

L'an deux mille vingt-quatre
Le huit août

(...)

La comparante a requis le notaire Olivier MAHY de procéder à la rédaction du cahier des charges, clauses et conditions de ladite vente, ce qui a été fait d'après les indications qu'ils nous ont été données.

Nous notaires soussignés, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes *online* ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Notaire Olivier MAHY

Rue de la Westrée 5 - 4360 Oreye
Tél : 019/67 70 37 - Fax : 019/ 67 82 20
olivier.mahy@notaire.be
TVA BE 0850.971.991

Description du bien

Commune d'IXELLES - Septième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Le Leemans », érigé sur une parcelle de terrain située à front de la place Albert Leemans, des rues Tenbosch et Américaine, cadastrée selon extrait cadastral récent section B, numéro 0265V8P0000, d'une superficie de 269,00 m² :

a) L'appartement numéro seize (16) situé au premier étage à front de la rue Américaine, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
- Selon acte de base* : hall ; réduit de water-closet ; living avec accès vers terrasse ; terrasse vers rue ;

cuisine vers rue avec tiroir de vide-poubelles. Dégagement de nuit, desservant : salle de bains ; deux chambres vers l'arrière dont une avec accès vers terrasse ; terrasse vers jardin.

Et en réalité : hall ; réduit de water-closet ; living; cuisine vers rue. Dégagement de nuit, desservant : salle de bains ; deux chambres vers l'arrière dont une avec accès vers terrasse ; terrasse vers jardin.

- en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000) des parties communes y compris les quotités dans le terrain.

b) La cave numéro onze (11) située au deuxième sous-sol, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le local à usage de cave.

- en copropriété et indivision forcée : six/dix millièmes (6/10.000) des parties communes y compris les quotités dans le terrain.

c) L'emplacement pour voiture numéro vingt (20) situé au deuxième sous-sol, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture.

- en copropriété et indivision forcée : quinze/dixmillièmes (15/10.000) des parties communes y compris les quotités dans le terrain.

Ledit bien est actuellement cadastré comme suit : "PL ALBERT LEEMANS 13/14 (A1/16/C11-E20), section B, numéro 0265V8P0016, ENTITÉ PRIV.#"

Revenu cadastral : 1.807,00 €

Tels que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base dressé par Maître Robert DE COSTER, Notaire à Schaerbeek, en date 19 décembre 1967, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 3 janvier 1968, volume 3731, numéro 8.

La désignation du bien n'a pas été modifiée depuis le dernier titre transcrit, dont mention à l'origine de propriété.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

Origine de propriété

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (225.000,00 €)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 23 septembre 2024 à douze heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 1 octobre 2024 à douze heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire des notaires et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Olivier MAHY le **mercredi 9 octobre 2024 à 17 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous auprès Madame Amanda DEVRESSE, de « NOTAVISIT » (0484/716906 - amanda@notavisit.be), et ce **à partir du 19 août 2024 jusqu'au vendredi 20 septembre inclus.**

Madame Amanda DEVRESSE, de « NOTAVISIT », se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Droit de préemption - Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

État du bien - Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Suivant son courriel du 5 mai 2024, le syndic a mentionné ce qui suit concernant l'immeuble à appartements multiples dans lequel se situe le bien vendu :

I. En août 2023, des travaux « conservatoires » (rénovation toiture terrasse, isolation de la plateforme et reconstruction des terrasses) sont commandés pour des infiltrations au niveaux de terrasses.

Le statut des terrasses pose question puisque celles-ci ne sont pas reprises à l'acte de base :

D'un point de vue théorique strict, ces terrasses n'existent donc tout simplement pas.

Dès lors, pour poursuivre le projet, il faudrait procéder à une analyse circonstanciée de la situation dans le but de la régulariser.

Cette analyse impliquerait de consulter les plans déposés à l'urbanisme (il se pourrait qu'il y ait une contradiction entre les plans déposés et l'acte de base), les archives de la copropriété (notamment pour savoir si cette question n'a pas déjà été abordée) et les titres de propriété successifs des propriétaires de ces appartements.

En fonction des résultats de ces recherches, il faudra (le cas échéant) déposer un permis de régularisation auprès de l'urbanisme et procéder à la modification de l'acte de base. Il s'agit d'un énorme chantier qui impliquera des frais d'architecte, notaire, géomètre et avocat.

La copropriété considère qu'il ne lui appartient pas de participer financièrement aux frais de reconstruction des deux terrasses. La construction des deux terrasses est évaluée entre 15.000 € et 17.000 €.

