

CAHIER DES CHARGES - BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le

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

A COMPARU

Laquelle comparante, 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 du bien ci-après décrit :

COMMUNE DE WEZEMBEEK-OPPEM – deuxième division

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Astrid » sis **Astridlaan 23-25** cadastré suivant titre section C numéro 28/C pour une contenance de quarante-et-un ares vingt centiares (41a 20ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0028CP0000 pour une même contenance

LOT 1

* **l'appartement de type OD, au rez-de-chaussée, sur l'axe F-L**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall avec vestibule, sas, water-closet, une cuisine, un living, une terrasse, un débarras, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et une salle de bains.

Il est fait observer qu'il existe en réalité deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quarante-cinq/dixmillièmes (245.10/000ièmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 2

* **l'emplacement numéro dix-sept (17)** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10/000ièmes) des parties communes, dont le

terrain.

Revenu cadastral non-indexé : 1.550 € (appartement) et 81 € (parking)

Identifiant parcellaire appartement : 0028CP0007

Identifiant parcellaire parking : 0028CP0052

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPRIETE – OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ETAT DES BIENS

1. Propriété

Les adjudicataires auront la propriété des biens au jour de l'adjudication.

2. Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

3. 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.

4. 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.

5. Etat des biens

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

STATUT IMMOBILIER

L'immeuble à appartements dont font partie les biens vendus est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Bernard Donck alors à Wezembeek-Oppem, le 1^{er} juin 1978, ainsi et par les actes de base modificatifs reçus par le même Notaire en date du 29 novembre 1978, 06 juillet 1979, 22 janvier 1981, du 23 décembre 1981 et du 07 septembre 1982 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 du bien vendu, 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 « PAUL URBAIN ».

2. Informations légales

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 1^{er} du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont font partie les biens vendus a fourni au Notaire Gaétan Bleecx, 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, le syndic de l'immeuble à appartements dont font partie les biens vendus a été averti par le Notaire soussigné, de la mise en vente du bien prédécrit en date du 27 octobre 2025 et a été invité à fournir au Notaire soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic de l'immeuble a répondu en date du 5 novembre 2025.

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 qui leur ont été 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 le fonds de réserve de l'immeuble reste 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

La comparante 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 indiqué dans la réponse du syndic ;
- 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 le bâtiment dont font partie 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.

La comparante, 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 notifiés par le syndic.

LIMITES – CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée des biens 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 avantagés.

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.

La comparante, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance de servitude établie par le propriétaire à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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

La comparante déclare que les biens sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte 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 à l'acte de

base ci-avant relaté.

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 d'un état hypothécaire délivré par le bureau Sécurité Juridique de Vilvoorde que le bien mis en vente, prédécrit, est grevé de l'inscription hypothécaire prise ***

DELEGATION DU PRIX AUX EVENTUELS CREANCIERS INSCRITS

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant, les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes inscriptions et transcriptions hypothécaires ou privilégiées et de toutes charges généralement quelconques, en ce sens que l'adjudication aura pour conséquence de transformer les droits des créanciers inscrits en un privilège sur le prix de vente, étant donné que celui-ci est délégué aux créanciers inscrits et aux créanciers ayant fait transcrire une commandement, conformément à la loi.

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 son 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

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur l'article 5.2.5 VCRO (les mentions obligatoires dans l'acte sous signature privée), l'article 6.2.2, 4° VCRO (les sanctions en cas d'infraction à l'obligation d'information visée aux articles 5.2.1 à 5.2.6 VCRO inclus) et l'article 6.6.2 VCRO (les cas où les acquéreurs peuvent requérir l'annulation de leur titre et des conditions en vertu desquelles il peut être renoncé à cette action en annulation).

Le Notaire mentionne que l'éventuelle infraction relative à la publicité et/ou à l'obligation d'information dans tout document préalable à la signature du compromis a été rectifiée par celui-ci. L'acquéreur en atteste et confirme par les présentes renoncer à l'action en annulation sur la base d'une infraction à l'obligation d'information.

