

CAHIER DES CHARGES VENTE PUBLIQUE (BIDDIT)
BRAINE-L'ALLEUD – CHAUSSEE DE TUBIZE 45
BUREAUX ET ATELIER D'ARTISTE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE, LE VINGT ET UN MARS.

Nous, **JEAN BOTERMANS**, notaire résidant à Braine-l'Alleud.

A Braine-l'Alleud, en notre étude, avenue Léon Jourez 39.

I. EXPOSE PREALABLE

.....

II. SITUATION HYPOTHECAIRE

...

III. PROPRIETAIRES

.....

IV. INTERVENANT - PROCURATION

.....

V. CAHIER DES CHARGES

Ceci exposé, Nous, Notaire, précédon à l'établissement des conditions de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête et en présence de :

.....

Ci-après appelée « le requérant ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales de vente ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude notariale instrumentante

Notaire Jean Botermans

1420 Braine-l'Alleud, avenue Léon Jourez 39

Responsable : notaire Jean Botermans

E-mail : jean.botermans@notaire.be

Tél. 02/384.87.65

Description des biens – Origine de propriété

DESCRIPTION DES BIENS

LOT 1/ COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD — PREMIÈRE DIVISION

Dans le bâtiment industriel sis **chaussée de Tubize 45**, cadastré selon titre section A, numéro 628/H/2 et selon extrait cadastral récent section A, numéro 0628H2P0000, pour une superficie selon titre et extrait cadastral récent d'un are cinquante-huit centiares (1a 58ca) :

L'entité II au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un plateau privatif de bureaux avec toilettes et kitchenette, y compris le réduit existant sous l'escalier en béton menant au deuxième étage.

L'ensemble se trouvant au premier étage.

b) en copropriété et indivision forcée : trois mille deux cent vingt/dixmillièmes (3.220/10.000èmes) dans les parties communes.

Ledit bien est actuellement cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro **0628H2P0002** et est repris au cadastre sous la référence #BU1#.

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent vingt-cinq euros (1.425,00 EUR).

Acte de base

Tel que le bien est décrit à l'acte de base dressé par le notaire James Dupont, à Bruxelles, le 25 juillet 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 4 août suivant, sous la référence **46-T-04/08/2003-07054**.

LOT 2/ COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD — PREMIÈRE DIVISION

Dans le bâtiment industriel sis **chaussée de Tubize 45**, cadastré selon titre section A, numéro 628/H/2 et selon extrait cadastral récent section A, numéro 0628H2P0000, pour une superficie selon titre et extrait cadastral récent d'un are cinquante-huit centiares (1a 58ca) :

L'entité III au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un atelier d'artiste privatif comprenant un espace atelier, un espace cuisine-salle à manger, une salle de bain et toilette ainsi qu'une chambre mezzanine.

L'ensemble se trouvant au deuxième étage.

b) en copropriété et indivision forcée : trois mille septante-huit/dixmillièmes (3.078/10.000èmes) dans les parties communes.

Ledit bien est actuellement cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro **0628H2P0001** et est repris au cadastre sous la référence #A2#.

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent quatre euros (1.204,00 EUR).

Acte de base

Tel que le bien est décrit à l'acte de base dressé par le notaire James Dupont, à Bruxelles, le 25 juillet 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 4 août suivant, sous la référence **46-T-04/08/2003-07054**.

La description des biens 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 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

.....

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes à ses frais.

Mise à prix

Les biens seront exposés à la vente, en deux lots distincts avec :

- pour le **lot 1 (bureaux)** : une mise à prix de **CENT TRENTÉ MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**.

- pour le **lot 2 (atelier d'artiste)** : une mise à prix de **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 EUR)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **mille euros (1.000,00 EUR)** 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 de chacun des lots est le mercredi **8 mai 2024 à 9 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères de chacun des lots est le **16 mai 2024 à 12 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 PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du notaire ou retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication (un par lot) sera signé en l'étude du notaire instrumentant à Braine-l'Alleud, avenue Léon Jourez 39, le **vendredi 24 mai 2024 à 12 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les **mercredis de 14 heures à 16 heures et les samedi de 12 heures à 14 heures**, et ce à partir du mercredi **10 avril 2024** jusqu'au mercredi **15 mai 2024** inclus.