II. Des montées d'eau significatives se produisent régulièrement, et depuis plusieurs années, sur la

terrasse de certains copropriétaires dans le cas de pluies plus importantes.

La configuration des avaloirs des 3 terrasses est globalement identique (à l'exception du revêtement de sol de la 3ème terrasse de type gravier).

Les avaloirs de deux des terrasses ont fait l'objet d'un contrôle caméra qui a été confié à l'entreprise spécialisée BMC. Sur base de ces constats et du rapport BMC,

- Le conduit de récolte des avaloirs doit être remplacé sur sa longueur entre l'avaloir présent en terrasse et la trémie intérieure.

Ce remplacement va impliquer des travaux ;

- Le complexe étant saturé en eau, il est dans une situation avérée de défectuosité très importante mettant en péril la construction en matière d'infiltrations sous les terrasses.

En date du 10 juillet 2024, le syndic a adressé à tous les copropriétaires le courriel suivant :

« Concerne : ACP LE LEEMANS - inondation du 09.07.2024. »

PARKING & CAVES

Suite à l'orage hors normes que nous avons connu hier soir, une grande partie de vos communs ont été inondé. Malgré le travail exemplaire de vos deux concierges, ils n'ont pu arriver à bout du nettoyage de l'entièreté des parties touchées.

Nous avons donc demandé à une société spécialisée d'intervenir. Cette intervention sera prise en charge par votre compagnie d'assurance.

La société «CD Net » propose d'intervenir pour le nettoyage à la machine industrielle de parking et des couloirs de caves le vendredi 12.07.2024 en fin de matinée.

Pour le nettoyage des parkings, il est demandé que les véhicule soient retirés.

Si vous possédez un parking, pourriez-vous faire le nécessaire pour le libérer le temps de l'intervention.

En ce qui concerne les caves privées, nous vous avisons que les dégâts aux portes seront également couverts par la compagnie d'assurance.

Je vous remercie d'avance de me faire savoir au plus vite si votre porte doit être réparée.

ASCENSEURS

Les quatre cuves d'ascenseurs sont remplies d'eau. L'ascensoriste a dû les mettre à l'arrêt pour des raisons de sécurité.

Nous avons commandé le pompage des cuves à la société « Louis le déboucheur ».

Celle-ci interviendra le mardi 16.07.2024 vers 09 h 00.

Dès que le travail sera exécuté, un technicien de Schindler fera un bilan des dégâts et estimera si les ascenseurs peuvent être remis en fonction ».

En date du 8 août 2024, le syndic a adressé à tous les copropriétaires le courriel suivant :

« Objet : Mise à jour sur la situation des ascenseurs

Chers copropriétaires,

Nous tenions à vous informer que nous avons mis en place toutes les mesures possibles pour remettre en service les quatre ascenseurs touchés par les récentes inondations. Soyez assurés que nous suivons de près la situation en restant en contact quotidien avec Schindler.

Nous avons enfin reçu aujourd'hui les devis pour les réparations nécessaires. Dès que nous aurons une date d'intervention confirmée, nous ne manquerons pas de vous en informer ».

La gestionnaire responsable de la copropriété au sein du syndicat est actuellement en congé et de le retour le 19 août 2024, premier jour des visites.

Une actualisation des renseignements mentionnés ci-dessus a été demandée et sera communiquée lors des visites.

Limites - Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant ledit bien, à l'exception de celles résultant de l'acte de base de la résidence.

Pour le surplus, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude concernant le bien vendu et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur

pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du trente-et-un mai deux mille dix-sept relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du vingt février mille neuf cent trente-neuf sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

COPROPRIETE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété, contenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le

règlement d'ordre intérieur dressés par Maître Robert DE COSTER, Notaire à Schaerbeek, en date 19 décembre 1967, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 3 janvier 1968, volume 3731, numéro 8.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

Le candidat-acquéreur renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur met à disposition des candidats-acquéreurs une copie des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic en date du 18 avril 2024 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société ATIMMO SPRL, a répondu par courrier le 5 mai 2024. La comparante dispense le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Conformément à la loi, l'acquéreur sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

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

cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° 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° des 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° des 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° des 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 autres charges seront supportées par le vendeur.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il reconnaît qu'il disposait d'une procuration, aux termes du compromis de vente, pour y assister.

3. Fonds de réserve

La comparante déclare savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour,

suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, sous réserve de ce qui suit :

En date du 29 juin 2021, la Justice de paix d'Ixelles a condamné un des copropriétaires au paiement de la somme de 8.058,63 € à titre d'arriérés de charges de copropriété, à majorer d'une indemnité forfaitaire de 805,86 € ainsi que des intérêts judiciaires et tous les frais d'exécution.

