

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES  
VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.**

**Le quatorze mai.**

Nous soussigné, Maître **Jean-Pierre BERTHET**, notaire associé de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « *Jean-Pierre BERTHET et Antoine de LAME, Notaires associés* » ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, Avenue François Sebrechts, 61 boîte 1.

A la requête et en présence de :

\*\*\*\*\*

**EXPOSE PREALABLE**

\*\*\*\*\*

Ensuite de quoi, nous avons dressé comme suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique des biens ci-après décrits :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

***1. Coordonnées de l'étude***

L'Etude des notaires **Jean-Pierre BERTHET et Antoine de LAME**, de résidence à Molenbeek-Saint-Jean, exerçant leur fonction dans la société à responsabilité limitée « *Jean-Pierre BERTHET et Antoine de LAME, Notaires associés* » dont le siège se situe à Molenbeek-Saint-Jean, avenue François Sebrechts, 61 boîte 1.

***2. Description des biens***

**COMMUNE DE MOLENBEEK SAINT- JEAN**

**Sixième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis Avenue du Karreveld, 14, cadastré suivant titre Section D numéro 76/A/3 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 0076A3P0000 pour une contenance suivant titre et extrait récent de la matrice cadastrale de 4 ares 20 centiares :

1.1. L'**appartement dénommé « 4L » (ou 4G)** sis au quatrième étage comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière ;

c) en copropriété et indivision forcée : 94/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : A4/4L/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0008**

Revenu cadastral : 525,00 €

1.2. La **cave numéro K10** au sous-sol comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 8/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/10/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0017**

Revenu cadastral : 0,0 €.

2.1. L'**appartement dénommé « 3L »** gauche sis au troisième étage à gauche comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière ;

c) en copropriété et indivision forcée : 94/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : A3/3L/

**Identifiants parcellaires : 0076A3P0007**

Revenu cadastral (appartement) : 637,00 €.

2.2. La **cave numéro K9** au sous-sol première à droite comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 4/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/9 et C.SS/9/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0027**

Revenu cadastral : 0,00 €.

2.3. La **cave numéro K11** au sous-sol deuxième gauche derrière le couloir comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 4/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/11 et C.SS/11/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0028**

Revenu cadastral : 0,00 €.

3.1. L'**appartement dénommé « 1L »** gauche sis au premier étage comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière ;

c) en copropriété et indivision forcée : 94/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : A1/1L/

**Identifiant parcellaire 0076A3P0001**

Revenu cadastral non indexé : 751,00 €.

3.2. La **cave numéro K5** au sous-sol cinquième gauche comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 4/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/5/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0024**

Revenu cadastral : 0,00 €.

3.3. La **cave numéro K6** au sous-sol sixième gauche comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 4/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/6/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0025**

Revenu cadastral : 0,00 €.

4.1. L'**appartement dénommé « 1R »** ou « 1D » sis au premier étage à droite comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière ;

c) en copropriété et indivision forcée : 94/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : A1/1R/ et A1/R

**Identifiants parcellaires : 0076A3P0026**

Revenu cadastral (appartement) : 751,00 €.

4.2. La **cave numéro K18** au sous-sol tout au fond comprenant suivant titre :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les 8/1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Repris au cadastre sous la référence : K.OG/18 et C.SS/18/

**Identifiant parcellaire : 0076A3P0029**

Revenu cadastral : 0,00 €.

Tels que les biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu en date du quatorze octobre mil neuf cent nonante-neuf par le notaire André DE RYCK, à Asse, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze novembre suivant, volume 10. 520 numéro 1.

Précision

Le titre de propriété et l'acte de base mentionnent erronément dans la description des parties privatives *cour* : il faut lire *terrasse*.

Ci-après dénommés « **le bien vendu** ».

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.

***Origine de propriété***

1) En ce qui concerne l'appartement 4L (4G) et la cave 10:

\*\*\*\*

2) En ce qui concerne l'appartement 3L (3G) et les caves K9 et 11 :

\*\*\*\*\*

3) En ce qui concerne l'appartement 1L (1G) et les caves K5 et K6 :

\*\*\*\*\*

4) En ce qui concerne l'appartement 1R (1D) et la cave 18 :

\*\*\*\*\*

***Précisions***

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

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

***3. Mise à prix***

La mise à prix s'élève à **cent quinze mille euros (115.000,00 €)** euros pour chaque appartement sous réserve de l'appartement 1R dont la mise à prix s'élève à **cent et cinq mille euros (105.000,00 €)**.

