

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées des études :

NotFlo, notaires associés.
Rue des Epérides, 69, 6820 Florenville
Téléphone : 061/31.16.95
Adresse mail : info@notflo.be

Description du bien – Origine de propriété

VILLE DE BOUILLON - cinquième division

1/ Un pré sis en lieu-dit « **Les Roches Burton Farlage** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0388P 0000**, pour une contenance de six ares septante centiares (6a 70ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

2/ Un pré sis en lieu-dit « **Les Roches Burton Farlage** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0389P 0000**, pour une contenance de trente ares quatre-vingts centiares (30a 80ca).

Revenu cadastral : 0,00 €

3/ Un étang sis en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0391P 0000**, pour une contenance de nonante-trois ares (93a 00ca).

Revenu cadastral : 1,00 €.

4/ Une place sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0392 P0000**, pour une contenance de trois ares nonante centiares (3a 90ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

5/ Une pâture sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0393A P0000**, pour une contenance de trente-cinq ares cinquante centiares (35a 50ca).

Revenu cadastral : 11,00 €.

6/ Un étang sis en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0397 P0000**, pour une contenance de quatorze ares quatre-vingts centiares (14a 80ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

7/ Une **ruine** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0398A P0000**, pour une contenance de huit ares soixante centiares (8a 60ca).

Revenu cadastral : 3,00 €.

8/ Une **ruine** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0399P 0000**, pour une contenance de quatre ares quatre-vingts centiares (4a 80ca).

Revenu cadastral : 1,00 €.

9/ Une **ruine** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0400C P0000**, pour une contenance de septante centiares (70ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

10/ Une **place** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0400D P0000**, pour une contenance de quinze ares dix centiares (15a 10ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

11/ Une **place** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0400/02C P0000**, pour une contenance de huit ares soixante centiares (8a 60ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

12/ Une **pâture**, sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0401/02A P0000**, pour une contenance de cinquante-trois ares quarante centiares (53a 40ca).

Revenu cadastral : 17,00 €.

13/ Un **jardin** sis en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0402B P0000**, pour une contenance de cinq ares septante centiares (5a 70ca).

Revenu cadastral : 2,00 €.

14/ Un **canal** sis en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0403BP0000**, pour une contenance de deux ares nonante centiares (02a 90ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

15/ Un **jardin** sis en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0405A P0000**, pour une contenance de deux ares trente centiares (2a 30ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

16/ Une **terre** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0406A P0000**, pour une contenance de vingt et un ares soixante centiares (21a 60ca).

Revenu cadastral : 7,00 €.

17/ Une **place** sise en lieu-dit « **A la Platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0407A P0000**, pour une contenance d'un are quatre-vingts centiares (1a 80ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

18/ Une **terre** sise en lieu-dit « **La platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0430E P0000**, pour une contenance de vingt-huit ares nonante centiares (28a 90ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

19/ Un **bois**, sis en lieu-dit « **La platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0430R P0000**, pour une contenance de quarante et un ares vingt centiares (41a 20ca).

Revenu cadastral : 3,00 €.

20/ Un **bois** sis en lieu-dit « **La platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0430S P0000**, pour une contenance de quatre-vingts centiares (00a 80ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

21/ Un **bois** sis en lieu-dit « **La platinerie** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0430T P0000**, pour une contenance de deux ares quatre-vingts centiares (2a 80ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

22/ Une **terre** sise en lieu-dit « **La platinerie** », cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **0430X P0000**, pour une contenance de trente ares dix centiares (30a 10ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

Commune de BERTRIX - deuxième division - Auby-sur-Semois

23/ Un bois sis en lieu-dit « **Roche du Pont** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A**, numéro **1515A P0000**, pour une contenance de dix-sept ares vingt centiares (17a 20ca).

Revenu cadastral : 2,00 €.

24/ Un bois sis en lieu-dit « **Dessous le Village** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1581 P0000**, pour une contenance de soixante ares vingt centiares (60a 20ca).

Revenu cadastral : 4,00 €.

25/ Un bois, sis en lieu-dit « **Dessous le Village** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1582 P0000**, pour une contenance de vingt-quatre ares trente centiares (24a 30ca).

Revenu cadastral : 1,00 €.

26/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1583A P0000**, pour une contenance de quarante-quatre ares trente centiares (44a 30ca).