Ce jugement a été signifié en date du 25 août 2021.

Un commandement de payer tendant à saisie immobilière est signifié en date du 28 octobre 2021. Ce commandement de payer est transcrit en date du 3 novembre 2021. L'exploit de saisie-immobilière exécution est signifié en date du le décembre 2021 et transcrit en date du 2 décembre 2021,

Après transcription, le syndic de l'ACP indique que le conseil de copropriété souhaite suspendre la procédure afin de tenter de trouver un accord amiable avec ledit copropriétaires.

La procédure a été suspendue et (pas de désignation du notaire chargé de procéder à la vente publique).

Entre-temps, ledit copropriétaire est décédé.

Ledit copropriétaire résidait en Grèce au moment de son décès, par conséquent, la succession aura lieu en Grèce.

Il y aurait suffisamment d'argent dans la succession pour apurer les dettes.

Depuis la mort de du copropriétaire en janvier 2022, la procédure peine à avancer.

La gestionnaire responsable de la copropriété au sein du syndicat est actuellement en congé et de retour le 19 août 2024, premier jour des visites.

Une actualisation des renseignements mentionnés ci-dessus a été demandée et sera communiquée lors des visites.

Pour des raisons d'anonymat et de respect des règles du RGPD, copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales seront remis aux futurs-enchérisseurs inscrits sur le site BIDDIT pour la vente du présent bien.

Le Notaire instrumentant invite tout futur-enchérisseur à prendre attentivement connaissance de tous les documents relatifs à la copropriété avant d'effectuer une enchère.

5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

6. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur 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 vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant ne paiera pas le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant au syndic, parce que le syndic a reconnu par lettre du 5 mai 2024 avoir reçu l'intégralité des arriérés de charges et que le copropriétaire sortant n'avait plus aucune dette à l'égard de la copropriété.

Dispositions administratives

Mentions et déclarations imposées par le CoBAT

Le bien situé en Région de Bruxelles-Capitale a fait l'objet d'une communication d'informations urbanistiques du service de l'urbanisme de la Commune d'Ixelles par courrier du 3 juin 2024.

Ce courrier est ici littéralement reproduit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 07/05/2024 concernant le bien sis Place Albert Leemans 13 - 14 cadastré 21447B0265/00V008, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé

sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procéder au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

(...)

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien **en zone d'habitation**.

(...)

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),

- Les prescriptions du PRAS, précité ;

(...)

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.

- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

(...)

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

A ce jour, l'administration communal n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- le bien n'est pas classé ;
- le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire (...)

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 10/03/1891.
(...)

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 de 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/

- 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 ne se situe pas dans un contrat de rénovation urbaine ;

- Le bien ne se situe pas dans un contrat de quartier

- 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 :

Urbanisme

- * numéro de dossier 1907/124-8/14 ayant pour objet la construction d'une maison délivré le 8 avril 1907 ;

- * numéro de dossier 1910/240-8/13 ayant pour objet la modification de la façade délivré le 12 mai 1970 ;

- *numéro de dossier 1907/633 8/13 ayant pour objet la construction d'une maison à l'angle de la rue tenbosch et de la place Albert Leemans délivré le 13 janvier 1908 ;

- * numéro de dossier 1967/31-8/13-14 F.S ayant pour objet la démolition de onze bâtiments et reconstruction délivré le 21 avril 1967 ;

- * numéro de dossier 2001/145-8/13 ayant pour objet l'abattage d'un arbre délivré le 20 août 2001 ;

- * numéro de dossier 2009/72-8/13-14 ayant pour objet la réunification de deux appartements au niveau du cinquième étage délivré le 20 avril 2009 ;

- * numéro de dossier 2010/167-8/13-14 (FF) ayant pour objet l'abattage de deux arbres à haute tige (Bouleaux - Betula) délivré le 14 juin 2010 ;

- * numéro de dossier 2017/29-8/14 (MB/FF) - FULL SCN ayant pour objet la démolition d'une partie des murs porteurs et réaménager le logement (permis délivré sous conditions) délivré le 28 août 2017.

Environnement

- * numéro de dossier 09/IPE/699356 ayant pour objet : Installations de combustion(713 kW), Installations de

combustion(313 kW), Parking(98 véhicules), Dépôts de liquides inflammables (8.000 litres), 3°, Dépôts de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 55°C mais ne dépasse 100°C : dépôts dont la capacité totale sur le site est de plus de 10.000 à 50.000 I (*) (42.000 litres), délivré le 7 février 2024 et valide jusqu'au 9 février 2039.