Il ressort du formulaire de renseignements reçu de la Commune de Wezembeek-Oppem le 16 septembre 2025 ce qui suit :

- le permis de bâtir/permis d'urbanisme/permis d'environnement pour actes urbanistiques suivant a été délivré pour les biens :

Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een appartementsgebouw

Referentie: 23103_2009_637

Gemeentelijk dossiernummer: 19768

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 08/04/1976

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : **woongebieden**

- les biens ne font pas pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure ;

- l'immeuble ne fait l'objet d'aucun droit de préemption comme mentionné à l'article 2.4.1 VCRO ou à l'article 34 du décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes

- l'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis de lotissement/permis d'environnement pour le lotissement de sols.

- les biens ne font pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe ;

- les biens ne font pas l'objet d'une désignation en tant que zone ouverte sensible aux inondations sur base de l'article 5.6.8, § 1 van de Codex (sous réserve de l'entrée en vigueur de cette disposition);

L'adjudicataire déclare avoir reçu une copie dudit extrait.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

La comparante, en sa prédite qualité, déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude

d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

4. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

La comparante, en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus ne sont pas repris :

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

5. Situation existante

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

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 la comparante ni le Notaire soussigné.

La comparante, en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance les biens ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

6. Constructions « zonevremd »

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des conséquences des constructions étrangères à la zone et avoir reçu le texte des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code avant la signature de la présente convention.

7. « Onroerend erfgoed »

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. La comparante, en sa prédite qualité déclare qu'à sa connaissance, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web www.onroerenderfgoed.be et du courrier de la Commune daté du 16 septembre 2025, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier, à l'exception de :

Onroerend Erfgoed

Aanduidingstype: Gebied geen archeologie gewestelijk

Beschrijving: Gebied 459

Referentie: 121317

Geldigheid startdatum: 25/11/2019

Externe documentatie: •<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/121317>

8. « Bosdecreet – Duindecreet »

La comparante, en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance les biens ne sont pas visés par le Bosdecreet (décret forestier) du treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

9. 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 à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du territoire.

Le Notaire Gaétan Bleecx, soussigné, fait observer conformément aux dispositions de ce même code, qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur les biens prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les adjudicataires seront sans recours contre les propriétaires et le Notaire soussigné concernant toute éventuelle infraction urbanistique et/ou d'infraction(s) au Code du Logement 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.

CODE DU LOGEMENT – DROIT DE RÉMÉRÉ

La comparante déclare, qu'à sa connaissance, les biens vendus n'ont pas été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL ET LEGAL

La comparante déclare, en sa prédite qualité, que les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

La comparante déclare, en sa prédite qualité, qu'à sa connaissance, les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, la comparante en sa prédite qualité confirme qu'à sa connaissance :

- les biens vendus n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la Commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du

droit de gestion sociale ;

- qu'une conformance attestée (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
- que les biens ne font pas l'objet d'un « sociaal beheersrecht » tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
- les biens ne sont pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables ou laissées à l'abandon
- sont situés dans une « woonvernieuwingzone » (zone de rénovation d'habitation) ou une « woningbouwgebied » (zone de construction d'habitation) ;

De la recherche sur le guichet électronique de préemption le 14 avril 2026, il ressort que les biens sont situés dans la zone de préemption prescrit par le Code flamand du logement.

Cependant, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement n'est pas d'application car les biens sont des lots privés d'une copropriété.

GESTION DES SOLS POLLUES

I. Information légale

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

II. Pollution du sol

La comparante déclare qu'à sa connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention (articles 58 et 59 VLAREBO).

La comparante déclare également qu'à sa connaissance les biens ne sont pas pollués au sens du décret.

III. Attestation du sol

Une attestation du sol délivrée à la demande du Notaire soussigné, par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 16 avril 2025 et aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'adjudicataire reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit :

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 22302 WEZEMBEEK-OPPEM 2 AFD

sectie : C

nummer : 0028/00C000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende

no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. te Mechelen, 03.11.2025”.

CITERNE À MAZOUT

La comparante déclare qu’il ne se trouve pas de citerne à mazout dans les biens vendus.