Revenu cadastral : 3,00 €.

27/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1586 P0000**, pour une contenance de trente ares cinquante centiares (30a 50ca).

Revenu cadastral : 2,00 €.

28/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1587P 0000**, pour une contenance d'un hectare cinquante-neuf ares dix centiares (1ha 59a 10ca).

Revenu cadastral : 25,00 €.

29/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1589F P0000**, pour une contenance d'un are vingt centiares (1a 20ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

30/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1589G P0000**, pour une contenance de dix-neuf ares dix centiares (19a 10ca).

Revenu cadastral : 1,00 €.

31/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1589H P0000**, pour une contenance de dix ares soixante centiares (10a 60ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

32/ Un bois, sis en lieu-dit « **Luchi** », cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section **A** numéro **1589M P0000**, pour une contenance d'un hectare trente-quatre ares septante centiares (1ha 34a 70ca).

Revenu cadastral : 10,00 €.

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

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

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

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65.000,00€)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 08 juillet 2024 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 16 juillet 2024 à 12 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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et 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 **mardi 23 juillet 2024 à 14 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires **du lundi 13 mai 2024 au vendredi 5 juillet 2024 inclus**.

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est 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.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'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.

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.

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 – Conditions spéciales

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

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'elles 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.

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.

Dispositions administratives

1. Urbanisme

Généralités

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, son attention est tout spécialement attirée 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 il peut 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.

Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV. 99 du Code de Développement Territorial (CoDT) :

1°) Information générale

Pour le surplus, 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 (article D.IV.84 du CoDT) ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2°) Lettre de l'administration communale

Le Notaire Charlotte Bricoult, soussigné a interrogé les administrations communales de Bertrix et de Bouillon par lettre recommandée à la poste en date du 18 janvier 2024, pour satisfaire aux exigences des dispositions du CoDT.

La Ville de Bertrix, en date du 13 février suivant, en réponse à la susdite demande, a répondu textuellement ce qui suit :

A. Informations visées à l'article D.IV.97

Le bien en cause :

1° est repris en zone forestière avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU, arrêté de l'Exécutif régional wallon du 05 décembre 1984 (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

Art. D.II.37. De la zone forestière

§ 1er. La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

La culture de sapins de Noël y est admise aux conditions fixées par le Gouvernement.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois.

La production et la valorisation d'électricité ou de chaleur au départ de la biomasse issue principalement des résidus d'exploitation forestière et de la première transformation du bois y sont admises en tant qu'activité accessoire à l'activité forestière.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1. elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication aux conditions fixées par le Gouvernement;

2. elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

§ 2. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

La pisciculture peut également y être autorisée.

§ 3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans la zone forestière du permis relatif aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploita-

tion et à la première transformation du bois, aux unités de valorisation énergétiques de la biomasse, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche.

§ 4. La zone forestière peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observation de la forêt, récréatives ou touristiques, à l'exclusion de l'hébergement, pour autant que les élévations des équipements et constructions soient réalisées principalement en bois. L'hébergement de loisirs, dont la liste est fixée par le Gouvernement, peut être autorisé pour une durée limitée pour autant qu'il ne mette pas en cause de manière irréversible la destination de la zone et que le projet s'inscrive dans le cadre du projet régional de valorisation touristique des massifs forestiers développé par la Région wallonne ou d'un projet de valorisation touristique des forêts développé par la Communauté germanophone.

§ 5. La zone forestière peut exceptionnellement comporter des activités de parc animalier zoologique pour autant que les élévations des constructions, notamment d'accueil du public et d'abris pour les animaux, soient réalisées principalement en bois.

§ 6. A titre exceptionnel, le déboisement à des fins agricoles peut être autorisé en zone forestière pour autant qu'il soit contigu à la zone agricole. Ce déboisement ne peut entraîner la suppression de bois et bosquets isolés dans une plaine agricole.

§ 7. Les activités visées aux paragraphes 4 et 5 sont admissibles pour autant qu'elles soient situées à proximité d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ainsi que d'une ou plusieurs aires de stationnement des véhicules proportionnées à la capacité d'accueil de ces activités.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance du permis relatif aux constructions, aux équipements, voiries, abords et aires de stationnement ainsi qu'au déboisement à des fins agricoles visés aux paragraphes 4 à 7.