***Enchère minimum***

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

***4. Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 17 juin 2024 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 25 juin à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des notaires associés Jean-Pierre BERTHET et Antoine de LAME, à Molenbeek-Saint-Jean, **le vendredi 28 juin 2024 à 14H00.**

#### **6. Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux moments suivants :

- les lundis 10 juin 2024, 17 juin 2024 et 24 juin 2024 de 15H00 à 17H00 ;
- les samedis 8 juin 2024, 15 juin 2024 et 22 juin 2024 de 16H30 à 18H30.

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

#### **6. Publicité**

La publicité, préalable à la vente publique, se fera comme suit : les annonces paraîtront sur les sites suivants :

- sur le site Immoweb ;
- sur le site Biddit.be ;
- sur le site NVN.be ;
- sur le site Immovlan.be.

Un panneau sera apposé sur le bien.

#### **7. Transfert de propriété**

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

#### **8. Jouissance – Occupation**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la prise de possession et/ou la perception des loyers, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de tout bien meuble non revendiqué qui se trouverait abandonné dans le bien au moment de son entrée en jouissance.

A ce sujet, il est précisé que les biens vendus sont loués suivant bail écrit :

- en ce qui concerne l'appartement 4L moyennant le loyer mensuel actuel de 755,00 € ;
- en ce qui concerne l'appartement 3L moyennant le loyer mensuel actuel de 780,00 € ;
- en ce qui concerne l'appartement 1L moyennant le loyer mensuel actuel de 755,00 € ;
- en ce qui concerne l'appartement 1R moyennant le loyer mensuel actuel de 828,31 €.

Une *garantie locative en espèces de 1.500,00 €* a été constituée pour chacun des appartements sous réserve de l'appartement *1L pour lequel une garantie bancaire* a été constituée.

Aucun état des lieux n'a été dressé pour les appartements.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant de l'occupation éventuelle renseignée dans les conditions de la vente, sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

#### **9. 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 présentes conditions de vente.

#### **Droit de préférence du locataire**

Le notaire soussigné notifiera au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères :

- une copie des conditions de la vente et,
- l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le **preneur** notifiera au notaire soussigné au plus tard la veille du début des enchères :

- soit sa décision de **renonciation** à l'exercice de son droit de préférence,
- soit sa décision **d'exercer** son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

#### **10. Etat du bien – Vices**

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

#### **11. 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.

### ***12. Mitoyennetés***

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

### ***13. Conditions spéciales et Servitudes***

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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.

Les titres de propriété étant :

- l'acte reçu par le notaire Christian HUYLEBROUCK à Molenbeek-Saint-Jean le 20 mars 2017 ;

- l'acte reçu par le notaire Patrick DE MEYER ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le 9 octobre 2007 ;

- l'acte reçu par les notaires Marc VAN BENEDEN ayant résidé à Bruxelles et Hilde FERMON à Opwijk le 16 octobre 2003 ;

- et l'acte reçu par le notaire Patrick DE MEYER ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le 6 juin 2008 dont question à l'origine de propriété ne contiennent aucune conditions spéciales ni servitudes particulières sous réserve du renvoi à l'acte de base.

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.

### ***14. 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.

### ***15. 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 du Code civil.

### ***19. Dispositions administratives***

#### ***19.1. Urbanisme***

**19.1.1.** L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

**19.1.2.** L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur l'importance et la nécessité pour lui (i) de recueillir auprès des services compétents, avant la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu et sur son environnement, (ii) de vérifier, avant la conclusion de la vente, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes, ainsi que la légalité des travaux qui ont été effectués depuis le jour de la construction du bien.

**19.1.3.** En application des dispositions du COBAT dont question ci-avant, il a été demandé au collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit. Dans sa réponse du 28 février 2024, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a confirmé ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 26/02/2024, payée le 27/02/2024 et déclarée complète en date du 27/02/2024 concernant le bien sis Avenue du Karreveld 14 cadastré 21526D0076/OOA003, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

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

*Le bien se situe*

• *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en espace structurant, zone d'habitation ;*

◦ *Zone d'enseigne RESTREINTE HORS ZICHEE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)*

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

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

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

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

◦ *Les prescriptions du PRAS précité :*



° *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

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

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

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

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

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

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

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

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

7<sup>0</sup>) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :/

8°) Autres renseignements :/

- *Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15<sup>0</sup> de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxel/esenvironnement.be](http://www.bruxel/esenvironnement.be) ;*

- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*

- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;*

- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;*

- *Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de*

*posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).*

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

1<sup>o</sup>) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats

*Urbanisme*

<i>N<sup>o</sup> dossier</i>	<i>Décision</i>	<i>Date décision</i>	<i>Objet</i>
<i>PU- 33780</i>	<i>Introduit Périmé</i>	<i>15/07/2005</i>	<i>régularisation d'une extension d'une terrasse</i>
<i>PU- 37135</i>	<i>Délivré</i>	<i>02/04/2020</i>	<i>l'extension arrière d'un appartement au rez-de- chaussée d'un immeuble de rapport (10 logements) Objet PM : l'extension arrière d'un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport (10 logements) et la régularisation du procès-verbal PV 178-()5 portant sur la démolition de deux escaliers en béton allant du rez-de-chaussée au jardin, la démolition du mur de séparation entre les deux jardins, la construction d'une annexe arrière au rez-dechaussée (+/-24m<sup>2</sup>) faisant fonction de terrasse, la fermeture des terrasses d'origine au rez-de-chaussée</i>

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

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

### **Environnement**

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

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

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

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	
immeuble à appartements	sous-sol	Logement (locaux annexes)		caves
	rez-de-chaussée	Logement	2	appartements
	1er étage	Logement	2	appartements
	2ème étage	Logement	2	appartements
	3ème étage	Logement	2	appartements
	4ème étage	Logement	2	appartements

Pour un total de 10 logements dans l'immeuble.

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-37135.

3° ) Observations complémentaires :

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

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

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

• Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction :

Référence communale	N° de notice du parquet	Dressé le	Objet
PV-178	23/06/2005	66.97.7600/05	construction d'une annexe , fermeture des terrasses au rdc

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

Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez-vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule

*Inspection et Sanctions administratives (ISA). — Tél : 02/204.24.25  
— Email : isa-ias@urban.brussels ;*

*5°) Antennes Paraboliques :*

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

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

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

*Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.*

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

*6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :*

*Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 51 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.*

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

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

**19.1.4.** A l'exception de ce qui figure dans les renseignements urbanistiques mentionnés ci-avant, ni le bien ni une partie du bien prédécrit n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou 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 le bien l'un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire. L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir procéder à l'exécution desdits actes et travaux.

**19.1.5.** Le bien est actuellement affecté à usage de **logement et de cave.**

IL est ici fait observer que contrairement à ce qui est relaté dans le titre de propriété les appartements comprennent actuellement deux chambres. Il semblerait également que les terrasses ont été fermées sans obtention d'un permis préalable.

L'adjudicataire est informé de ce qu'il y aura lieu le cas échéant d'obtenir un permis de régularisation à ses frais et sans recours contre les vendeurs.

L'adjudicataire est informé de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

### **19bis Copropriété**

#### 19 bis.1. Statuts de l'immeuble

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés par le notaire André DE RYCK, à Asse, le 14 octobre 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 12 novembre suivant, volume 10.520 numéro 1.

#### 19bis.2. Syndic

La copropriété est gérée par Monieur Luc CASTEELS domicilié à 8400 Oostende, Overvloedstraat, 53.

L'adjudicataire est 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 §2 du nouveau Code civil.

#### 1. Charges communes ordinaires

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

- 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 ;

- 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 ;

- 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 ;

- 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.

### 3. Fonds de réserve

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 le copropriétaire entrant et le copropriétaire sortant.

### 4. Créances de la copropriété

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que la partie acquéreur soit tenue au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

### **20.1. Gestion et assainissement du sol**

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

L'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 20 février 2024 stipule textuellement ce qui suit :

#### ***Identification de la parcelle***

N° de parcelle	21526_D_0076_A_003_00
Adresse(s)	Avenue du Karreveld 14, 1080 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>4</sup>	

#### ***Catégorie de l'état du sol et obligations***

<b>CATEGORIE</b>	<b>AUCUNE</b>	<i>La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol</i>
<b>OBLIGATIONS</b>		
<i>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.</i>		
<i>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</i>		

Une copie de ladite attestation sera transmise à l'adjudicataire lors de l'adjudication du bien.

### **20.2. Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement par le notaire soussigné, que le bien objet des

présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation. Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire du bien.

### ***20.3. Installations électriques***

L'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mil huit modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mille neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques et insérant un article 276 bis dans le Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du trente juin deux mille huit. Cet Arrêté Royal est entré en vigueur le premier juillet deux mille huit.

A partir du premier juillet deux mille huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, la partie venderesse doit faire effectuer à sa charge, à ses propres frais (sauf dérogation expresse des parties à propos de la répartition de ces coûts entre elles) une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et elle devra transmettre ensuite avant le délai ci-avant stipulé pour la signature de l'acte authentique de vente le procès-verbal de visite au notaire instrumentant établi conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal précité.

