

« « BLEECKX Notaires Associés »  
Société à responsabilité limitée  
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES  
TVA - RPM 100 306 45 28

Droit d'écriture de 100 €.

Répertoire  
VJ - 2240262

## CAHIER DES CHARGES – VENTE PUBLIQUE BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le

Devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles,

**A COMPARU**

\*\*\*

Lequel comparant, préalablement au cahier des charges, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

**EXPOSE PREALABLE**

\*\*\*

### **I. CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

Cet exposé fait, le comparant, agissant en sa prédite qualité, nous a requis de dresser ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé à la vente publique des biens ci-après décrits :

#### **LOT 1 – Appartement**

##### **COMMUNE DE FOREST - troisième division**

Dans un immeuble divisé par appartements érigé sur un terrain sis à front de la **rue Marconi** où il est côté **sous les numéros 5 à 11a**, et où il développe une étendue de façade de vingt-deux mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après mesurage un are quatre-vingt-quatre centiares cinquante dixmilliaires, cadastré selon titre section B numéro 56 v 8 partie, tenant du fond au complexe de garages et du devant à la dite rue Marconi, et selon extrait récent de matrice cadastrale section B numéro 0056Z8P0000 pour une contenance de vingt-ares huit centiares (20a 8ca) :

**L'appartement sis au troisième étage, côté droit** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

au niveau du troisième étage l'appartement proprement dit se composant de : hall, living, cuisine et salle de bain équipée, une chambre à coucher, vestiaire, water-closet, terrasse.

Dans les sous-sols **la cave portant le numéro 10** à l'acte d'acquisition prévauté et **portant selon titre de propriété le numéro 3.**

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-millièmes (60/1.000<sup>e</sup>) indivis du terrain et des parties communes

**Le flat dénommé appartement numéro 9** situé au troisième étage comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

au niveau du troisième étage, le flat proprement dit se composant de : living, cuisine et salle de bain équipée, hall, dégagement.

Dans les sous-sols, **la cave portant le numéro 2 selon titre de propriété.**

b) en copropriété et indivision forcée :

quarante/millièmes (40/1.000<sup>e</sup>) indivis du terrain et des parties communes.

Identifiant parcellaire : 0056Z8P0007

Revenu cadastral non-indexé : 1.060 €.

Il est fait observer que l'appartement et le flat ont été réunis.

#### **LOT 2 – garage**

##### **COMMUNE de FOREST – troisième division**

Sur un terrain de fond d'une contenance selon titre six ares cinquante-et-un centiares dixmillièmes (6a 51ca 10dma) et selon extrait récent de la matrice cadastrale cadastré section B numéro 0056Y8P0000 pour une contenance de sept ares vingt centiares (7a 20ca) derrière un immeuble à appartements rue Marconi 5,

a) en propriété privative et exclusive :

**Le box de garage** situé au niveau « entre-sol » **repris sous le numéro 49** au plan numéro 3 annexé à l'acte de base.

b) en copropriété et indivision forcée :

un cinquantième (1/50<sup>e</sup>) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Identifiant parcellaire : 0056Y8P0014

Revenu cadastral non-indexé : 123 €

##### **ORIGINE DE PROPRIETE**

\*\*\*

##### **PROPRIETE**

Les adjudicataires deviennent propriétaires des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

##### **OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ETAT DU BIEN**

###### 1. Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

###### 2. Entrée en jouissance

Les adjudicataires auront la jouissance des biens par la prise de possession effective à compter du jour de l'adjudication définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente et des frais de la vente ainsi que des intérêts de retard éventuellement dus.

###### 3. Impôts

Les adjudicataires paieront et supporteront *pro rata temporis* à compter du jour de l'adjudication définitive toutes les taxes et contributions, précomptes et charges quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus.

###### 4. Etat des biens

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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/ou l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

### **STATUT IMMOBILIER**

L'immeuble à appartements dont font partie **l'appartement et le flat** est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Lucien WALLEMACQ, alors à Forest le 08 juin 1962 et par l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Lucien WALLEMACQ, alors à Forest le 19 novembre 1963 ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'immeuble dont fait partie le **garage** est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Joseph VERBIST, alors à Bruxelles le 01 août 1961 ainsi et par l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Albert BROHEE, alors à Bruxelles, le 23 novembre 1961 ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les adjudicataires devront respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées à l'acte de base ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, sans aucune exception, ni réserve et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par qui que ce soit, contre le propriétaire.

