

Hervé BEHAEGEL, Notaire TABELIO société notariale SRL RPM – TVA : BE(0)823.632.740	e-registrat°	<input type="checkbox"/>	D. Enreg.	50 €	Répertoire n°	
	Abat.	<input type="checkbox"/>	D. Écriture	100 €	Annexe(s)	

## CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE – CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le onze avril,

Nous, Maître **Hervé BEHAEGEL**, de résidence à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, **à la requête de :**

Laquelle nous a en outre expressément dispensé de toute formalité de signification dans le cadre de la procédure de mise en vente et de ses suites.

Ci-après dénommée indifféremment « Le propriétaire – le vendeur – le requérant »

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

### I. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

#### 1. Coordonnées de l'étude

Pour tous renseignements utiles concernant la présente vente online, il peut être pris contact directement avec l'étude du notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, avenue des Villas, 46. Tel. : + 32 2 537.10.25 - [info@tabelio.eu](mailto:info@tabelio.eu).

#### 2. Désignation des biens

##### **21524-COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN (Quatrième Division Cadastre)**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence l'Ondine », érigé sur une parcelle de terrain sis Rue des Dauphins, 21/23, cadastré selon titre Section C partie du numéro 228/F et selon extrait récent de la matrice cadastrale Section C numéro 0226A2P0000 pour 09 ares 60 centiares (9a 60ca),

**L'appartement de droite du premier étage désigné sous le numéro II 3, comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive :

Au premier étage : Hall avec vestiaire, living, cuisine avec remise, salle de bains, W.C. et deux chambres avec terrasse et un placard,

Au rez-de-chaussée : les garages 11 et 12

b) En copropriété et indivision forcée :

- les cent vingt et un/deux millièmes des parties communes générales de l'immeuble,

- les cent vingt et un/ neuf cent cinquantièmes des parties spéciales de la partie II.

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent quarante-six euros (1.546,00€)

**Identifiant cadastral du bien : 0226A2P0006.**

**Acte de base**

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Marsel Knops, ayant résidé à Bruxelles, le 26 mars 1973, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Ci-après désigné « **le bien ou les biens** ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont 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.

Ces pièces (constituant le titre de propriété de l'adjudicataire) ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

### **3. Propriétaire actuel du bien**

---

### **4. Origine de propriété**

---

### **5. Situation hypothécaire**

---

#### **5.1. Inscriptions :**

*Néant*

**Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge hypothécaire généralement quelconque.**

#### **5.2. Transcriptions**

*Néant*, sous réserve de celle éventuellement reprise dans l'origine de propriété ci-dessus.

### **6. Mise à prix**

---

La mise à prix est fixée à cent quarante mille euros (140.000 EUR).

### **7. Enchère minimum**

---

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00) 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.

### **8. Début et clôture des enchères**

---

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 14 mai 2024 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 22 mai 2024 à 14 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.

### **9. Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

---

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Behaegel le vendredi 31 mai 2024 à 16 heures.

### **10. Visites**

---



Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires aux jours et heures suivants :

- Les samedi 27 avril, 04, 11 et 18 mai 2024 de 10h à 12h
- Les mardis 30 avril 2024, 07 et 14 mai 2024 de 14h à 16h.

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.

Les visites se font sous la seule et unique responsabilité des amateurs sans que le notaire ne puisse être tenu de quoi que ce soit.

### **11. Publicité**

---

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites internet IPL, [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.nvn.be](http://www.nvn.be), et [www.immo.vlan.be](http://www.immo.vlan.be), et par le placement d'un panneau sur la façade de l'immeuble.

### **12. Condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire**

---

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire.

### **13. Registre des gages**

---

Les parties reconnaissent savoir que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages et de s'octroyer une réserve de propriété sur des biens meubles éventuellement incorporés dans le bien.

Il résulte d'une consultation du registre des gages effectuée le 13 juillet 2023 que le bien n'est pas grevé d'un gage enregistré et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété, de sorte que le bien peut être aliéné inconditionnellement, pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare que tous les travaux effectués à sa demande (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien ont été intégralement payés et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un tiers qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès dudit registre.

### **14. Transfert de propriété – Transfert des risques - Assurance**

---

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

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

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

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

### **15. Jouissance**

---

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, même non renseignées, dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

Si le bien n'est pas loué, il en aura la jouissance par la prise de possession réelle.

