (6%).

Ils seront dus, de manière rétroactive à défaut de paiement dans le délai, de plein droit et sans mise en demeure à dater de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Porte-fort (en cas de vente judiciaire)

L'article 20 des conditions générales de la vente relatif au porte-fort ne s'applique pas dans le cadre de la présente adjudication.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

- 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)**.

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^o du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. Les définitions

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

surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Dispositions finales

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives et le requérant en l'étude du notaire soussigné.

Etat-Civil

Le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissances des débiteurs et numéros d'inscriptions au Registre national sont conformes aux registres de l'Etat-Civil.

Inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est priée de prendre inscription d'office du chef des présentes, sauf si le procès-verbal d'adjudication est présenté à la transcription avec une quittance du prix et des frais d'adjudication, auquel cas elle en est formellement dispensée.

DONT PROCES-VERBAL

Passé à Seneffe, en l'Etude.
Avons signé, Notaire.

Suivent les signatures.