



NOTILIUS

notaires · notarissen · notaries

A. CRUYSMANS
J. du BUS de WARNAFFE
R. VERSTRAETE

Boulevard du Souverain · Vorstlaan 288
1160 Bruxelles · Brussel
T 02 672 22 02 · info@notilius.be
www.notilius.be

L'an deux mille vingt-six, le douze mai.

A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Alexis Cruysmans**, Notaire à Watermael-Boitsfort, associé de la société à responsabilité limitée « NOTILIUS, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288.

COMPARAISSENT :

(on omet)

Ci-après dénommés ensemble : « **le requérant** » ou « **le vendeur** » ;

Lequel requérant nous a requis de dresser comme suit les présentes **conditions de vente publique électronique sur le site www.biddit.be** du bien immeuble ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spécifiques ;
- B. Les conditions générales relatives à toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).
- E. Clôture et dispositions finales.

A. CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA PRESENTE VENTE

A.1. DECLARATIONS PREALABLES

A.1.1. Déclarations relatives au requérant

Le requérant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes, (on omet)
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le requérant déclare en outre :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

A.1.2. Déclarations relatives au bien vendu

A.1.2.1. Insaisissabilité

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

A.1.2.2. Registre de gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

A.2. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'OVERIJSE- première division

Une villa avec dépendances et piscine sur et avec terrain, sis à front de **l'avenue Marx 94**, où suivant titre le terrain présente un développement de façade de trente et un mètres, et contient en superficie dix-sept ares, cadastrée suivant titre section B numéro 386 B 9, et suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section **B** numéro **386B9P0000** pour la même superficie.

Le terrain prédécrit ayant formé les lots numéros 651 et 650 partie du lotissement Val Notre Dame.

Revenu cadastral non indexé : cinq mille cinq cent trente euros (€ 5.530,00).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours et qu'il n'a effectué de travaux pouvant entraîner une révision du revenu cadastral.

A.2.1. Origine de propriété

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit a été acquis il y a plus de trente ans à dater des présentes (on omet)

Il ne pourra être exigé d'autre titre qu'une expédition des présentes.

A.2.2. Mobilier

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants :

- le coffre-fort LIPS (fonctionnel) ;
- le meuble bibliothèque monté à mesure dans le salon ;
- le meuble bibliothèque monté à mesure dans la pièce bureau.

A.2.3. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est **pas** équipé de panneaux photovoltaïques.

En revanche, le vendeur déclare que le bien est équipé de panneaux solaires non-fonctionnels.

A.3. ORGANISATION DE LA VENTE PUBLIQUE

A.3.1. Mise à prix

La mise à prix s'élève à cinq cent vingt-cinq mille euros (€ 525.000,00).

A.3.2. Enchère minimum

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

A.3.3. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 08 juin 2026 à 11 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 16 juin 2026 à 11 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément aux conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

A.3.4. Jour et heure de signature du procès-verbal 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 mardi 23 juin 2026 à 11 heures.

A.3.5. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi (de 14 à 16 heures) et samedi (de 10 à 12 heures), et ce à partir du mercredi 20 mai au samedi 13 juin 2026 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.

A.3.6. Séance d'information

Une séance d'information ouverte au public est organisée en l'étude du notaire instrumentant le mardi 2 juin 2026 à 17 heures.

A.3.7. Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication du bien objet de la présente convention ne sera en aucun cas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

A.4. SPECIFICITES LIEES AU BIEN A VENDRE

A.4.1. Situation hypothécaire

Le bien est vendu 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.

En cas de vente purgeante, le notaire instrumentant a l'obligation afin d'assurer la purge hypothécaire, d'inviter les créanciers conformément à l'article 1326 du Code judiciaire.

A.4.2. Transfert de la propriété - jouissance

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive. L'adjudication se fera en pleine propriété. Tout achat en démembrement de propriété par les adjudicataires sera exclu sauf accord exprès du vendeur et du notaire instrumentant.

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.

A.4.3. Occupation

Le vendeur déclare que le bien sera libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier (à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus) lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire.