Les requérants déclarent que le bien est actuellement loué conformément à ce qui est mentionné ci-après :

L'adjudicataire a la jouissance, à partir du paiement complet du prix et des frais, par la perception des loyers (ou indemnités d'occupation), l'immeuble étant occupé à des conditions bien connues de l'adjudicataire. L'adjudicataire sera subrogé à l'avenir dans les droits et obligations du propriétaire-vendeur pour ce qui concerne lesdites conditions d'occupation.

Le vendeur déclare que les modalités d'occupation qui lui ont été renseignées antérieurement à la signature des présentes n'ont pas été modifiées.

Le vendeur confirme qu'il notifiera le présent cahier des charges aux occupants, et la rappelé oralement.

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement, dont l'acquéreur a reçu une copie.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien et son occupation ne sont l'objet d'aucun conflit ou contestation de quelque nature que ce soit.

#### **16. 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.

***Le requérant - propriétaire ne garantit pas à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute infraction urbanistique qui pourrait exister dans le bien vendu, sans recours contre le propriétaire.***

#### **17. Limites – Contenance**

---

-Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

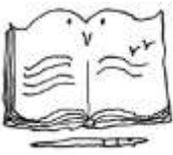
#### **18. Mitoyennetés**

---

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyenneté(s).

#### **19. Servitudes et conditions spéciales**

---



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

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

L'adjudicataire 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 propriétaire contenus dans son titre de propriété, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le titre de propriété, reçu par les notaires Marsel Knops et André Wallemacq, prénommés, ne reprend pas de condition spéciale.

### **20. Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

### **21. Impôts**

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

### **22. 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.

### **23. 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.

### **24. Copropriété**

#### **Statut Immobilier**

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Marsel Knops, le 26 mars 1973, comme repris ci-dessus.

Une copie de l'acte de base et l'acte de base modificatif seront remis à l'adjudicataire après paiement intégral du prix et des frais de l'adjudication.

L'adjudicataire s'oblige à en respecter les clauses, charges et conditions et sera par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations en résultant. Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses ayants droit et ayants cause à tout titre et spécialement à ses locataires. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une connaissance parfaite de l'acte de base ainsi que des actes de base modificatifs éventuels et des et que ce dernier est subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ainsi que dans ceux qui résultent ou résulteront des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

### **Dispositions Relatives à la Copropriété**

#### **Renseignements transmis par le syndic**

**A/** Le Notaire instrumentant a interrogé le syndic le 19 mars 2024 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 du Code civil.

Le Notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société Easy Syndic, a répondu par courrier daté du 20 mars 2024. Lecture et commentaire en sera donnée lors des séances d'adjudication et le Notaire instrumentant est dispensé de les reproduire aux présentes.

**B/** L'adjudicataire sera, conformément à la loi, tenu à l'égard de la copropriété et nonobstant toute clause contraire, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par l'article 3.94 du Code civil.

Il aura le loisir de s'informer et de prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

#### **01.- Charges ordinaires.**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

#### **02.- Charges extraordinaires.**

L'adjudicataire supportera :

- ◆ Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant **la date certaine du transfert de la propriété** mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- ◆ Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- ◆ Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- ◆ Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Par "date d'exigibilité", il faut entendre le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic ou la copropriété.

Sans préjudice des droits des tiers pour ce qui concerne l'obligation à la dette, les effets liés à la transmission des biens s'opèrent **à la date de l'adjudication définitive.**

#### **03.- Fonds de Réserve.**

Conformément à la loi, la quote-part du vendeur dans le **fonds de réserve** demeurera acquise à l'association des copropriétaires.



#### **04.- Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires sans que le vendeur puisse prétendre à une part quelconque.

#### **25. Situation administrative du bien**

**a) Généralités** : Nonobstant le devoir d'information du requérant - propriétaire et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

**b) Descriptif sommaire** : L'attention des parties est attirée sur l'obligation reposant sur le requérant-propriétaire de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il se comporte.

Le requérant-propriétaire déclare avoir établi ladite description telle qu'elle sera portée à la connaissance de l'adjudicataire. Le requérant-propriétaire confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

#### **Remarque :**

L'adjudicataire est informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le(s) Notaire(s) ne puisse(nt) être tenu(s) de vérifier cette régularité et sans que cela ne modifie la responsabilité du requérant-propriétaire, sans préjudice à ce qui est repris ci-après.