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.

Publicité

Des affiches seront imprimées et des insertions seront faites dans les journaux LE SOIR et LA LIBRE, LE VLAN, et des avis seront publiés sur les sites « Immoweb », « Immovlan », « Biddit » et Ventes Notariales NVN, et ce, pendant le mois précédant l'adjudication.

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

Il est précisé aux amateurs que l'adjudication ne pourra **pas** être réalisée sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la **prise de possession réelle**.

Le bien est dès à présent **libre de toute occupation** généralement quelconque et vide de tout mobilier.

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.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et s'étend 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** contre les propriétaires, le requérant, le liquidateur judiciaire ou le notaire, 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.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention des propriétaires ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention des propriétaires ni recours contre eux.

Servitudes

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

L'adjudicataire est **sans recours** à raison des éventuelles servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Il n'est pris aucun engagement quant à l'existence ou non de servitudes, l'adjudicataire devra faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention des propriétaires ou du notaire soussigné, ni recours contre eux.

L'adjudicataire devra respecter les conditions spéciales et les servitudes éventuelles reprises dans les statuts de copropriété.

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.

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

Il est précisé que le titre de propriété des propriétaires, étant l'acte de vente reçu par le notaire Vanessa Waterkeyn, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Valérie Dhanis, à Braine-l'Alleud, le 24 août 2015, dont question dans l'origine de propriété, énonce textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le vingt-cinq juillet deux mil trois, dont question dans l'origine de propriété reprend les conditions spéciales suivantes :

« L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, reprises dans l'acte précité reçu par le notaire Jean Dandois à Tubize en date du vingt-huit mars mil neuf cent nonante-six, relativement aux stipulations suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, ici littéralement reproduites :

Constitution de servitude :

Les acquéreurs déclarent créer une servitude de passage grevant le bien acquis par la société anonyme « D.X.S. », au profit du bien acquis par les époux DERYCKE-ELVETICI, dont l'assiette est figurée sous liseré rose au plan qui demeurera ci-annexé.

Cette servitude est créée pour permettre l'accès à la cour arrière et au quai de chargement du bien acquis par lesdits époux DERYCKE.

L'entretien de la surface réservée à la servitude se fera à frais communs.

Le fond dominant doit matérialiser la zone de servitude pour éviter le stationnement dans ce passage. Quant au fonds servant il doit veiller à maintenir la zone de servitude libre de passage.

Une clôture sera érigée entre les deux fonds à frais communs.

L'installation d'une barrière dans la clôture se fera à charge du fonds dominant.

En outre, les comparants conviennent que :

- les baies de portes et de fenêtres existantes dans le mur mitoyen entre le fonds dominant et le fonds servant sont à obturer en maçonnerie d'une épaisseur identique à celle du mur mitoyen, et ce à frais commun,

- les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sont à séparer entre les deux fonds. Chacun des acquéreurs devant prendre en charge les frais inhérents à son propre fonds,

- la Société Anonyme « D.X.S. » devra rétablir les tuyaux de chauffage entièrement sur son bien, à ses frais,

- il ne pourra plus y avoir de communauté d'égouts s'il en existe actuellement,

- tous ces travaux devront être réalisés dans un délai de six mois ayant pris cours le dix-neuf janvier dernier (lire dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) ». ».

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations des propriétaires résultant des stipulations reprises ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore d'application, à l'entière décharge des propriétaires et du notaire soussigné.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises aux présentes et/ou dans son titre de propriété et de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour 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.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

Le cas échéant, 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 les

propriétaires ne puissent plus être recherchés 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 immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge des propriétaires pour l'année en cours.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que les propriétaires pourraient 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si les propriétaires ont été antérieurement indemnisés, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre les propriétaires 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 les propriétaires pourraient 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.