Pour la plantation de ces zones, seules les essences feuillues adaptées aux types de milieux rencontrés sont autorisées. Les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois y sont interdites, de même que les unités de valorisation énergétique de la biomasse
Les piscicultures y sont autorisées. Les refuges de chasse et de pêche y sont également admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Périmètre d'intérêt paysager

Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recombinaison du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage.

Ces périmètres feront l'objet de travaux prioritaires de restauration et d'entretien.

➤ est repris en partie dans un périmètre faisant l'objet d'une proposition de modification de plan secteur visant à faire passer celui-ci de zone en zone

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);

6° le bien :

- a) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, dans des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 ;
- b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;
- c) n'est pas visé par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code – Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;
- d) n'est pas situé dans une zone de protection du (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) même Code ;
- e) n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art.18) ;
- f) n'a pas, dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- g) n'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

Art. R.II.21-7. Le périmètre d'intérêt paysager vise à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti.

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

➤ **Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité** et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art.414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

➤ **Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité** (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par du

4° est situé dans le périmètre du schéma de développement communal de Bertrix adopté définitivement par le Conseil communal le 27 octobre 2011 et entré en vigueur le 25 mars 2012 (réf. : 84009-SSC-0001-00) ;

➤ est situé en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, avec en surimpression un périmètre d'intérêt paysager ;

Zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager

L'objectif de cette zone est la préservation de milieux naturels, écologiques et paysagers de qualité.

Il s'agit des zones forestières situées en bordure des cours d'eau, sur des sols hydro-morphes ou tourbeux, sur des sols en forte pente, dans des zones d'intérêt paysager, comportant des biotopes de grande valeur écologique...

La zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager est destinée à la conservation de l'équilibre écologique et contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Des activités sylvicoles peuvent y être maintenues pourvu qu'elles présentent un caractère extensif compatible avec la sensibilité du milieu. Elles devront respecter les mesures énoncées par la circulaire réalisée par le DNF pour les zones à vocation de protection.

Pour la plantation de ces zones, seules les essences feuillues adaptées aux types de milieux rencontrés sont autorisées. Les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois y sont interdites, de même que les unités de valorisation énergétique de la biomasse
Les piscicultures y sont autorisées. Les refuges de chasse et de pêche y sont également admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Périmètre d'intérêt paysager

Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recombinaison du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage.

Ces périmètres feront l'objet de travaux prioritaires de restauration et d'entretien.

➤ est repris en partie dans un périmètre faisant l'objet d'une proposition de modification de plan secteur visant à faire passer celui-ci de zone en zone

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);

6° le bien :

- a) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, dans des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 ;
- b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;
- c) n'est pas visé par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code – Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;
- d) n'est pas situé dans une zone de protection du (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) même Code ;
- e) n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art.18) ;
- f) n'a pas, dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- g) n'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

7° à notre connaissance, le bien cadastré 2 A 1515 A

- bénéficie d'un accès à une voirie communale (route du Maka) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;
- ne bénéficie pas d'un raccordement à l'égout ;
- ne bénéficie pas d'une voirie équipée en eau ;
- ne bénéficie pas d'un raccordement au réseau électrique;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (BDES) indiquent une parcelle transparente: pas d'informations connues, aucune démarche précédemment effectuée, ni à prévoir (au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – Décret du 1er mars 2018, art. 102) ;

9° à notre connaissance, le bien :

- est situé dans le périmètre du parc naturel de l'Ardenne méridionale ;
- la parcelle cadastrée 2 A 1515 A est concernée par un versant supérieur à 30° ;
- est situé à moins de 100m d'un site Natura 2000 : Site BE34044 Vallée du Ruisseau des Aleines adopté par le Gouvernement wallon le 23/01/2014 (M.B. du 22/04/2014), entré en vigueur le 01/01/2015 ;
- est bordé par un cours d'eau non navigable de 1ère catégorie (ruisseau des Alleines)
- est situé à proximité d'un cours d'eau non navigable de 3ème catégorie ;

- est exposé à un aléa faible à moyen d'inondation par débordement;
- est situé dans un périmètre d'intérêt paysager relevé et cartographié par l'asbl ADESA ;
- est traversés par des sentiers et des chemins forestiers relevés et cartographiés par l'Institut géographique national (IGN) ;