**c) Information Administrative** : En application de l'article 281/1 et 275 du COBAT, le requérant-propriétaire a demandé à l'administration communale les renseignements urbanistiques à fournir concernant le(s) bien(s) vendu(s). Les autorités communales dans leur réponse du 15 juillet 2022 stipulent littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 12/07/2022, payée le 08/07/2022 et déclarée complète en date du 12/07/2022 concernant le bien sis Rue des Dauphins 23 Rue des Dauphins 21 cadastré 21524C0226/OOA002, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone d'habitation ;
- Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 8Ater mod approuvé le 13/02/2014 ;
- Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) lotissement 42 autorisé le 03/09/1971 : résidentiel + commerce au Rdc ;
- Zone d'enseigne GENERALE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.bruqis.be](http://www.bruqis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la

commune.

**2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité 8Ater mod approuvé le 13/02/2014, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité lotissement 42 autorisé le 03/09/1971 • résidentiel + commerce au Rdc;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCO sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : /**

**4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /**

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien : /**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités : /**

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement : /**

**8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 150 de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet • [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec ta DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;
- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

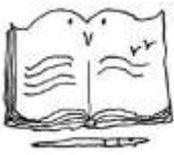
**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

**Urbanisme**

N°dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-30281	Délivré	13/10/1972	la construction de 2 immeubles R+3+ET

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles,



sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

**Environnement**

<u>N° dossier</u>	<u>Décision</u>	<u>Date décision</u>	<u>Objet</u>
PE-26.593	Délivré	18/03/2009	Parking pour 27 véhicules (n° 21-23-25)
CL2/2/2009 /340845		valable jusqu'au 1/03/2024	Dépôt de liquides inflammables 30.000L, installation de combustion 105 kW, 115 Kw et 120 Kw
PE-26419	Accusé	25/09/2008	Dépôt pour 10.000L de mazout- classe 3
PE-26038	Accusé	08/11/2004	Transformateurs statiques — classe 3

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

**2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-30281), la situation légale du bien est la suivante :

<u>Dénomination</u>	<u>Localisation</u>	<u>Destination</u>	<u>Utilisation</u>	<u>Remarque</u>
immeuble à appartements Dauphins n°21	Rez-de-chaussée	Parking	9	
	Rez-de-chaussée	Logement	1	1 appartement 1 chambre
	R+1	Logement	2	1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
	R+2	Logement	2	1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
	R+3	Logement	2	1 appartement 2 chambres + 1 appartement 3 chambres
	Etage technique	Logement	2	4 appartements 1 chambre

**Pour un total de 9 logements dans l'immeuble**

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-30281

**3°) Observations complémentaires :**

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en oeuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

**4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction. (procès-verbal)

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

**5°) Antennes Paraboliques :**

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être

enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

#### **6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 SI et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »

Le COBAT impose aux communes de communiquer notamment :

- les autorisations, permis et certificats délivrés toujours d'application ou refusés pour le bien, ainsi que leur péremption éventuelle et l'existence éventuelle de recours pendants contre ces décisions ;
- la ou les affectation(s) et utilisation(s) licites du bien dans chacune de ses composantes, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation ;
- la date d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301,
- l'existence éventuelle d'un plan d'alignement en vigueur sur le bien.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire de ce que la réponse de la Commune dont question ci-dessus pourrait ne pas remplir l'ensemble de ces obligations. Dans une telle hypothèse, les parties déchargent expressément le(s) Notaire(s) de toute responsabilité à cet égard.

L'adjudicataire fera à l'avenir son affaire personnelle concernant l'usage du bien.