A.4.4. Contributions - Impôts

L'adjudicataire supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'adjudicataire remboursera au vendeur préalablement à son entrée en jouissance, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

A.4.5. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvera lors de l'adjudication.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Le vendeur déclare qu'il existe une fissure sur le pignon arrière gauche de la maison, mais que le rapport de contrôle du bureau d'étude Ir. Jacques Dufour, datant du 11 juin 2020 affirme que, d'une façon générale, aucun problème n'est relevé. Ledit rapport est à disposition des candidats-acquéreurs sur la plateforme biddit.

A.4.6. Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'adjudicataire, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

A.4.7. Assurance

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant le moment où la présente vente devient définitive. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter du jour où la présente vente devient définitive.

A.4.8. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'adjudicataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

A.4.9. Garantie décennale

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité et que la réception provisoire a été réalisée il y a plus de dix ans à dater des présentes.

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien objet de la présente convention depuis le 1^{er} juillet 2018, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

A.4.10. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété.

Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« L'acte reçu par le notaire Jacques Possoz, à Bruxelles, le 21 février 1973, contient les clauses suivantes ici textuellement reproduites :

L'acte prérappelé reçu par le notaire Albert Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le 3 mars 1967, stipule entr'autres ce qui est repris à un acte reçu par le notaire Robert Philips, à Koekelberg, le 17 janvier 1964 et ici textuellement reproduit :

« « La vente a lieu en outre aux clauses, charges et conditions reprises dans le cahier des charges annexé à un acte de vente reçu par le notaire soussigné, le 3 août 1962, transcrit audit bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 du même mois, volume 5298 numéro 14, dont les parties reconnaissent expressément avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie ainsi que la lecture.

Les acquéreurs seront par le seul fait des présentes subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit cahier des charges ; ils en feront leur affaire personnelle et s'obligent à l'exécution dans tous ses termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Ce dernier signale en outre que le collègue Echevinal d'Overijse, en séance du 21 février dernier a autorisé la vente de la parcelle, objet des présentes, mais que l'autorisation de bâtir ne serait accordée qu'après achèvement des travaux de voirie.

Le vendeur, représenté comme dit est, déclare expressément qu'il n'existe pas d'obligation de bâtir.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes grevant le bien vendu autres que celles reprises ci-avant et que personnellement, il n'en a concédé aucune. » »

L'acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement à ces clauses pour autant qu'elles soient encore d'application ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans le titre de propriété ci-dessus, il n'existe pas d'autre de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

A.4.11. Situation administration du bien

A.4.11.1. Urbanisme

GÉNÉRALITÉS

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire informe de la possibilité de recueillir tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le « Code », ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.

INFORMATIONS

Conformément à l'article 5.2.1. du Code, il est mentionné, tel qu'il ressort 1° de l'extrait urbanistique reçu le 24 février 2025, actualisé le 8 mai 2026, et 2° des déclarations du vendeur que :

° aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien, à l'exception de :

Stedenbouwkundige Vergunning

1/ Beschrijving: Bouwen van een zwembad

Referentie: 23062_2011_9555

Gemeentelijk dossiernummer: 1979_143_G

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 24/07/1979

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2/ Beschrijving: Bouwen van een woning

Referentie: 23062_2012_15109

Gemeentelijk dossiernummer: 1968_397_G

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 28/10/1968

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Voorwaarden:

- De kunstleien in rechthoekig verband te plaatsen.

- Als afsluiting te voorzien : levende hagen of een laag muurtje van maximum 50 cm hoogte ; verder palen en draad.

° l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : centraal gebied ;

Omgevingsvergunning

Beschrijving: de regularisatie van het uitbreiden en verbouwen van een woning

OMV-nummer: OMV_2019138755

Project type: Aanvraag omgevingsproject

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 03/03/2020

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

° aucune citation n'a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni aucune décision rendue;

- ° le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption comme prévu à l'article 2.4.1. du Code et n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 concernant les projets complexes ;
- ° aucun permis de lotir ne s'applique au bien ;
- ° conformément à l'article 4.2.12 du Code il n'est pas encore possible de solliciter une attestation as-built.
- ° le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

Une copie dudit extrait sera remis à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

CONSTRUCTIONS « ZONEVREEMD »

Le notaire informe des conséquences des constructions étrangères à la zone ; une copie des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code sera remis à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

ZONES INONDABLES

En vertu d'une recherche via www.geopunt.be en date du 20 avril 2026, le vendeur déclare en application de l'article 129 Loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

En vertu de la même recherche en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, il déclare que le bien susmentionné :

- ° ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;
- ° ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effectives (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;
- ° ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ° ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Le vendeur déclare en outre que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

« BOSDECREET – DUINDECREET »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est **pas** visé par le Bosdecreet (décret forestier) du treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

« ONROEREND ERFGOED »

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptation, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. Le vendeur déclare, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web www.onroerenderfgoed.be et du courrier de la Commune daté du 24 février 2025, actualisé le 21 avril 2026, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

EXPROPRIATION – ALIGNEMENT – EMPRISE

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

SITUATION EXISTANTE

En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

OBLIGATION DE RENOVATION ENERGETIQUE

L'adjudicataire est informé que le bien doit obtenir au minimum le niveau de performance énergétique D dans les six ans à partir de l'adjudication.

Toutefois, l'adjudicataire est exempté de l'obligation de rénovation :

- soit s'il démolit le bien vendu dans les cinq ans à partir de l'adjudication ;
- soit si le bien vendu : est un monument classé, fait partie d'un site culturel historique protégé ou d'un site urbain ou d'un site rural, ou est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

L'adjudicataire est informé des éventuelles amendes administratives en cas de non-respect de l'obligation de rénovation.

Pour de plus amples informations, les parties sont renvoyées vers www.energiesparen.be ou un expert énergétique.

L'adjudicataire est informé qu'une autre obligation de rénovation (plus stricte ou plus souple) peut s'appliquer, s'il modifie l'affectation du bien dans les cinq ans suivant l'adjudication.

SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT – CONSULTATION DU REGISTRE DES REQUÊTES DE RÉPARATION

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 3.51 du Code flamand du Logement, le notaire a consulté le registre des requêtes de réparation, mentionné à l'article 3.44, §1, alinéa 3 du Code flamand du Logement.

Le registre des requêtes de réparation ne contient **aucune** information sur le bien.

DÉCRET-CADRE SUR L'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION FLAMANDE – CONSULTATION DU REGISTRE DES MESURES

Le notaire a consulté, en date du 20 avril 2026, le registre des mesures, conformément à l'article 83, §4 du décret-cadre relatif au maintien de la réglementation flamande.

Selon cette consultation, le registre des mesures ne contient **aucune** information relative au bien.

Les parties déclarent avoir été informées, avant la signature du présent acte par le notaire, des données ayant un impact sur le bien ou sur les droits réels qui y sont attachés.

CERTIFICAT D'INVENTAIRE D'AMIANTE

Sur le bien se trouvent une ou plusieurs constructions accessibles datant d'avant 2001, tel que défini dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

Le vendeur dispose d'un certificat d'inventaire amiante avec code unique UC : 20251028-000455.000, le 28 octobre 2025.

L'adjudicataire a été informé, avant l'adjudication, de l'existence et du contenu dudit certificat d'inventaire d'amiante.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante :

Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

10

Asbestmaterialen

3

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été modifié.

Il est question de modification de l'état si :

- 1° de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;
- 2° des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante ;
- 3° l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

Un exemplaire valide du certificat d'inventaire amiante sera transmis par le vendeur à l'adjudicataire lorsque l'adjudication sera devenue définitive.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

IMMEUBLES INOCCUPÉS OU DÉLABRÉS

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

- ° au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- ° à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- ° sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- ° sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

CODE DU LOGEMENT – DROIT DE RÉMÉRÉ

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

DROIT DE PREEMPTION

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'**aucun** droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'**aucun** droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la Commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;
- qu'une conformiteitsattest (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
- que le bien n'a pas fait l'objet d'un « sociaal beheersrecht » tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
- le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables ou laissées à l'abandon ;
- n'est pas situé dans une « woonvernieuwingszone » (zone de rénovation d'habitation) ou une « woningbouwgebied » (zone de construction d'habitation) ;

En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement n'est d'application, ce qui a été confirmé dans la recherche effectuée le 18 mars 2026.

A.4.11.2. Environnement – gestion des sols pollués

INFORMATION LÉGALE.

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

POLLUTION DU SOL.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés dans le bien vendu.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

ATTESTATION DU SOL.

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 18 février 2025, actualisé le 22 avril 2026 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. Ladite attestation stipule ce qui suit :

« Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 18.02.2025 ».

A.4.11.3. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve **pas** de citerne à mazout dans le bien vendu.