10° n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

B. Informations visées à l'article D.IV.99

Le bien en cause a fait l'objet à notre connaissance:

- d'un permis d'urbanisme, d'urbanisation (anciennement permis de lotir), de bâtir et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables;
- que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé;
- Observation(s) du collège communal :
 1. A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal et aucun avertissement préalable n'a été dressé par un agent constatateur au sens de l'article D.VII.3 du Code du Développement territorial sur le bien en question. Il n'y a toutefois aucune garantie quant à l'existence légale des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis l'entrée en vigueur, le 22 avril 1962, de la Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962.
 2. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.
 3. Les servitudes renseignées par le SPF n'ont plus été actualisées depuis plusieurs années et ne sont donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, l'information quant à leur présence finira par complètement disparaître.

La Ville de Bouillon, en date du 14 février suivant, en réponse à la susdite demande, a répondu textuellement ce qui suit :

En réponse à votre demande d'informations du 19 janvier 2024 relative à l'objet et concernant des biens sis à **Les Hayons** :

- Un pré sis en lieu-dit « **Les Roches Burton Farlage** » et cadastré Son A n°388,
- Un pré sis en lieu-dit « **Les Roches Burton Farlage** » et cadastré Son A n°389,
- Un étang sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°391,
- Un parking sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°392,
- Une pâture sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°393A,
- Un étang sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°397,
- Une ruine sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°398A,
- Une ruine sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°399,
- Une ruine sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°400C,
- Un parking sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°400D,
- Un parking sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°400/02C,
- Une pâture sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°401/02A,
- Un jardin sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°402B,
- Une mare sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°403B,
- Un jardin sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°405A,
- Une terre sise en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastrée Son A n°406A,
- Un parking sis en lieu-dit « **A la Platinerie** » et cadastré Son A n°407A,
- Une terre sise en lieu-dit « **La Platinerie** » et cadastrée Son A n°430^E,
- Un bois sis en lieu-dit « **La Platinerie** » et cadastré Son A n°430R,
- Un bois sis en lieu-dit « **La Platinerie** » et cadastré Son A n°430S,
- Un bois sis en lieu-dit « **La Platinerie** » et cadastré Son A n°430T
- Une terre sise en lieu-dit « **La Platinerie** » et cadastré Son A n°430X, appartenant à Monsieur LAMBOTTE Jean-François, Monsieur LAMBOTTE Paul, Monsieur LAMBOTTE Philippe, Madame LAMBOTTE Anne et Madame GOFFAUX Béatrice, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les éléments suivants :

».

Les biens en cause sont situés :

- En zone forestière au plan de secteur de **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU** adopté par **Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 décembre 1984** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. *Le fait d'être situé en zone d'urbanisation ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune ;*

ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) - anciennement plan communal d'aménagement ;

sont situés dans le périmètre d'un site NATURA 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

sont soumis à l'application des guides régionaux d'urbanisme suivants :

- guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- guide régional relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- sont situés dans un périmètre soumis à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au Règlement général sur les bâtisses en site rural dont les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières et caractéristiques de l'Ardenne (RGSBR) sont d'application (A.M. du 16/07/2008 et publié au M.B.le18/09/2008) ;

sont compris dans le périmètre d'application du Schéma de développement communal (SDC)(document à valeur indicative (non réglementaire)) - (anciennement Schéma de Structure Communal) – adopté par le Conseil communal en date du 17/05/2016 et applicable depuis le 13/11/2016 et sont situés :