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

(...)

Bâtiment commun :

- situé au deuxième sous-sol : chaufferie, cave des tanks à mazout (locaux communs), 16 caves numérotées de 1 à 16 (locaux annexes), emplacements de parking numérotés de 1 à 48 ;

- situé au premier sous-sol cabine HT, poubelles, réserve matériel de jardin, compteurs, buanderie (locaux communs), caves privatives numérotées de 17 à 81, emplacements de parking numérotés de 55 à 86 et de 88 à 105 ;

Bâtiment accessible par le n° 14 :

-

Premier étage : logement (...)

(...)

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

Le bien ne fait l'objet d'aucun constat d'infraction ».

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise.

La comparante déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

La comparante certifie qu'aucune notification ne leur a été faite à ce jour par l'administration communale

portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Code bruxellois du Logement

L'attention de la comparante est attirée sur les dispositions du Code bruxellois du logement, lequel impose notamment des normes de sécurité, salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, la comparante déclare que le bien :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de sécurité, salubrité et d'équipement;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.
- n'est pas soumis au droit de gestion publique.

La comparante ignore si le bien est pourvu d'un détecteur de fumée dans les zones d'évacuation du logement.

Droits de préemption

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

La comparante confirme que le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption et qu'à leur connaissance il n'est pas et n'a pas été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme social bénéficiant d'un droit de préemption.

Le notaire instrumentant confirme cette déclaration après avoir consulté le 31 juillet 2024 le site :
«<http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis> »

Permis d'environnement

La comparante déclare que le bien situé en Région de Bruxelles-Capitale n'a pas, à leur connaissance, fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé sur ce bien 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), sous réserve du permis suivant :

Permis numéro de dossier 09/IPE/699356 ayant pour objet : Installations de combustion (713kW), Installations de combustion (313kW), Parking (98 véhicules), Dépôts de liquides inflammables (8.000 litres), 3°, Dépôts de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 55°C mais ne dépasse 100°C : dépôts dont la capacité totale sur le site est de plus de 10.000 à 50.000 I () (42.000 litres), délivré le 7 février 2024 et valide jusqu'au 9 février 2039.*

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

La comparante déclare avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent au propriétaire d'un bien immeuble de transmettre au nouveau propriétaire une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

a) Attestation du sol

L'attributaire du bien situé en Région de Bruxelles-Capitale reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 1 juillet 2024, laquelle mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain, assise des constructions de ce bien. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle : 21447_B_0265_V_008_00

*Adresse : Place Albert Leemans 13, 1050 Bruxelles
Place Albert Leemans 14, 1050 Bruxelles*

Classe de sensibilité : Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations :

Catégorie :

0 - Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

1 - Parcelle non polluée

OBLIGATIONS

Une procédure d'identification/ traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web (...). Cfr ci-dessous.

(...)

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol.

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Sprl Immobilière Ruttiens	88 - Dépôts de liquides inflammables	1971	2001	NOVA-PROV29600
SA Delmotte	88 - Dépôts de liquides inflammables	2002	2017	NOVA-70145
ACP Place A Leemans	88 - Dépôts de liquides inflammables	2024	2039	NOVA-000699356

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclarat° de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00363/2018)	11/10/2018	17/10/2018	Pas de pollution détectée

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance
(...)

b) Déclarations de la comparante

La comparante déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain dudit bien, sous réserve de ce qui est exposé ci-dessus.

c) Attestation de dispense

« Concerne: Dispense visant les copropriétés
N° de parcelle : 21447_B_0265_V_008_00
Cadre de référence : Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (MB. 13/07/2017)

Cher Maître, Le 21/06/2024, nous avons bien reçu votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une aliénation de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 13/5 (anciennement art.61) de l'ordonnance susmentionnée.

Sur base des informations que vous nous avez transmises, **Bruxelles Environnement a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation**

du sol portant la référence 040059710, ne concerne pas exclusivement le lot* objet de l'aliénation de droits réels.

*L'art. 13/5 (anciennement art.61) de l'Ordonnance citée en objet précise que s'il existe un lien exclusif entre le lot en vente et la présomption de pollution liée à la parcelle, une dispense de reconnaissance de l'état du sol ne peut pas être octroyée. On ne parle de lien exclusif que si l'ensemble des motifs d'inscription à l'inventaire cités dans l'attestation du sol (pe. les activités à risque et/ou autres motifs de présomption de pollution) concerne exclusivement le lot en vente.