A.4.11.4. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20191216-0002228892-RES-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Andreas COOLS, le 16 décembre 2019. L'original du certificat sera remis par le vendeur à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

A.4.11.5. Audit Chauffage

Les parties se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et d'eau chaude.

A.4.12. Autres polices administratives

A.4.12.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a **pas** été effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le notaire instrumentant rappelle l'importance de constituer un tel dossier à l'adjudicataire.

A.4.12.2. Contrôle de l'installation électrique

Le notaire informe des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 11 décembre 2019, la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions du règlement. L'exemplaire original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire informe l'adjudicataire de son obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après l'adjudication définitive. Le notaire informe du fait que l'adjudicataire doit notifier par

écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date du transfert de propriété, après la signature du procès-verbal d'adjudication.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

B.1. CHAMP D'APPLICATION

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques électroniques (online sur le site www.biddit.be) immobilières - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

B.2. ADHESION

La vente publique sur www.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.

B.3. MODE DE LA VENTE

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

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.

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 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 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.

B.4. ENCHERES

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.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

B.5. LE DEROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

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

La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spécifiques 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.

B.6. SYSTÈME D'ENCHERES

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.

B.7. CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE

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.

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 sa offre devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

B.8. LA CLÔTURE DES ENCHERES

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 aux 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.

B.9. REFUS DE SIGNER LE PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

B.10. MISE A PRIX ET PRIME

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

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

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

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

B.11. CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

Les conditions spécifiques 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 spécifiques 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 outre en cas d'exigence par le vendeur d'une indemnité d'indisponibilité du bien déterminée dans les conditions spécifiques de vente.

B.12. SUBROGATION LEGALE

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.

B.13. DEGUERPISEMENT

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.

B.14. ADJUDICATION A UN COLICITANT

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

B.15. PORTE-FORT

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

B.16. DECLARATION DE COMMAND

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

B.17. CAUTION

Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas

immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

B.18. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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. 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).

B.19. PRIX

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

B.20. FRAIS

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 19 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 cinquante-cinq pour cent (19,55%), 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 pour cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), 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 quarante pour cent (16,40%), 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 pour cent (16,00%), 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 septante pour cent (15,70%), 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 quarante pour cent (15,40%), 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 dix pour cent (15,10%), 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);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 vingt pour cent (14,20%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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);

- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);

- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 trente pour cent (13,30%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 dix pour cent (13,10%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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);

- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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 20 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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.

B.21. COMPENSATION

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

B.22. INTERÊTS DE RETARD

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

B.23. SANCTIONS

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

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

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

B.23.1. 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.

B.23.2. Nouvelle vente – revente sur folle enchère

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.23.3. 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.

B.24. POUVOIRS DU MANDATAIRE

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

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

B.25. AVERTISSEMENT

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

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

C. LES DEFINITIONS

Pour la compréhension de la présente convention, il y a lieu de comprendre les termes suivants ainsi qu'il suit :

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spécifiques 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 de cette manière 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. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément :

Chacun des collaborateurs des Notaires associés NOTILIUS, à Auderghem, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire suivant Agnieszka Pogorzelska, collaboratrice de l'étude Notilius, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre, et par conséquent adjuger, au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Comparaitre à la signature du certificat prévu par les articles 1641 et 1653 du Code Judiciaire pour requérir l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de procéder à la radiation des toutes les transcriptions et inscriptions qui grèveraient les biens décrits préalablement.
- Comparaitre aux opérations d'ordre pour faire déclarer par les adjudicataires qu'ils renoncent irrévocablement à la subrogation légale qui existe en leur faveur dans les droits des créanciers, du fait de leur paiement, en vertu de l'article 1251,2° du Code Civil.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaitre en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions,

même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un **engagement écrit, signé et remis** par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

E. CLÔTURE ET DISPOSITIONS FINALES

B.26. ARTICLE 3.18.0.0.14 du CODEX FLAMAND DE LA FISCALITE

Le notaire instrumentant donne lecture de l'article précité.

B.27. DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€).

B.28. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile en son domicile actuel susindiqué.

B.29. ETAT CIVIL ET IDENTITÉ

Le notaire certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur registre national.

B.30. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

B.31. RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE.

Le comparant nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte le 20 avril 2026 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT PROCES-VERBAL.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.