

Hervé BEHAEGEL, Notaire TABELIO société notariale SRL RPM – TVA : BE(0)823.632.740	e-registrat°	☐	D. Écrit.	50 €	Répertoire n°	
	D. Enreg.		50 €		Annexe(s)	

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE – CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le vingt-deux septembre,

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

(...)

Ci-après dénommé indifféremment « le propriétaire » ou « le vendeur » ou « 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 spécifiées les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. 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.

2. Désignation du bien selon titre

COMMUNE DE KOEKELBERG – DEUXIÈME DIVISION

Une maison de commerce et d'habitation située Place Eugène Simonis, 5, cadastrée selon titre de propriété section B, numéro 67/Y/2, pour une contenance de septante centiares (70 ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0067Y2P0004.

Identifiant cadastral du bien : 0067Y2P0004.

Revenu cadastral non indexé : mille huit cent nonante-six euros (1.896 EUR).

Ci-après désigné « le Bien » ou « les Biens ».

3. Propriétaires actuels du Bien

(...) ci-avant plus amplement qualifiée, est propriétaire du Bien pour la totalité en pleine propriété.

4. Origine de propriété

(...)

5. Situation hypothécaire - Transcriptions

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

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.

6. Mise à prix

La mise à prix s'élève à deux cent nonante-neuf mille euros (299.000 EUR).

7. Enchère minimum

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

8. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 02 novembre 2026 à 15 heures. Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 10 novembre 2026 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions

générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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 Hervé Behaegel soussigné le 16 novembre 2026 à 14 heures.

10. Visites

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

- les mercredis 14 octobre 2026, 21 octobre 2026, 28 octobre 2026 et 04 novembre 2026 de 14 heures à 16 heures ;
- les samedis 17 octobre 2026, 24 octobre 2026, 31 octobre 2026, 7 novembre 2026 de 10 heures à 12 heures.

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, www.nvn.be, et 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 16 septembre 2026 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.

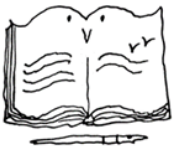
Les risques inhérents au Bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle.

Les requérants déclarent que le Bien est actuellement libre de toute occupation.

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.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

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.

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 dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

L'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, à savoir l'acte du Notaire (...), du 05 avril 2011, dont question dans l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit : " A ce sujet, il est ici fait observer que l'acte prénommé reçu par les Notaires André Coppin et Herman Jacobs en date du 19 décembre 1980 contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« Dans un acte reçu par Maître Bilaut, notaire ayant résidé à Laeken le vingt deux octobre mil huit cent nonante sept textuellement ce qui suit : 'Il est interdit d'établir sur le terrain sur lequel a été érigée la maison vendu présentement ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce de nature à

incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et, en général, aucun des établissements mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt neuf janvier mil huit cent soixante trois sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. ».

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne la disposition qui précède, pour autant qu'elle soit encore d'application, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

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. Pour l'électricité, l'adjudicataire devra demander son raccordement.

L'adjudicataire est informé par le vendeur du fait qu'il n'y a plus à l'heure actuelle de raccordement à l'électricité et en fera son affaire personnelle.

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

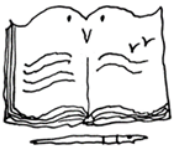
L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

24. 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.

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 Notaire ne puisse être tenu 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 30 juillet 2025 stipulent littéralement ce qui suit : «

a.

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 15.07.2025 concernant le bien sis **place Eugène Simonis 5, cadastré 2^e division, section B, n°67/Y/2**, « une maison de commerce et de logement actuellement utilisée en équipement d'intérêt collectif (*locaux STIB*) », 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^o) En ce qui concerne la destination (l'affectation) :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone d'habitation**, en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** et le long d'un **espace structurant** ;
- ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) « Quartier Léopold II – Partie I » approuvé par arrêté du 26.03.1998 qui reprend le bien en **zone mixte d'habitation et de commerce** (rez-de-chaussée + 4 niveaux + toiture à versants) sur une profondeur de 12 mètres depuis la rue et en **zone d'annexes d'affectation identique** sur une profondeur de 6 mètres (rez-de-chaussée + toiture plate). Le reste de la parcelle est prévu en **zone de cours et jardins**.

Le plan particulier d'affectation du sol répertorie le bien comme **bâtiment remarquable de classe 3** (1 étoile) :

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne ou faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt. Ces bâtiments sont à conserver tout en permettant des adaptations mineures. Ces adaptations peuvent comprendre :

- *la surhausse du gabarit en vue d'obtenir une plus grande harmonisation entre les bâtiments faisant partie d'un ensemble.*
- *l'adaptation des façades tout en respectant les rythmes de pleins et de vides et l'harmonie des matériaux.*
- *Les demandes de permis d'urbanisme de classes 2 et 3 visant la transformation des façades seront soumises à l'avis de la Commission de concertation compétente.*

- ~~(1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n°... octroyé par... en date du..., en zone(s) :~~
~~...~~

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.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 ;
- La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels/> (*CaSBA* = carte ; solde voire liste sur le site).
- ~~(1) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- (1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;
 - Devant le bien, la place Eugène Simonis est reprise en « zone restreinte » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant..., approuvé par, le... ;~~
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant :
 - Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ~~ou zoné~~ (**RCUS** ~~ou RCUZ~~) suivant :
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.
 - Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.
- ~~(1) Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

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

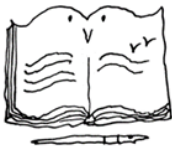
- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;~~

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

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Le bien est classé par... du... ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~(1) Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.