Les adjudicataires seront tenus de les imposer à leurs successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Les copies des actes de base dont question ci-avant seront remises aux adjudicataires définitifs.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie des biens vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base dont il s'agit ci-devant, ainsi que les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

### **LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES**

#### 1. Syndic

La fonction de syndic de l'immeuble dont font partie les biens vendus est assurée par :

- « Couet et Associés » pour l'immeuble dont font partie l'appartement et le flat.
- « Waegenael srl » pour l'immeuble dont fait partie le garage.

#### 2. Informations légales

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code civil, les syndics de l'immeuble à appartements dont font partie les biens vendus ont fourni au Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, les documents suivants :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

- La situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;
- Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Ces documents ont été mis à disposition des amateurs sur demande et lors des visites.

En outre conformément à l'article 3.94, paragraphes 1 et 2 du Code civil, les syndics de l'immeuble à appartements dont font partie les biens vendus ont été avertis par le Notaire soussigné, de la mise en vente des biens prédécrits en date du 18 juillet 2024 et ont été invités à fournir au Notaire soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic « Waegenær srl » a répondu en date du 24 juillet 2024 et le syndic « Couet et Associés » a répondu en date du 26 juillet 2024.

### 3. Charges communes - Fonds de réserve - Litiges

#### 1. Charges communes ordinaires

Les charges communes ordinaires seront supportées par les adjudicataires à compter de leur entrée en jouissance au prorata de la période en cours sur base du décompte établi par le syndic.

#### 2. Charges communes extraordinaires

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, les adjudicataires supporteront :

- 1° 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 ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires 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 ;
- 3° 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 ;
- 4° 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.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par les adjudicataires pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents communiqués préalablement à l'adjudication.

### 3. Dépenses urgentes

Les dépenses urgentes décidées par le syndic sont à charge des adjudicataires à compter de l'adjudication dans la mesure où le propriétaire n'en avait pas connaissance à cette date.

Les autres charges resteront à charge du propriétaire jusqu'au jour de l'adjudication.

### 4. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du propriétaire dans les fonds de réserve des immeubles restent appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte.

### 6. Créances

Les créances de la copropriété nées après le jour de l'adjudication suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires sans que les adjudicataires ne soient tenus au paiement d'une indemnité au propriétaire.

### 7. Déclarations du propriétaire

Le comparant en sa prédite qualité déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours sous réserve de ce qui est éventuellement indiqué dans les réponses des syndics ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

### 8. Citerne à mazout

Il ne se trouve pas dans les bâtiments dont font parties les biens, de citerne à mazout commune.

### 9. Privilège de l'association des copropriétaires

Le propriétaire est tenu de garantir les adjudicataires contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le comparant en sa prédite qualité déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire des biens vendus.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant qui seraient éventuellement notifiés par les syndics.

### **LIMITES – CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée des immeubles 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 les adjudicataires, même si elle excède un vingtième.

### **MITOYENNETES**

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

## **SERVITUDES**

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantageés.

Le propriétaire 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. Les adjudicataires sont sans recours à raison des autres servitudes qu'ils devront supporter même s'ils ne les connaissaient pas.

Le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance de servitude établie par le propriétaire à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

## **CONDITIONS SPECIALES**

Dans l'acte de vente prérappelé reçu par le Notaire Edwin VAN LAETHEM le 8 janvier 1982, transcrit, il est stipulé littéralement ci-après les servitudes et conditions spéciales suivantes :

*« Dans l'acte susvanté du huit juillet mil neuf cent soixante-quatre reçu par les Notaires André WALLEMACQ à Forest et Georges LE COCQ à Ixelles il est dit textuellement ce qui suit :*

*Conditions spéciales*

*La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions ;*

*1) de l'acte de base susvanté, du règlement de copropriété y annexé, et de l'acte modificatif reçu par le notaire Lucien Wallemacq, prénommé, le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq décembre suivant, volume 5514, numéro 13.*