STATUTS DE COPROPRIÉTÉ

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les statuts de copropriété, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Tout amateur pourra en prendre connaissance, et une copie en sera en toute hypothèse remise à l'adjudicataire final. Celui-ci renoncera à tout recours contre les propriétaires, le liquidateur judiciaire et le notaire, en raison des obligations qui résultent pour eux desdits statuts, règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est, le cas échéant, prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Informations

Il est stipulé que la copropriété n'est que très peu organisée. Eu égard aux dispositions de l'article 3.94 du Code Civil, le vendeur informe l'acquéreur de ce qui suit :

- aucun syndic n'est encore désigné ;
- à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires ;
- il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement.

CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE – FONDS DE ROULEMENT

Charges communes ordinaires et périodiques : Les charges communes, ordinaires et périodiques, seront supportées par l'acquéreur prorata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Charges communes extraordinaires : Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic, seront supportées par l'acquéreur à compter de ce jour.

Propriété du fonds de réserve et du fonds de roulement : Il n'existe pour l'instant aucun fonds de réserve ni de fonds de roulement.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité aux propriétaires.

CHAUFFAGE

Le requérant déclare que les lots 1 et 2 sont chauffés au gaz de ville.

Dispositions administratives

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

Le bien se vend sans garantie quant aux affectations et aux constructions qui auraient pu avoir été érigées ou réalisées en contravention des prescriptions et règlements communaux, de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...).

Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de tout amateur et de l'adjudicataire, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention:

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les parties sont invitées à se tourner vers des professionnels spécialisés.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme requis.

Informations

Conformément aux prescrits des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire Jean Botermans, a demandé à l'Administration communale de Braine-l'Alleud de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. De sa réponse du **8 février 2024**, il est reproduit littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26.07.2023 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud – chaussée de Tubize, 45 cadastré 1ère division, section A, n° 628 H 2 et appartenant à, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Le bien en cause :

- 1. est situé en zone au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité*

2. est situé en zone au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;

3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977:

- Permis d'urbanisme n° 146/90 délivré le 02.07.1990;
- Permis de raccordement à l'égout délivré le 29. 10.1990 ;
- Permis d'affichage délivré le 23.12. 1991 ;
- Permis d'urbanisme n° 2007 /PU257 délivré le 07.04.2008;
- Permis d'urbanisme n° 2016/PU070 délivré le 28.12.2016;
- Permis de minime importance n° 2018/MI015 délivré le 07.05.2018;

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

- Construire un immeuble et transformer l'immeuble existant afin d'y aménager des salles d'exposition, des bureaux, des ateliers et des boutiques ;
- Raccorder la construction au réseau des égouts ;
- Placer une enseigne lumineuse simple face et douze petits caissons lumineux sur les façades de l'immeuble ;
- Agrandir le show-room Harley Davidson ;
- Transformer et agrandir un commerce en un complexe de fitness et réaménager le parking ;
- Installer une bâche publicitaire contre un pignon ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine;

N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie.

Il y a lieu de tenir compte de la création d'un second logement nécessitant une demande de permis de régularisation.

En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :

A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1^{er} janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;

B. **En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés;**

C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.II.28. Des zones d'activité économique.

Les zones d'activité économique comprennent la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité économique spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone de dépendances d'extraction.

Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée.

Une zone d'activité économique peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone existante.

Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf:

1° pour la partie de la zone qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;

2° entre une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Art. D.II.29. *De la zone d'activité économique mixte*

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

Art. D.II.24. *De la zone d'habitat.*

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

D. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

4. Il y a lieu de tenir compte du plan d'alignement de la Chaussée de Tubize approuvé par arrêté ministériel du 22.12.1982 et, de l'emprise à réaliser pour la rue du Moulin à Aubes suivant le plan d'alignement approuvé provisoirement par le Conseil communal du 01.03.1976.

5. le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation;

N.B.: La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.

6. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat.