ZONES À RISQUE D’INONDATION – « WATERPARAGRAAF »

En remarque préalable, le notaire rédacteur attire l’attention des parties sur le fait :

- que l’assureur est obligé de proposer dans l’assurance incendie relative à la propriété susmentionnée une couverture pour les dégâts provoqués par les inondations et/ou par des mesures visant à empêcher ou à limiter les inondations, à moins que ces dégâts concernent des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ont été construits plus de dix-huit mois après que la délimitation des zones à risques dans lesquelles ceux-ci se trouvent ait été publiée au Moniteur belge ;
- que le preneur d’assurance qui se trouve confronté au moins à trois assureurs qui lui refusent la couverture obligatoire ou qui lui proposent pour la couverture obligatoire des primes ou des exonérations excédant les maxima fixés par arrêté royal, peut se tourner vers le Bureau de la tarification.

1. Zone à risque

En vertu d’une recherche effectuée via geopunt.be ou waterinfo.be en date du 17 septembre 2025, le Notaire soussigné déclare, en application de l’article 129 de la loi relative aux assurances, que l’immeuble susmentionné ne se situe pas dans une des zones à risque d’inondation telles que déterminées par l’Arrêté royal du 28 février 2007, modifié en dernier lieu par l’Arrêté Royal du 30 mai 2021, portant délimitation des zones à risques.

2. Zone sensible

En vertu de la même recherche, le Notaire soussigné déclare, en application de

l'article 1.3.3.3.2. du Codex Integraal Waterbeleid du 15 juin 2018 relatif à la politique intégrée de l'eau, que l'immeuble susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possible ;
- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effective ;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Le sol a un score P(arcelle) : D

Les bâtiments présents (plus grands que 25 m2) ont un score B(âtiment) : B

3. Inondations

La comparante en sa prédite qualité, déclare que les biens susmentionnés n'ont à sa connaissance jamais été inondé.

CONSULTATION DU REGISTRE DES CRÉANCES DE REPARATION

(<https://www.wonenvlaanderen.be/node/7641/done?sid=61163&token=893088931accf46ff38fc7541211507>)

Conformément aux dispositions de l'article 3.51 du Code flamand du logement, le Notaire soussigné a consulté le registre des créances de réparation visé à l'article 3.44, paragraphe 1, point 3, du Code flamand du logement.

Le registre des créances de réparation ne contient aucune information sur les biens objets des présentes.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro #, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique #, le # (valable jusqu'au #).

Ce certificat mentionne les renseignements suivants :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : #
- consommation par m² (en kWhEP/m²/an) : #
- consommation totale (en kWhEP/an) : #
- Emission annuelle de CO² : #

L'original dudit certificat sera remis aux adjudicataires définitifs.

SI PEB Moins BON que D

Obligations

Le bien est un bâtiment résidentiel.

Il est rappelé à l'acquéreur que le bien doit atteindre le niveau de performance énergétique minimal label D endéans les cinq ans des présentes et qu'un nouveau PEB doit être établi afin de démontrer cela.

L'acquéreur est informé du fait que certaines exceptions s'appliquent au patrimoine immobilier et en cas de démolition.

En outre, il est indiqué à l'acquéreur qu'une autre obligation de rénovation (plus stricte ou plus légère) peut s'appliquer s'il modifie la destination du bien endéans les cinq ans suivant l'acte authentique.

Pour de plus amples informations, les parties sont invitées à consulter www.energiesparen.be ou un expert en matière d'énergie.

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^{er} 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.

#Installation conforme

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 # dressé par # il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement. L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du #.

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

#Installation électrique récente

Le comparant déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation conformément l'article 270 du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 ou conformément au chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019. L'attention des adjudicataires est attirée sur le fait que, conformément au chapitre 6.5. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, après 25 ans.

L'original de ladite attestation sera remise aux adjudicataires définitifs

#Installation pas conforme 18 mois

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 # dressé par # 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

#Installation pas conforme 12 mois

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Les adjudicataires supporteront seuls sans aucun recours contre le propriétaire les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

Le Notaire soussigné attire l'attention des adjudicataires du fait qu'ils seront subrogés dans les obligations du propriétaire, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le #.

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

CERTIFICAT D'INVENTAIRE AMIANTE

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

Le certificat d'inventaire amiante avec code unique UC a été émis pour le bien : 20250522-000266.000, le ----- 2026 dont la conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : « Niet-asbestveilig » et dont le contenu est reproduit ci-après :

"Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren."

Les comparants et l'adjudicataire déclarent expressément que l'adjudicataire a été informé, préalablement aux présents, de l'existence et du contenu dudit certificat d'inventaire d'amiante.