*2) du cahier général des charges et du cahier de description des travaux de gros-œuvre dont les acquéreurs reconnaissent avoir une parfaite connaissance par la lecture qu'ils en ont faite, et pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.*

*Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et seront tenus de les imposer à tous leurs successeurs, locataires ou ayants droit à quelque titre que ce soit.*

*Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes et cahiers, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. »*

Dans l'acte de vente prérappelé reçu par le Notaire Roland Regout le 05 mars 1973 il est stipulé littéralement ci-après les servitudes et conditions spéciales suivantes :

*« L'acte prévanté de Maître Charles Honnoyer, du ving-six juillet mil neuf cent soixante-cinq porte textuellement ce qui suit :*

*Le statut immobilier régissant le complexe immobilier dont s'agit dénommé 'Résidence Forest-Hill', a fait l'objet de l'acte de base reçu par Maître Lucien Wallemacq, notaire ayant résidé à Forest-Bruxelles, le huit juin mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-*

deux juin suivant volume 5280 numéro 1, et de l'acte modificatif de cet acte de base reçu par le même notaire le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au même bureau des hypothèques, le cinq décembre suivant volume 5514 numéro 13.

L'acte de base susvanté comprenant :

a) le règlement général de copropriété

b) le statut général de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions sont de statut réel et s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs. Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétés et opposables à tous par la transcription.

c) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance, sur une partie de l'immeuble, il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance de cet acte de base et des divers documents y annexés, et spécialement du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur qui sont imposées pour la loi tant pour eux que pour leurs successeurs et ayants droits à tous titres, ce qui sont acceptés par eux comme condition essentielle de leur acquisition.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et de l'acte modificatif et des annexes qu'ils s'engagent à les respecter en tous points, ainsi que les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires.

La présente vente et le contrat d'entreprise dont question ci-après sont en outre faits aux clauses et conditions insérées dans ces actes et aux conditions du cahier des charges relatifs à la construction et dont les acquéreurs déclarent avoir connaissance, et auxquelles ils se soumettent ».

Les adjudicataires sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des stipulations ci-avant reproduites, sans l'intervention du propriétaire ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

Les adjudicataires sont de même subrogés dans tous les droits que le propriétaire 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 du Code civil.

#### **TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

Le comparant déclare que les biens sont assurés par une police collective contre

l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux actes de base.

Les adjudicataires continueront en lieu et place du propriétaire tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paieront les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de leur entrée en jouissance.

Ils devront également se conformer à ce sujet aux stipulations figurant aux actes de base ci-avant relatés.

#### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

Les adjudicataires s'engagent à prendre à leur nom, dès le moment de leur 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 les y autorise, à en conclure de nouveaux. Ils auront en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **CONDITIONS GENERALES**

La vente a lieu aux charges et conditions contenues dans le présent cahier des charges et au procès-verbal d'adjudication. Les conditions générales dont question ci-après au paragraphe II. ne seront toutefois d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier des charges (paragraphe I.) et/ou au procès-verbal d'adjudication. Les adjudicataires, le command et la caution, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte de deux états hypothécaires délivrés par le deuxième bureau Sécurité Juridique Bruxelles que les biens mis en vente, prédécrits, sont quittes et libres de toute inscription généralement quelconque

#### **LOI SUR L'URBANISME**

##### 1. Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens présentement mis en vente et sur leur environnement.

En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité des biens mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situent les biens, service auquel ils ont pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans les biens en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

## 2. Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques faite par le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, concernant les biens ci-avant décrits, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné datée du 14 août 2024, ces renseignements dans un 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.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

« 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 3 mai 2001, en espace structurant, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixte ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) ;*

*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](http://www.brugis.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 ;*
- *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :*

*<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009.*

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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 :

Néant.