7. il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte;

8. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;

9. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

10. le bien est repris en zone d'épuration individuelle au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;

11. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

12. le bien est compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code

13. le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

14. le bien est classé au sens du même Code ;

15. le bien est visé par une procédure de classement au sens du même Code ;

16. le bien figure sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;

17. le bien est situé dans une zone de protection du même Code ;
18. le bien est repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ;
19. le bien relève du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
20. le bien est repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ;
21. le bien est visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
22. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon ;
23. le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
24. le bien est situé dans le périmètre de 2 km autour d'un site classé SEVESO. Nous vous invitons, pour tous renseignements à ce sujet, à prendre contact avec la D.G.R.N.E. - Sites SEVESO – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes ;
25. le bien est situé dans une zone de ruissellement de faible intensité et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. - <http://cartographie.wallonie.be>) ;
26. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
27. **Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11/05/2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be) . »**

Copie de ladite lettre et de son annexe sera remise à l'adjudicataire.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement – Emprise

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus dans les renseignements urbanistiques, le bien ne fait pas l'objet d'un plan d'expropriation, ou d'aménagement, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers, il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; il n'est pas soumis au droit de préemption instauré par les articles D.VI.17, §1er et suivants du CoDT.

Situation existante

Le requérant déclare que l'affectation actuelle du bien est :

Pour le lot 1 (bureaux au premier étage) : logement non autorisé.

Pour le lot 2 (atelier d'artiste au deuxième étage) : atelier avec logement autorisé.

Il déclare qu'actuellement, le lot 1 (bureaux) est affecté à usage de logement et que cette affectation n'est pas régulière.

A cet égard, il est donné à connaître à l'adjudicataire que la commune de Braine-l'Alleud, par son courrier daté du 13 juin 2023, a énoncé ce qui suit :

« Je soussignée Anne BEAUCLERCQ déclare, en ma qualité d'agent constatateur (dûment désignée par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 27.03.2023), donner suite, par la présente, à votre courriel, nous adressé en date de ce 13.06.2023, en votre qualité de

Pour rappel, et comme l'indique notre précédent courrier, un avertissement préalable a été envoyé en date du 13.04.2022 relevant l'existence d'un logement supplémentaire, dans le bien situé chaussée de Tubize, 45, (cadastré ou l'ayant été lère division ; section A ; n° 628K2), dont et sont propriétaires, sans qu'une demande de permis d'urbanisme, pourtant requis par le Code du Développement Territorial (CoDT), n'ait été introduite auprès de notre service Urbanisme, ledit logement étant donc en infraction aux termes de l'article D.IV.4. 6° du CoDT.

A la suite de cet avertissement préalable, une visite sur place a été réalisée en date du 14.12.2022.

L'analyse de la situation et la visite sur place ont conduit à confirmer l'infraction.

Il a été également précisé dans le même courrier que:

- la parcelle actuelle reprenant ledit bâtiment, dans lequel sont présents les deux logements, dont celui en infraction, est d'une superficie de 5 ares et que celle-ci ne peut donc accueillir, selon le Schéma de Développement Communal (SDC), et compte tenu de son implantation en zone urbaine à proximité de boulevard, qu'un seul logement ;*
- les critères préconisés par le Collège pour toute création de nouveau logement, à savoir, 120m² par logement et 2 places de parking en site propre, ne sont pas rencontrés;*
- la situation n'est donc pas, en soi, régularisable et seul le retour au pristin état peut être envisagé.*

*Conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial (CoDT), je donne suite à votre courriel de ce jour et vous adresse ce nouvel avertissement préalable qui accorde **un délai de 3 mois supplémentaires au délai initialement prévu pour le retour au pristin état de l'immeuble dont question, à savoir jusqu'au 09.11.2023.***

A défaut de réserver une suite favorable au présent avertissement dans le délai prévu, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé à charge de et de et sera transmis à Monsieur le Procureur du Roi de Nivelles.

Copie de la présente est transmise au Collège communal de et à Braine-l'Alleud.

Vous remerciant pour votre attention à me lire, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée. ».

En conséquence, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la régularisation du bien, à ses frais, risque et périls, sans recours possible contre le vendeur, le requérant, le liquidateur judiciaire ou le notaire soussigné.