Les comparants déclarent qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été modifié.

Il est question de modification de l'état si :

1° de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;

2° des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante ;

3° l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une

calamité ou d'un incident.

Un exemplaire valide du certificat d'inventaire amiante sera remis aux adjudicataires qui en feront la demande.

La comparante déclare ne pas avoir connaissance d'autre présence d'amiante, sauf ce qui est mentionné dans le certificat d'inventaire amiante.

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 ultérieur (DIU) pour les travaux effectués après le 1^{er} 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, la comparante déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel dossier ni que des travaux aient été effectués depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

Pour autant que de besoin, la comparante, 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 €	27,50%
De 30.000,01 € à 40.000 €	21,35%
De 40.000,01 € à 50.000 €	19,55%
De 50.000,01 € à 60.000 €	18,40%
De 60.000,01 € à 70.000 €	17,60%
De 70.000,01 € à 80.000 €	16,95%

De 80.000,01 € à 90.000 €	16,40%
De 90.000,01 € à 100.000 €	16,00%
De 100.000,01 € à 110.000 €	15,70%
De 110.000,01 € à 125.000 €	15,40%
De 125.000,01 € à 150.000 €	15,10%
De 150.000,01 € à 175.000 €	14,70%
De 175.000,01 € à 200.000 €	14,40%
De 200.000,01 € à 225.000 €	14,20%
De 225.000,01 € à 250.000 €	14,05%
De 250.000,01 € à 275.000 €	13,90%
De 275.000,01 € à 300.000 €	13,75%
De 300.000,01 € à 325.000 €	13,65%
De 325.000,01 € à 375.000 €	13,55%
De 375.000,01 € à 400.000 €	13,35%
De 400.000,01 € à 425.000 €	13,30%
De 425.000,01 € à 500.000 €	13,25%

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,
 - sur Biddit.be

Ainsi qu'une visite virtuelle sur immoweb et Biddit.

3. Une affiche sera placée sur le bien.

MODE DE LA VENTE

1. Le Notaire instrumentant et la requérante 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. Mises à prix

LOT 1 – Appartement

Le bien est mis en vente avec **mise à prix de deux cent mille euros (200.000 €), 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 – Emplacement de parking

Le bien est mis en vente avec **mise à prix de huit mille euros (8.000 €), 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 09 juin à 13 heures et seront clôturées le mercredi 17 juin à 13 heures, 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 – Emplacement de parking

Les enchères online débiteront le mardi 09 juin à 14 heures et seront clôturées le mercredi 17 juin à 14 heures 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. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi de 11 heures à 13 heures et chaque samedi de 14 heures à 16 heures, et ce à partir du mercredi 13 mai 2026 jusqu'au samedi 13 juin 2026 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.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le propriétaire, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **vendredi 19 juin 2026 à 10 heures**.

8. Acquisition démembrée usufruit/nue-propriété

En vertu de la position administrative fiscale bruxelloise en vigueur à ce jour, le Notaire attire l'attention des adjudicataires sur le fait que, au cas où ils souhaiteraient procéder à une acquisition démembrée en usufruit et nue-propriété, la quote-part du nu-propriétaire dans le prix et les frais doivent se trouver sur le compte du nu-propriétaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication dont question ci-

avant.

En aucun cas la date de signature du procès-verbal d'adjudication ne pourra être reportée, à charge pour les adjudicataires de s'organiser en conséquence.

TRANSFERT DE PROPRIETE

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

MANDAT

Et d'un même contexte, la comparante, 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 elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, la 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, les 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, 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, 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer

le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum € 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 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 adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

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

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 (Région flamande)

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 0,5 % du prix. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pourcent (12%). Cela s'élève à :

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), pour les prix d'adjudication

au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule cinquante-cinq pour cent (19,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante soixante cent (17,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule nonante-cinq pour cent (16,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quarante pour cent (16,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule septante pour cent (15,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule dix pour cent (15,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule vingt pour cent (14,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule dix pour cent (13,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quarante-cinq pour cent (12,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule quarante pour cent (12,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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 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.

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.

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 vendus 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. 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.

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, la comparante, agissant en sa prédite qualité, a signé avec Nous, Notaire.