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

• Pas d'information

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, 15° 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 l'IBGE, 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

• Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

• 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 la DIRM ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec 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 :

- *Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat Urbanisme*

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>PU 628</i>	<i>Construction de 5 maisons</i>	<i>Délivrer</i>	<i>11/03/1889</i>
<i>PU 1865</i>	<i>Construction d'un mur de clôture</i>	<i>Délivrer</i>	<i>07/02/1902</i>
<i>PU 17264</i>	<i>Immeuble et garages –Principe</i>	<i>Délivrer</i>	<i>1/03/1958</i>
<i>PU 17926</i>	<i>Démolition et reconstion d'un immeuble à appartement avec garages</i>	<i>Délivrer</i>	<i>02/03/1962</i>
<i>PU 26632</i>	<i>Isoler un mur pignon</i>	<i>Délivrer</i>	<i>24/08/2017</i>
<i>PU 27236</i>	<i>Mettre en conformité la modification de l'appartement du 6ème étage gauche et de la façade arrière</i>	<i>Délivrer</i>	<i>28/11/2019</i>
<i>PU 27844</i>	<i>Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse pour un logement duplex rez-de-chaussée/1er étage</i>	<i>Délivrer</i>	<i>03/02/2022</i>

*Environnement*

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Classe</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>	<i>Validité</i>
<i>PE/1B/2009/339857 07/IPE/454983 07/9069</i>	<i>Régularisation d'un parking couvert et à l'air libre</i>	<i>1B</i>	<i>Délivrer</i>	<i>18/04/2013</i>	<i>18/04/2028</i>

*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:

- *La destination urbanistique licite de ce bien :*
  - **Logement type appartement au 3ème étage ;**
  - **Garage au niveau de l'entresol ;**

*La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien*

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Immeuble</i>	<i>Sous-sol</i>	<i>Logement (locaux annexes)</i>	<i>12</i>	<i>Caves + communs</i>
	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>1 logement duplex avec le</i>

				<i>1er étage + entrée piétonnes et carrossables</i>
	<i>1<sup>er</sup> étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>Logement duplex avec le rez, 1 studio et 1 appartement</i>
	<i>2eme au 6<sup>ème</sup> étage</i>	<i>Logement</i>	<i>10</i>	<i>2 logements par étage</i>
<i>Parking Intérieur d'îlot</i>	<i>Sous-sol – intérieur d'îlot</i>	<i>Parking</i>	<i>18</i>	<i>Garage n°2 au n°18 bis</i>
	<i>Rez-de- chaussée</i>	<i>Parking</i>	<i>16</i>	<i>Garage n°19 au n°34</i>
	<i>Entresol</i>	<i>Parking</i>	<i>16</i>	<i>Garage n° 35 au n° 50</i>

• *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 13*

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

*Néant.*

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

**Il est fait observer que l'appartement prédécrit et le flat prédécrit ont été réunis. Les adjudicataires se déclarent informés de cette situation et en faire leur affaire personnelle sans recours contre le propriétaire ni le Notaire soussigné.**

### 3. Situation existante

Les biens sont actuellement affectés à usage de **logement et garage**.

Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner aux biens, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre le propriétaire ni le Notaire soussigné.

4. Les adjudicataires seront sans recours contre les propriétaires et le Notaire soussigné concernant ces infractions urbanistiques et/ou d'infraction(s) au Code du Logement, ainsi que toutes autres pouvant exister.

Les adjudicataires en feront leur affaire personnelle et devront procéder à la régularisation de la situation dans les meilleurs délais après paiement du prix et des frais, sans l'intervention des propriétaires, ni du Notaire soussigné, ni recours contre eux.

5. Les biens, objets de la présente vente publique, n'ayant fait l'objet, à l'exception de ce qui est dit ci-avant, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans les biens aucun des actes et travaux visés aux articles 98, paragraphe 1<sup>er</sup> et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

6. Le Notaire Gaétan Bleecx, soussigné, fait observer conformément aux dispositions de ce même code, qu'aucun des actes et travaux visés aux articles 98, paragraphe 1<sup>er</sup> et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur les biens prédécrits, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions du Code du Logement Bruxellois du 17 juillet 2003.

Il est fait observer que, à la connaissance du Notaire soussigné et du comparant, agissant en sa prédite qualité, le bien vendu :

- 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 ;
- n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, d'un détecteur de fumée ;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

### **DROIT DE PREEMPTION**

Le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance :

- les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- il ne lui a pas été notifié que les biens mis en vente soient situés dans le périmètre d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) en date du 14 août 2024 que les biens ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption.