- en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, en périmètre de site NATURA 2000 et en périmètre d'intérêt paysager pour la parcelle n°388 (art. 2.9.2., 2.13.5. et 2.13.3. des Options du SDC) ;
- en zone forestière, en périmètre d'intérêt paysager pour les parcelles n°430X, 430T et 430S (art. 2.9.1. et 2.13.3. des Options du SDC) ;
- en zone forestière, en périmètre d'intérêt paysager et légèrement dans une zone NATURA 2000 pour la parcelle n°430^B (art. 2.9.1., 2.13.3. et 2.13.5. des Options du SDC) ;
- en grande partie en zone forestière et en partie en zone forestières d'intérêt écologique et/ou paysager, en zone NATURA 2000, en périmètre de risque naturel majeur et en périmètre d'intérêt paysager pour la parcelle n°430R (art. 2.9.1., 2.9.2., 2.13.7., 2.13.5 des Options du SDC) ;
- en zone d'espaces verts, légèrement en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, légèrement en zone NATURA 2000, légèrement en périmètre d'intérêt paysager pour la parcelle n°391 (art. 2.10., 2.9.2., 2.13.3. et 2.13.5. des Options du SDC) ;
- en partie en zone d'espaces verts, en partie zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, en partie en zone NATURA 2000 pour la parcelle n°397, 392 (art. 2.10, 2.9.2., 2.13.5. des Options du SDC) ;
- en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, en zone NATURA 2000, en périmètre d'intérêt paysager et en infime partie en zone d'espaces verts pour la parcelle n°389 (art. 2.9.2., 2.13.3., 2.13.5. et 2.10 des Options du SDC) ;
- en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, en zone NATURA 2000, en périmètre d'intérêt paysager pour les parcelles n°393A, 400C, 400D, 401/2A, 398A, 399, 402B, 403B, 407A(art. 2.9.2., 2.13.5. et 2.13.3. des Options du SDC) ;
- en zone forestière d'intérêt écologique et/ou paysager, en zone NATURA 2000, en périmètre d'intérêt paysager et en périmètre de risque naturel majeur pour les parcelles n°400/2C, 405A, 406A, (art. 2.9.2., 2.13.5., 2.13.7. et 2.13.3. des Options du SDC) ;

- dans une zone de contraintes juridiques – zone NATURA 2000 (art. 4.1. du SDC – Synthèses des contraintes territoriales) ;
- les parcelles n°388, 389, 406A, 401/2A, 393A sont dans une zone de contraintes juridiques – déboisement en zone forestière (art. 4.1. du SDC – Synthèses des contraintes territoriales) ;
- les parcelles n°430R, 406A, 398A, 400/2C, 399, 405A, 403B sont en zone de contraintes juridiques – Glissement de terrain (art. 4.1. du SDC – Synthèses des contraintes territoriales) ;

Le Schéma de Développement communal (SDC) est consultable à l'administration communale et sur le site internet de la DGO4 – données en ligne ;

ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15, ni classés en application de l'article D.16 et suivants, ni situés dans une zone de protection visée à l'article D.21, ni localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article D.11 – D.12 - du Code du Patrimoine ;

les parcelles n°392, 393A, 397, 398A, 399, 400C, 400D, 400/2C, 401/2A, 402B, 405A, 406A, 407A sont situées dans le périmètre de la carte archéologique (art.D.13 et D.14 du Code du Patrimoine);

ne sont pas repris pastillés à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel ;

n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;

n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

n'ont fait l'objet d'une déclaration de classe 3 / permis d'environnement / permis unique conformément aux dispositions des articles 82 et 83 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;

Nous tenons également à vous signaler que ces biens, à notre connaissance :

- sont situés en tout ou en partie dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP) ;
- ne sont pas situés dans un périmètre de reconnaissance économique ;
- ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- sont situés dans le Parc de l'Ardenne Méridional ;
- ne sont pas situés en zone de prévention de captages ;
- les parcelles n°388, 389, 391, 392, 393A, 397, 398A, 399, 400C, 400D, 400/2C, 401/2A, 402B, 403B, 405A, 406A, 407A, 430^E, 430R sont situées à proximité (à moins de 50m) d'un cours d'eau ;
- les parcelles n°388, 389, 391, 392, 393A, 397, 398A, 399, 400C, 400D, 400/2C, 401/2A, 402B, 403B, 405A, 406A, 407A, 430R sont situées dans une zone à risques d'inondations comme définie dans la carte de l'aléa d'inondation adoptée par le G.W. le 04 mars 2021 (Aléa moyen – faible - élevé);
- ne sont pas situés à moins de 200m d'une vue remarquable (ADESA);
- ne sont pas à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie(s) remarquable(s) ;
- ne sont pas situés dans une zone où des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;
- les parcelles n°391, 393A, 397, 430R sont à proximité (à moins de 20m) d'un axe de ruissellement concentré ;
- ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- les parcelles n°397, 398A, 399, 400D, 400/2C, 403B, 405A, 406A, 430R sont concernées par un versant supérieur à 30°(contraintes modérées) ;
- ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal sur les biens en question.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous transmettons ci-joint, un état de redevance de 300€, selon délibération du conseil communal du 26 septembre 2019 relative à la délivrance de renseignements urbanistiques qui fixe en son article 3 la redevance à 30 euros par numéro de parcelles contiguës (un bloc étant constitué de 5 parcelles maximums contiguës).