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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 28.07.1880 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...

8°) Autres renseignements :

- (1) Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant... ;
- (1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant ... ;
- (1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- (1) Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'**inventaire de l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- (1) 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 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;
- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;
- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;
- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-Hydrobru) ;

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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) suivants ont été octroyés,

- Permis d'urbanisme N°13 délivré le 17.03.1898 pour construire une maison (à 2 étages).
- Permis d'urbanisme N°50 délivré en 01.08.1899 pour agrandir la cuisine.
- Permis d'urbanisme N°1667-43 délivré le 11.08.1925 pour transformer le rez-de-chaussée (la devanture du commerce).
- Permis d'urbanisme N°4281-25 délivré le 22.08.1958 pour transformer la façade du rez-de-chaussée (la devanture du commerce).
- Permis d'urbanisme N°4477-35 délivré le 11.08.1961 pour effectuer des travaux de rénovation (aux 1^{er} et 2^e étages).
- Permis d'urbanisme N°6320-24 délivré le 31.07.1984 pour transformer l'immeuble (agrandir la cuisine du logement).
- Permis d'urbanisme N°6600-61 délivré le 29.10.1989 pour transformer le magasin du rez-de-chaussée (la devanture).
- Permis d'urbanisme N°7370/PU-60.03 délivré le 05.01.2004 pour transformer la façade avant de l'immeuble (au rez-de-chaussée).
- Permis d'urbanisme N°8061/PU-54.11 délivré (par la Direction Urbanisme de la Région) le 06.06.2012 pour changer l'affectation de l'immeuble de logement (maison unifamiliale) en équipement d'intérêt collectif (vestiaires et salles de transfert pour chauffeurs de bus) et créer une nouvelle porte d'entrée à rue tout en maintenant du commerce au rez-de-chaussée.

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 constats d'infraction :

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet :~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... :~~
 - ◊ ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ◊ ~~(1) Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
 - ◊ ~~(1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...,~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...,~~
 - ◊ ~~(1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
 - ◊ ~~(1) La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ◊ ~~(1) Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
 - ◊ ~~(1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ◊ ~~(1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant...,~~
 - ◊ ~~(1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;~~

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

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

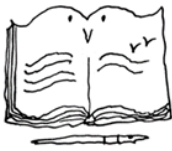
3°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **commerce et équipement d'intérêt collectif.**
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 0.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : depuis le 06.06.2012, une **maison de commerce** (au rez-de-chaussée avant) et **d'équipement d'intérêt collectif** (aux deux étages et niveau des combles).

Observations complémentaires :

- Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
 - depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
 - et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.



Fait à Koekelberg, le 30.07.2025.

Par le Collège :

Par délégation,

(...)

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

».

Il est ici précisé que la commune a signalé que les renseignements fournis sans garantie et sous toutes réserves sont purement informatifs.

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 Notaire de toute responsabilité à cet égard.

L'adjudicataire fera à l'avenir son affaire personnelle concernant l'usage du Bien et notamment son changement d'affectation.

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.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé que toute modification de la destination et plus particulièrement la modification "bureaux" ou « logement » de l'ensemble ou d'une partie d'un bien immeuble nécessite un permis urbanistique.

Aux termes des renseignements fournis, les autorités administratives reprennent le bien à usage **de commerce et d'équipement d'intérêt collectif**.

25. Immeuble Abandonné, Inoccupé ou Inachevé

Le requérant certifie qu'aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

26. 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 » ;

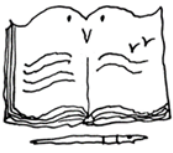
- être tenu d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;

- 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 **16 septembre 2026** que le Bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

27. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise



Le requérant déclare que, à sa connaissance, le Bien n'est pas concerné 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.

Il ressort en outre de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou ne font pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

28. 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. À ce sujet le requérant - propriétaire déclare que le Bien n'est pas un logement.

29. Droits de préemption – droits de préférence

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.