Attention : si la constitution de l'acte de base de la copropriété date d'après le 1/1/2010, et que la parcelle cadastrale en question était à ce moment inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans une catégorie 0 ou une catégorie superposée à la catégorie 0 (ou était dans un statut présumé pollué), sachez que cette constitution aurait dû faire l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol, et le cas échéant des obligations qui en découlent, ou d'une dispense formelle de cette obligation. En cas d'infraction à cette disposition, la présente dispense est considérée comme nulle et non avenue.

Nous vous informons également que cette dispense n'a de valeur que si une attestation du sol indiquant que le terrain en question est ou sera inscrit à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0 (ou une catégorie superposée à la catégorie 0) a été délivrée.

Cependant, la validité d'une telle attestation du sol est limitée dans le temps et la dispense de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol n'est valide que dans la mesure où l'attestation du sol concernée est toujours valide.

Nos agents restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, cher Maître, nos salutations distinguées ».

Cuve à mazout

La comparante déclare que le bien vendu ne comporte aucune citerne à mazout.

Primes

L'attributaire du bien est informé de l'existence de primes de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : *Primes énergie ; Primes à la rénovation.*

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

Installations électriques

La comparante déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dont l'installation électrique aurait 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 dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un ou conformément le chapitre 6.4. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du huit septembre deux mille dix-neuf.

Par procès-verbal du 5 juin 2024 dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait qu'une nouvelle visite de contrôle est à exécuter dans les 18 mois à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'acquéreur pourra choisir librement l'organisme agréé de son choix pour cette nouvelle visite de contrôle.

Cette information n'implique en aucun cas une quelconque obligation de mise en conformité de l'installation pour le vendeur.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique dressé par CERTINERGIE en date du 7 juin 2024 sous référence 20240607010283, reprend les indicateurs suivants :

- Classe énergétique : G
- Consommation théorique totale d'énergie primaire : 94.693 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 662 kWh/m²/an.

Zones inondables

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve sur la cartographie des inondations « pluviales » de Bruxelles-Environnement dans une zone délimitée par Bruxelles Environnement comme étant une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

Article 5. Les notaires dirigent la vente. Ils doivent fixer une enchère minimum. Ils peuvent 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,...) ; ils peuvent 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 les notaires 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.

Les notaires tranchent 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.

Les notaires fixent 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 cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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 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 des notaires.

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

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

La clôture des enchères

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

Les notaires notifient 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.

Refus de signer le procès-verbal 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 les notaires et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par les notaires 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. Les notaires mentionnent 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- o une indemnité forfaitaire égale à **dix pourcent (10 %)** de son enchère retenue, avec un **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien n'est

pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq meilleurs enchérisseurs).

o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)** 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 **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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 les notaires, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par les notaires. 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 **dix pourcent (10 %)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Les notaires doivent fixer une mise à prix. Ils peuvent pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par eux. 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, les notaires provoqueront une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Les notaires diminueront 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 Olivier MAHY 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 les notaires, de présenter à ces derniers la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. À 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 des notaires, de fournir solvable caution ou de leur verser un cautionnement, fixés par ces derniers, 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 Olivier MAHY 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 Olivier MAHY.

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés *pro fisco* à cinq dixièmes de pourcent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un pourcent (21,00%), 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 quarante pourcent (19,40%),

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 pourcent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule soixante-cinq pourcent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule zéro cinq pourcent (17,05%), 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 cinquante-cinq pourcent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule vingt pourcent (16,20%), 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 nonante pourcent (15,90%) 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 soixante-cinq pourcent (15,65%) 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 quarante pourcent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze pourcent (15,00%) 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 septante-cinq pourcent (14,75%) 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 cinquante-cinq pourcent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule quarante pourcent (14,40%)

pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule trente pourcent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule quinze pourcent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pourcent (14,05%), 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 nonante-cinq pourcent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pourcent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante pourcent (13,70%) 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 soixante-cinq pourcent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante pourcent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pourcent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante pourcent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule vingt-cinq pourcent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris

un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pourcent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pourcent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25

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

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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire Olivier MAHY 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 des mêmes notaires 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 les notaires en sont requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, ils mettent 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, les notaires mettent 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.

- À 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, les notaires en informent 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. À 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.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé ;

- Le bien : le bien immeuble ou les biens

immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code Judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Les notaires déterminent 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 notaires : les notaires qui dirigent 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.

Confirmation de l'identité

Les Notaires soussignés certifient exact les données d'identité et le numéro de registre national de la comparante au vu des documents prescrits par la loi. La comparante confirme l'exactitude de ces données.

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et passé à OREYE, en l'Etude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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