Le bien est actuellement affecté à usage d'exploitations agricoles. Aucun engagement n'est pris quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Equipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées ni d'un égouttage mais d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Litiges

Il n'existe, à la connaissance du vendeur, aucune procédure en justice, aucun litige en cours relatif au bien vendu, pour quelque cause que ce soit (troubles de voisinage, infraction urbanistique, etc).

2. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et assainissement des sols, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées dans l'acte authentique de vente les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Le notaire instrumentant a fait la demande d'extraits conformes auprès de la Banque de données de l'état des sols pour les parcelles concernées en date du 23 avril 2024.

Pour les parcelles 1515A, 1581, 1582, 1583A, 1586, 1587, 1589F, 1589G, 1589H, 1589M, 0388, 0389, 0391, 0392, 0393A,

0397, 0401/02A, 0406A, 0407A, 0430E, 0430R, 0430S, 0430T, 0430X :

Lesdits extraits, datés du même jour, attestent que les parcelles en question ne sont pas reprises à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol. De même, les parcelles ne sont pas concernées par des informations de nature strictement indicative de sorte que, d'après lesdits extraits, les parcelles en question ne sont pas soumises à des obligations au regard du décret sols.

Pour les parcelles 0398A, 0399, 0400C, 0400D, 0400/02C, 0402B, 0403B, 0405A :

Lesdits extraits, datés du même jour, attestent que les parcelles en question sont reprises sous couleur bleu lavande dans la banque de données de l'état des sols. Ces parcelles sont donc concernées par des informations de nature strictement indicative (étant : SPAQuE - Lx0705-002-3 - Les Forges des Hayons) de sorte que, d'après lesdits extraits, les parcelles en question ne sont pas soumises à des obligations au regard du décret sols.

Les parcelles sous couleur bleu lavande sont « *des parcelles inventoriées dans le cadre de recherche ou d'investigations établissant qu'elles ont accueilli ou qu'elles ont pu accueillir des installations ou activités présentant un risque pour le sol. Sont considérées comme telles les activités ou installations anciennes qui ont pu utiliser des substances dangereuses ayant un impact potentiel sur le sol* » (voir art. 12. §4 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols).

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est à ce jour pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° dudit décret du 1er mars 2018, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Le vendeur déclare, au surplus :

1. ne pas avoir exercé sur les biens présentement vendus d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir résidentiel ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

3. CertiBEau

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

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

4. Périmètres « SEVESO »

Le bien n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" adoptés en application des articles D.II.31§2 et D.II.57 du CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptible de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

5. Droit de préemption

Le bien n'est, à la connaissance du vendeur, grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, de rachat conventionnel ou réglementaire, ainsi que le vendeur nous l'a déclaré.

6. Code wallon du logement - Permis de location

L'adjudicataire est informé sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements,
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement par 80m² et par étage,
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné

A cet égard, le vendeur nous a déclaré que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

7. Permis d'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis unique, anciennement permis d'exploiter, ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la protection de l'environnement.

8. Citerne à mazout

Pas d'application.

9. Restitution prime - Région Wallonne :

L'adjudicataire est informé qu'il lui appartient de prendre lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE – CONTRÔLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

1. Dossier d'intervention ultérieure

Pas d'application.

2. Installations électriques

Pas d'application.

3. Performance Énergétique des Bâtiments

Pas d'application.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

Pas d'application.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent 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.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000 €)**.

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 cinq mille euros (5.000 €)** 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 cinq mille euros (5.000 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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 cinq mille euros (5.000 €)**.

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

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

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

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

Subrogation légale

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

requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et

accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porteur 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 pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);

- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) 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 des frais dus 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.

- 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 après acceptation de l'enchère ;

- 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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.

B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- 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.