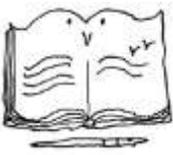
#### **Observation – Information**

Il ne sera dû aucune garantie par le propriétaire-requérant et le Notaire instrumentant quant aux éventuelles infractions urbanistiques pouvant actuellement grever le bien vendu, celui-ci étant vendu dans sa situation et son état, notamment urbanistique, actuel, sans recours du fait de la non-conformité aux dispositions urbanistiques ou réglementaires, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle, tant pour ce qui concerne la régularisation éventuelle ou la mise en conformité du bien, que pour les éventuelles amendes pénales pouvant être infligées lors d'un éventuel constat d'infraction. L'attention des adjudicataires sera attirée sur ce fait, notamment quant aux conséquences pour ces derniers pour l'obtention d'un éventuel financement qui leur serait nécessaire pour cette acquisition. L'adjudicataire acquerra donc en parfaite connaissance de cause et ne pourra en aucun cas inquiéter les requérants et le Notaire pour ce qui concerne la situation urbanistique. Il est également fait remarquer que les renseignements fournis par la commune sont purement informatifs et sans garanties de la part de la commune quant à leur exactitude, et qu'à ce jour, à en croire les correspondances obtenues, le bien ne fait pas l'objet d'une infraction avérée (procès-verbal d'infraction).

Il ne peut de même être fourni aucune garantie quant à l'obtention d'un permis de régularisation qui pourrait être requis pour confirmer la situation de fait actuelle.

#### **25. Zone d'inondation**

Le requérant - propriétaire déclare :



- être informé des règles énoncées par la loi sur les assurances terrestres et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition, le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre » ;

- être tenu d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;

- avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation consultable à titre informatif de façon électronique mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales.

Aucun renseignement à ce sujet ne nous a été communiqué par les autorités compétentes, de telle sorte que le seul renseignement fourni aux présentes par le requérant - propriétaire sera pris en considération.

En outre, il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **19 mars 2024** que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Enfin, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien concerné puisse faire l'objet d'un risque particulier d'inondation.

### **26. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise**

Le requérant - propriétaire déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, 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, sous réserve de ce qui est précisé éventuellement *supra* dans les renseignements urbanistiques.

### **27. Code bruxellois du Logement**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le requérant - propriétaire déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;

- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

### **28. Droits de préemption**

Le requérant - propriétaire déclare que le bien n'est, à sa connaissance, grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non-exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement. Il est ici précisé que l'adjudicataire acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'adjudicataire peut se prévaloir de la présente clause.

## **29. Environnement – gestion des sols pollués**

### **a) Citernes – Permis d'environnement**

Le requérant - propriétaire aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

L'adjudicataire est informé de la réglementation en matière de citernes à mazout, applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale, et fera son affaire personnelle de la mise en conformité de la citerne comprise dans le bien, qui serait éventuellement requise conformément à cette réglementation. A ce sujet, le requérant-propriétaire déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout.

Le requérant-propriétaire déclare que le bien n'est pas repris à l'inventaire au sens de l'Ordonnance bruxelloise relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement qui n'aurait pas été renseigné dans la réponse de la commune dont question ci-avant.

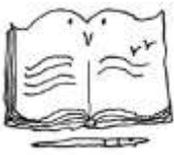
### **b) Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au requérant - propriétaire d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement. L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

### **c) Situation du bien – attestation de sol**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 28 mars 2024 sous la référence SOL/-ddbenedictis/Inv-039630020/20240320 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le bien vendu. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *CATEGORIE : 0-Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée* ».

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de Bruxelles Environnement **une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol** puisque la présomption de pollution ne concerne pas **exclusivement** le lot privatif vendu et que le vendeur nous a déclaré, sous sa responsabilité, être totalement étranger aux activités renseignées dans la susdite attestation; que le lot visé soit n'est pas en contact avec le sol; soit est en contact avec le sol mais la présomption



de pollution citée dans l'attestation ne concerne pas exclusivement le lot en question.

L'adjudicataire recevra une copie de l'attestation du sol et de la dispense.

Le propriétaire-requérant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions.

### **30. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'adjudicataire est informé de la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien. L'adjudicataire s'engage à prendre tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

### **31. 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.

### **32. Dossier d'Intervention Ulérieure (D.I.U.) :**

Interrogé par le Notaire Hervé Behaegel sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le requérant – propriétaire a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 01 mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'adjudicataire est informé par le Notaire instrumentant de ce que, s'il entreprend des travaux visés à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 portant sur les chantiers temporaires et mobiles, il est tenu de constituer le dossier d'intervention ultérieure.

### **33. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) et se rapportant au bien, portant les références 20240319-0000673613-01-6 a été établi le 19 mars 2024 par Madame Alizée VANDENBOSCH. Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

Classe énergétique	D
Consommation d'énergie primaire annuelle	176 (kWhEP/(m <sup>2</sup> .an))
Emission de CO2	40 kg/(m <sup>2</sup> .an)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'adjudicataire recevra ce certificat du vendeur.