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le procès-verbal de visite effectué par CERTINERGIE le 28 février 2024 association sans but lucratif à Roeselare le 28 octobre 2022 conclut pour chacun des appartements à la non-conformité de l'installation électrique

L'adjudicataire déclare avoir été informée du fait que qu'étant donné que l'installation électrique de chacun des appartements ne répond pas aux prescriptions du règlement, il est tenu, dans un délai de **douze mois** à partir du 28 février 2024 de procéder à ses frais à la mise en conformité de l'installation électrique avec les règlements précités.

La partie acquéreur a la possibilité de demander, après la signature des présentes, une prolongation de la durée de mise en conformité de l'installation électrique en remplissant le formulaire sur le site de services en ligne du SPF Economie <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-contrrole-des/services-en-ligne-pour-les>.

L'adjudicataire devra faire effectuer à sa charge, à ses propres frais, par le même expert ou par un autre expert agréé qu'elle désignera à cette fin, un nouveau contrôle endéans le délai précité.

Le tout sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, ni modification quant au prix, l'obligation de délivrance à charge de la partie venderesse n'impliquant pas la mise en conformité de l'installation électrique par cette dernière, le bien étant vendu en son état au moment de la convention initiale de vente. La partie venderesse n'est, de ce fait, tenue à aucune garantie à ce sujet.

#### **20.4. Certificats de performance énergétique**

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) datés du 11 janvier 2024 et valables jusqu'au 11 janvier 2034 et se rapportant aux biens objets de la présente vente, ont été établis par Madame Dorothee ALBERT .

- 1) Pour *l'appartement 4L (4G)*, le certificat mentionne :
  - classe énergétique : F,
  - consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 330,
  - émission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 66.
- 2) Pour *l'appartement 3L (3G)*, le certificat mentionne :
  - classe énergétique : D-,
  - consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 205,
  - émission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 41.
- 3) Pour *l'appartement 1L (1G)*, le certificat mentionne
  - classe énergétique : E+,
  - consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 224,
  - émission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 44.
- 4) Pour *l'appartement 1R (1D)*, le certificat mentionne
  - classe énergétique : E-,
  - consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 261,
  - émission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 52.

Ledit certificat sera transmis à l'adjudicataire le jour de l'adjudication.

#### **20.5. Monuments/sites**

Le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

#### **20.6. Chantiers temporaires ou mobiles**

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Aucun travail nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été exécuté depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant.

#### **21. Situation hypothécaire**



Le bien est vendu quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et, le cas échéant, 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.

### **22. 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 se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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.

Le bien vendu fait partie d'un bâtiment dont les risques d'incendie sont couverts par une police d'assurance collective ; l'adjudicataire sera tenue de continuer cette police et sera subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

Il sera tenu de payer la quote-part dans les primes dès le moment où l'adjudication devient définitive.

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

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

### **24. 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 GENERALES DE VENTE**

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

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes les 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

***Enchères***

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

***La clôture des enchères***

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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.

***Manquement de l'acheteur***

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2.500 € (deux mille cinq cent euros).

***Manquement du vendeur***

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

***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.

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 du Code judiciaire, 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. L'adjudication ne se fera pas sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

***Subrogation légale***

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

***Déguerpissement***

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

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

***Adjudication à un colicitant***

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

***Porte-fort***

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

***Déclaration de command***

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

***Caution***

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

***Solidarité - Indivisibilité***

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article article 4.98, alinea 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 de quel compte bancaire il s'est acquitté des frais.

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

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation au plus tard lors de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), 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 nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€

110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

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

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

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

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

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

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

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

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;



- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

seizième  
feuillet

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

#### ***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 des frais dus ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

#### ***Intérêts de retard***

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

#### ***Sanctions***

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente

ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

Résolution de la vente

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

Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère

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

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

Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

#### *Saisie-exécution immobilière*

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

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

#### ***Avertissement***

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

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

#### **C. LES 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.

Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

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

L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

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

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

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

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

La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

Cela a pour conséquence :

- que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente ;

- que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente ;

- que le notaire a l'obligation d'adjudger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables ;

- que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère.

Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

.....

Ci-après, désignées par les termes « le mandataire ».

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office, donner quittance, après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les

lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

- Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 du Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

- Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **Confirmation de l'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à **cent euros (100,00 EUR)**.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 7 mai 2024.

#### **DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

Et lecture intégrale et commentée faite, nous notaire, avons signé avec les requérants.

*(suivent les signatures)*

**Mention d'enregistrement**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**



Acte du notaire Jean-Pierre BERTHET à Bruxelles le 14-05-2024,  
répertoire 2024/1350  
Rôle(s): 39 Renvoi(s): 0  
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ  
JURIDIQUE BRUXELLES 5 le vingt et un mai deux  
mille vingt-quatre (21-05-2024)  
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 13817  
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)  
Le receveur

vingtième  
et dernier feuillet