### **GESTION DES SOLS POLLUES**

#### 1. Permis d'environnement

Le comparant, en sa prédite qualité, déclare que les biens, objets des présentes, n'ont pas, à sa connaissance, fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans les biens vendus une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### 2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment

au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur préalablement à la vente une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement (ci-après IBGE).

### 3. Attestations de sol

Les deux attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 16 août 2024 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles vendues stipulent textuellement ce qui suit : « *Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

4. Le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et qu'à sa connaissance, aucune des activités reprises dans la liste des activités à risques, au sens de l'ordonnance, n'est ou n'a été exercée.

5. Une copie de la réponse de l'IBGE sera remise aux adjudicataires qui en feront la demande.

### **ZONES INONDABLES**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 14 août 2024 par le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, que les biens objets des présentes ne sont pas situés pas en zone d'aléa d'inondation ;

Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20240812-0000687464-01-2, se rapportant à l'appartement objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique TSIMOPOULOS Stéphane, le 12 août 2024 (valable jusqu'au 12 août 2034).

Ce certificat mentionne les renseignements suivants :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **F**
- consommation par m<sup>2</sup> (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an) : 334
- consommation totale (en kWhEP/an) : 39.001
- Emission annuelle de CO<sup>2</sup> : 69

L'original dudit certificat sera remis aux adjudicataires définitifs.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique a été publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Le comparant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) du 8 septembre 2019.

L'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à

l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 22 juillet 2024 dressé par ACA asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. Les adjudicataires seront tenus de communiquer leur identité et la date de signature du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Les adjudicataires conserveront toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Les adjudicataires sont informés par le Notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'original de ladite attestation sera remise aux adjudicataires définitifs.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Le Notaire attire l'attention sur les dispositions de l'Arrêté-Royal 25 janvier 2001 :

- imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) pour les travaux effectués après le 1<sup>er</sup> mai 2001, lequel dossier doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de la réalisation de travaux ;

- et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Interrogé à ce propos sur l'existence d'un tel dossier, le comparant déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel dossier ni que des travaux aient été effectués depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

#### **PRIX - INTERETS**

1. Les adjudicataires devront payer le prix principal de leur acquisition en l'étude du Notaire Gaétan BLEECKX, soussigné, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication définitive.

2. Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de onze pour cent (11%) seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour au paiement intégral.

#### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

Pour autant que de besoin, le comparant, en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans les biens vendus n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

## **FRAIS**

Les adjudicataires paieront en l'étude du Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en euros et dans les cinq jours de l'adjudication, les frais ci-après mentionnés, à savoir :

**Un pourcentage pour les ventes publiques online fixé par la Fédération Royale du Notariat belge, calculé sur le prix** (enregistrement à 12,5%, tva comprise sur les honoraires et les frais), soit :

- de 0,01 € à 30.000 €	35,00 %
- de 30.000,01 € à 40.000 €	21,35%
- de 40.000,01 € à 50.000 €	19,70%
- de 50.000,01 € à 60.000 €	18,65%
- de 60.000,01 € à 70.000 €	17,85%
- de 70.000,01 € à 80.000 €	17,25%
- de 80.000,01 € à 90.000 €	16,75%
- de 90.000,01 € à 100.000 €	16,35%
- de 100.000,01 € à 110.000 €	16,05%
- de 110.000,01 € à 125.000 €	15,80%
- de 125.000,01 € à 150.000 €	15,50%
- de 150.000,01 € à 175.000 €	15,10%
- de 175.000,01 € à 200.000 €	14,85%
- de 200.000,01 € à 225.000 €	14,65%
- de 225.000,01 € à 250.000 €	14,45%
- de 250.000,01 € à 275.000 €	14,35%
- de 275.000,01 € à 300.000 €	14,20%
- de 300.000,01 € à 325.000 €	14,10%
- de 325.000,01 € à 375.000 €	14,00%
- de 375.000,01 € à 400.000 €	13,85%

Pour le surplus, il est renvoyé à l'article 25 des conditions générales dont question ci-après.