### **34. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que :

Les installations électriques ont fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 07 mars 2024, l'organisme BELOR a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'adjudicataire recevra l'exemplaire original des procès-verbaux du vendeur. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément à la section 6.5.2. du Livre 1 de l'Arrêté Royal, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, au plus tard le 07 mars 2025.

### **35. Panneaux Photovoltaïques**

Pas d'application.

#### **A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

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

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

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

##### ***Adhésion***

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

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

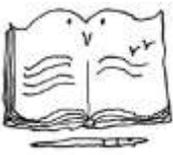
##### ***Mode de la vente***

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

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

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

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



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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

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

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

### **Systeme d'enchères**

Article 10.

#### Général

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

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système

d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

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

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

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



constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

#### **Article 14.**

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

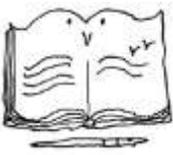
Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

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

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

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

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



ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

**Déclaration de command**

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

**Caution**

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

**Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 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 s'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 pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- 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 septante pour cent (19,70%), 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 soixante-cinq pour cent (18,65%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), 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 vingt-cinq pour cent (17,25%), 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 septante-cinq pour cent (16,75%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule zéro cinq pour cent (16,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule dix pour cent (15,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule quarante-cinq pour cent (14,45%) 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-cinq pour cent (14,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt pour cent (14,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

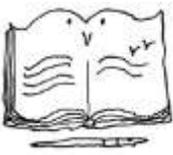
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **Intérêts de retard**

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

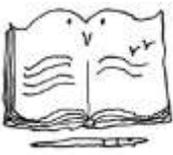
#### **Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix



d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant

de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

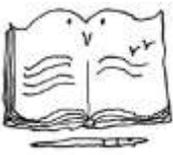
### **Avertissement**

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

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

## B. LES DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente :** toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur :** le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire :** celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien :** le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- **La vente online :** la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente :** la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online:** l'enchère émise par le biais du site internet



sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

### C. PROCURATION

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

1. Monsieur \_\_\_\_\_, collaborateur notarial, élisant domicile en l'étude du Notaire soussigné,
2. Tout collaborateur de l'étude du notaire Hervé Behaegel, soussigné.

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

Pour lequel le mandataire sub 1 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 :

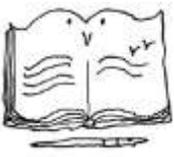
- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve le cas échéant de la clause contenant un prix minimal), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- 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 la date 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.
- 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 comparaître 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 adjudgé, 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.

#### **DÉCLARATIONS FINALES**



I. – Le requérant marque son accord express à ce que son numéro national figure au présent acte.

II.- Le comparant aux présentes déclare :

- qu'à ses yeux, il n'existe pas d'intérêts contradictoires et que toutes les conditions reprises dans le présent acte sont égales et qu'il les accepte.
- que le Notaire l'a valablement informé sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillé équitablement.

III. - Le requérant déclare qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire.

IV.- Qu'en application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, il n'est pas redevable d'amendes ou de droits d'enregistrement du fait d'une condamnation, liquidation ou collocation.

V. - Le requérant aux présentes nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été à ce jour introduite et s'engage à ne pas introduire une telle requête dans le mois de l'adjudication devenue définitive.

VI.- L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et actions du requérant relatifs au bien vendu et notamment dans les droits qui pourraient encore lui appartenir en vertu de la garantie décennale et contre tout entrepreneur, architecte ou installateur ayant produit des services et fournitures attachés aux biens vendus;

VII.- Le requérant, sur notre interpellation expresse, Nous a affirmé :

- n'avoir signé aucun autre mandat hypothécaire relativement au bien vendu.
- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien vendu ;
- ne pas avoir reçu de signification de saisie, même conservatoire, relativement au bien objet des présentes ;
- n'avoir souscrit aucune convention aliénant en tout ou en partie ses droits.

#### **Confirmation de l'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), est payé sur déclaration par les soins du Notaire Hervé BEHAEGEL soussigné.

#### **DONT PROCES-VERBAL,**

Fait et établi en mon étude à Saint-Gilles, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le requérant, et moi-même, Notaire.