Pour autant que de besoin et qu'ils soient opposables, la présente vente est conclue et le notaire adjuge 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.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

30. 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. À 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

Après avoir pris connaissance de la liste des activités susceptibles d'entraîner une pollution, le requérant déclare que le Bien **n'est actuellement pas inscrit dans**

l'inventaire de l'état du sol visé par l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués s'appliquant aux immeubles où se clôturent des activités à "risque" ; où l'inventaire de Bruxelles Environnement révèle de fortes présomptions de pollution ; où s'implanteraient des activités "à risque" ; où dont la pollution est connue suite à un accident ou une découverte fortuite.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 31 août 2026 sous la référence « SOL-/Inv-045485953/20260831 » et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le Bien vendu, rédigée comme suit :

"1. Identification de la parcelle

N° de parcelle :	21492_B_0067_Y_002_00
Adresse :	Place Eugène Simonis 5, 1081 Bruxelles
Classe de sensibilité :	

2. Statut de la parcelle

Catégorie :	Aucune	la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.
-------------	--------	---

Obligation : Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol... (On omet)"

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol. Il précise qu'à sa connaissance, sous réserve de(s) l'activité(s) mentionnée(s) dans l'attestation du sol, aucune autre activité reprise dans l'ordonnance n'est ou n'a été exercée sur le Bien et que la situation telle que renseignée dans l'attestation susdite est demeurée inchangée (aucune nouvelle activité sur le site n'ayant été exercée).

L'adjudicataire a reçu une copie de l'attestation du sol.

L'adjudicataire, après avoir été informé de la possibilité de faire analyser la qualité du terrain prédécrit par un expert, déclare faire la présente acquisition sans exiger d'autres formalités quant au risque de pollution.

31. 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.

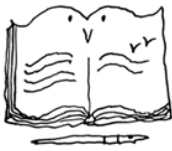
32. Situation hypothécaire

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.

33. 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 positive et remettra copie dudit dossier lors pour la signature du procès-verbal d'adjudication, dont décharge.

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 lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :

- Les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
 - Les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
 - Les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- L'identification des matériaux utilisés.

34. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20250709-0000721212-01-8 et se rapportant au bien a été établi par De Viron Catherine le 9 juillet 2025 (validité 10 ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

Classe énergétique	G
Consommation d'énergie primaire annuelle	782 (kWhEP/(m².an))
Emission de CO2	154 kg/(m².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 reconnaît avoir reçu la copie de ce certificat du vendeur.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

L'adjudicataire est informé du fait que le bien devra répondre au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

1°) à 275 kWh/m² par an au plus tard pour le 1^{er} janvier 2033. Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe E.

2°) à 150 kWh/m² par an au plus tard pour le 31 décembre 2045 (cette date pouvant encore être modifiée en fonction de la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale). Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe C.

35. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le requérant déclare que le bien **n'est pas une unité d'habitation** au sens de l'article 276bis du l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019.

Cependant (...) a transmis à l'acquéreur le rapport de visite de contrôle de l'installation électrique daté du 17 mai 2016 et établi par l'organisme Vinçotte, lequel mentionne que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions de l'Arrêté royal de 04 décembre 2012.

Avant toute mise en fonctionnement de l'installation électrique, l'adjudicataire devra faire établir un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique qui devra être conforme. L'adjudicataire a dès lors été informé sur le fait que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé. Comme stipulé au point 20, l'adjudicataire fera son affaire personnelle pour son raccordement électrique.

36. Panneaux Photovoltaïques

Pas d'application.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjudger 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.

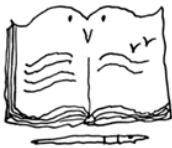
Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be



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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

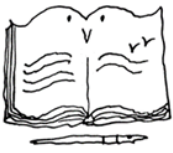
Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :



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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse. Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

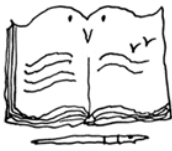
Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement 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)

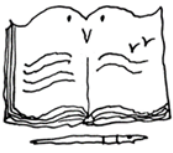
Article 25.

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. 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 24 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 zéro virgule cinq dixièmes pour cent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;



- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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.

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.

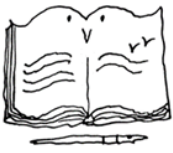
Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente.

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 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

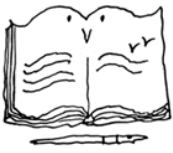
Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.



- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après dénommé "le mandant", donne pouvoir, avec faculté d'agir séparément, à tous les collaborateurs de l'étude du Notaire Hervé Behaegel, à Saint-Gilles, ci-collectivement dénommés « le mandataire »

Madame Ysaline Vandavelde, collaboratrice du Notaire Hervé Behaegel élisant domicile à Saint-Gilles en l'étude, intervenant aux présentes, accepte ce mandat en son nom personnel et se porte-fort pour les autres mandataires.

Le mandant confère au mandataire mandat spécial irrévocable à l'effet de :

- Vendre 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 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.
- Procéder à l'amiable à tous les arrangements, 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, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

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.

DÉCLARATIONS FINALES

I.- 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.

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

III.- 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.

IV. - 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.

V.- 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;

VI.- 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.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 26 mai 2026, et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance.

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et établi à 1000 Bruxelles, Rue Royale 76, 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.