## **PUBLICITE**

La publicité, préalable à la vente publique, se fera comme suit :

1. Cinq affiches seront imprimées ;
2. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :
  - sur le site Immoweb ;
  - sur le site NVN.be ;
  - sur les réseaux sociaux Facebook et Instagram.

Ainsi qu'une visite virtuelle sur immoweb.

3. Une affiche sera placée sur le bien.

## **MODE DE LA VENTE**

1. Le Notaire instrumentant et le requérant se réservent le droit d'adjuger définitivement les biens au plus offrant et dernier enchérisseur, ou encore de retirer les biens mis en vente de la vente publique sans devoir en justifier et sans être redevables

d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

2. Le Notaire instrumentant peut, conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

3. Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, les adjudicataires qui déclareraient avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel ils déclareraient se porter fort, seront tenus d'apporter au Notaire dans un délai de 3 jours calendrier du jour où l'adjudication devient définitive, la ratification de celui pour lequel ils se sont portés fort.

#### 4. Mise à prix

##### **LOT 1 -Appartement**

Le bien est mis en vente avec mise à prix **de cent cinq mille euros (105.000 €), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

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

##### **LOT 2 – Garage**

Le bien est mis en vente avec mise à prix de **dix mille euros (10.000 €), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

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

#### 5. Début des enchères

##### **LOT 1 – Appartement**

Les enchères online débiteront le **mardi 01 octobre 2024 à 13h00** et seront clôturées le **mercredi 09 octobre à 13h00**, sous réserve des éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

##### **LOT 2 - Garage**

Les enchères online débiteront le **mardi 01 octobre à 14h00** et seront clôturées le **mercredi 09 octobre à 14h00**, sous réserve des éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### 6. Processus de signature par jour et heure - note de l'attribution

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **jeudi 10 octobre à 16h00**.

## 7. Visites

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs chaque mardi de 11 heures à 13 heures et chaque jeudi de 11 heures à 13 heures, et ce à partir du 03 septembre 2024 jusqu'au mardi 08 octobre 2024 inclus.

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

### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les adjudicataires deviennent propriétaires du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

### **MANDAT**

Et d'un même contexte, le comparant, en sa prédite qualité, a déclaré constituer pour mandataires spéciaux :

1. Madame Victorine JUSTE, collaboratrice du Notaire Gaétan Bleeckx, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné ;
2. ou tout autre collaborateur du Notaire Gaétan Bleeckx, élisant domicile en l'étude du Notaire soussigné, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément,

Auxquels il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, le représenter à toutes les séances de ventes dont les conditions ont été établies ci-avant ; modifier ces conditions s'il y a lieu, retirer les biens de la vente, le réexposer, demander toutes garanties,

Recevoir le prix de vente, soit au comptant, soit au terme convenu, avec ou sans subrogation, donner quittance et décharge, renoncer au droit d'hypothèque, au privilège et à l'action résolutoire, ainsi qu'à tous droits réels quelconques, donner mainlevée, et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autrement, Avec justification de libération, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente de prendre inscription d'office, et en général faire le nécessaire, substituer en tout ou en parties des présents pouvoirs.

\*\*\*

## **II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

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

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

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

### ***Adhésion***

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

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

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

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
  - b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
  - c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
  - d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
  - e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
  - f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
  - g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
  - h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
  - i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.
- Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 :

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

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

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

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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***

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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Il est calculé comme indiqué ci-avant dans les conditions particulières de la vente.

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 de plein droit, 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.

### **III. DEFINITIONS**

- 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) après acceptation de l'enchère, 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.

#### **IV. DECLARATIONS FINALES**

##### **ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance du propriétaire au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'avoir fait une autre élection de domicile dans la Région de Bruxelles-Capitale, les adjudicataires, commands et leurs cautions éliront domicile en l'Etude de Maître Gaétan Bleeckx, Notaire instrumentant et \*\*\*

##### **DONT ACTE**

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'Etude,

Date que dessus.

Lecture faite, intégrale et commentée, le requérant, agissant en sa prédite qualité, a signé avec Nous, Notaire.