L'adjudicataire reconnaît être été informé de cet état de fait et des suites possibles, et notamment de ce qui suit :

- l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...)
- le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;
- l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription ;
- la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle et ce, même si un PV de constat n'a pas encore été dressé, si l'autorité devait ne pas respecter pas la règle implicite suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un PV de constat n'a pas encore été dressé.

Il est entendu qu'en aucun cas, cette dernière disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. En revanche le vendeur ne prend aucun engagement ni quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ni quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Il n'est pris **aucun** engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre les propriétaires et le notaire soussigné.

L'acquéreur sera responsable de son futur projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre les propriétaires, le liquidateur judiciaire et le notaire soussigné.

Sous réserve de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques, il est précisé que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1 erbis CoDT.

Zones inondables

Il ressort de la lettre adressée par la commune de Braine-l'Alleud, dont question ci-dessus, que le bien **est situé** dans une zone de ruissellement de faible intensité et n'est **pas** situé dans une zone d'aléa d'inondation (<http://cartographie.wallonie.be>).

Environnement

Environnement - Gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le bien **ne fait pas** l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'adjudicataire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

L'adjudicataire ou son représentant reconnaîtra qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, lors de la prise de connaissance des conditions de la mise en vente, l'extrait étant publié sur le site Biddit avec les conditions de la vente publique.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **24 juillet 2023**, énonce ce qui suit :

« *SITUATION DANS LA BDES*

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? **Non**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? Non*
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

L'adjudicataire recevra une copie de ladite attestation du sol.

Les propriétaires et le notaire soussigné ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol.

Seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Citerne à mazout

Le notaire soussigné n'a pu obtenir des propriétaires aucune information quant au fait que le bien contienne ou non une citerne à mazout. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces différents points à ses frais, risques et périls, sans intervention, ni recours, contre les propriétaires et le notaire soussigné.

Détecteur de fumée

Si le bien vendu n'est pas équipé d'un détecteur d'incendie conformément à la réglementation applicable, l'adjudicataire devra lui-même installer le ou les détecteurs d'incendie, à la décharge complète des propriétaires, du requérant, du liquidateur judiciaire et du notaire soussigné.

Certificat de performance énergétique

Ni les propriétaires, ni le requérant, ni le liquidateur judiciaire, ni le notaire soussigné ne pourront délivrer de certificat de performance énergétique, de sorte que l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à ses frais, risque et périls sans intervention ni recours contre les prédits.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le Notaire soussigné.

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire soussigné n'a pu obtenir aucune déclaration des propriétaires quant au fait que depuis le 1er mai 2001, dans le bien vendu aucun acte n'a été effectué qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles imposant notamment à propos du bien, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, sans intervention, ni recours, contre les propriétaires, le requérant et le notaire soussigné.

Contrôle de l'installation électrique

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

Ni les propriétaires, ni le requérant, ni le notaire soussigné ne pourront délivrer de procès-verbal de contrôle de l'installation électrique, de sorte que l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à ses frais, risque et périls sans intervention ni recours contre les prédits.

B. Conditions générales de vente d'application pour toutes les ventes online

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

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 – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur
Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, 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 définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le

système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

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

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

D. Procuration

Le requérant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément : Tout collaborateur de l'étude du notaire Jean Botermans, à Braine-l'Alleud, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Botermans, à Braine-l'Alleud, avenue Léon Jourez 39.

Ci-après, désignés 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.

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

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

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

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y

compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

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

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

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaitre 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 adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

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

Le mandant déclare qu'il n'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 adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) 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 adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité du requérant et de l'intervenant a été établie sur la base des données requises par la loi.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

JEAN BOTERMANS
NOTAIRE
AVENUE LEON JOUREZ 39
1420 BRAINE-L'ALLEUD
TEL 02.384.87.65

26

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé et clôturé lieu et date que dessus.

Et après lecture et commentaire de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, le requérant, représenté comme il est dit, et le notaire, signent.