

## Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be

N°. 2026/

### CONDITIONS DE VENTE

Le neuf octobre deux-mille vingt-six, je soussignée, Maître Sophie MAQUET, Notaire à Bruxelles, premier canton, exerçant mon ministère au sein de la société « Sophie Maquet & Dominique Bertouille, notaires associés », dont le siège est établi à 1050 Bruxelles Avenue Louise 475, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(...)

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. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

#### **A. Conditions spéciales de vente**

##### ***Coordonnées de l'étude***

Notaires associés Sophie MAQUET & Dominique BERTOUILLE

Notaire en charge du dossier : Maître Sophie MAQUET

Collaborateur en charge du dossier : Vicky Goldschmidt – goldschmidt@notamb.be

Avenue Louise, 450/7 à 1050 Bruxelles

02/493.44.44

##### ***Description du bien – Origine de propriété***

#### **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT – DEUXIÈME DIVISION**

Une maison d'habitation sise chaussée de La Hulpe, 573 (...) pour une contenance de 1 are 10 centiares.

**Revenu cadastral non indexé** : cinq cent vingt-cinq euros (525,00 €)

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement. Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus 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 propriété***

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

##### ***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à **deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €)**.

##### ***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.

##### ***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est le **12 novembre 2025 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **20 novembre 2025 à 13 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***

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mercredi 25 novembre 2025 à 12h00, en présence de l'adjudicataire.**

#### ***Visites***

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates suivantes :

- **Les jeudis 22-29 octobre et 5-12 novembre de 12h30 à 14h30**

- **Les samedis 24-31 octobre et 7-14 novembre de 11h30 à 13h30**

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***

Il sera fait une publicité sur les sites internet « BIDDIT » et « Immoweb ».

#### ***Transfert de propriété***

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

#### ***Jouissance – Occupation***

Le vendeur déclare que le bien prédécrit est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la prise de possession réelle, 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.

#### ***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.

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

#### ***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.

#### ***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.

#### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de l'adjudication (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil

cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

### **Actions en garantie**

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

### **Limites – Contenance**

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

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

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

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

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

Le titre de propriété du vendeur reprend les conditions spéciales suivantes :

**Conditions spéciales.**  
L'acte de vente du notaire Edouard Behets Wydemans du 1<sup>er</sup> juin mil neuf cent vingt deux contient les stipulations suivantes, littéralement reproduites ci-après :  
"Zij zullen het recht van doorgang op hun hoften voord  
"van de huizen nrs 537 tot 545 Steenweg van Ter Hulpen mo  
"eerbiedigen zoals het tot nu toe uitgevoerd is geweest e  
"zij zullen het zelfde recht hebben op het hof van de hui  
"nrs 549 en 551 zelfde steenweg.  
"Als bijzondere erfdienstbaarheid is het ook hier over  
"gekomen dat het verkocht huis niet in winkel zal mogen v  
"anderd worden en dat er geen handel in zal mogen uit geo  
"worden dit zijnde een werkende erfdienstbaarheid ten voo  
"deelee van de huizen behorende of behoord hebbende aan d  
"verkoopers steenweg van Ter Hulpen te Boschvoorde."

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.

Le vendeur déclare n'avoir personnellement établi aucune servitude à l'égard du bien

vendu.

### ***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.

A la connaissance du notaire soussigné, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel, et il n'en existe pas en vertu de la loi.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le site de la Région de Bruxelles cartographiant les zones périmètre de préemption (<http://brugis.irisnet.be>) fait apparaître que le bien vendu ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

### ***Dispositions administratives***

#### ***Généralités***

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité qu'il a de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

#### ***Information***

En application des articles 280 du COBAT, demande a été formulée par le Notaire soussigné, à la commune de Watermael-Boitsfort, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu à laquelle était annexée le descriptif sommaire.

Dans sa lettre datée du 23 juillet 2026, l'administration communale a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 22.06 concernant le bien sis **chaussée de La Hulpe 573** cadastré (section n°) E 900 X 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 3 mai 2001, en zone(s) : d'habitation à prédominance résidentielle - Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement + zone de servitude au pourtour des bois ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) : Zone 2 " Coin du balai " A.G. 01.10.2015, en zone(s): d'habitat et activités complémentaires - d'annexe - de cours et jardins + bâtiment / ensemble à valeur patrimoniale ;

*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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal sur les bâtisses du 06.10.1902 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'Urbanisme sur les antennes extérieures A.G. 27.02.1997 ;

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

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU 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 :**

- Le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier publié au Moniteur Belge le 19.08.2024 (année de construction : 1900-1918) ;

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 05.04.1873 - AR.22.09.1878 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° : Zone 2 " Coin du balai " approuvé par A.G. en date du 01.10.2015 ;

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- ~~(1) Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat~~ visant à..., délivré(e) le..., par..., octroyé / refusé, pour une durée limitée de..., ayant fait l'objet d'une prorogation / reconduction de prorogation ;

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

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : logement
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : habitation unifamiliale
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 1

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

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

**Observations complémentaires :**

Un collecteur d'égout et le Zwanenwijdebeek courent en intérieur d'ilot.

Le bien a été transformé (combles, tuiles noires, porte, châssis) et agrandi (abri de jardin) sans permis d'urbanisme.

L'adjudicataire en recevra une copie, ce document est consultable en l'étude du notaire soussigné, il est dès lors présumé en avoir pleine connaissance.

Situation existante

Le bien sera adjugé dans son état urbanistique existant, aucune garantie ne pouvant être fournie à cet égard. Il incombe à l'adjudicataire de recueillir de son côté, préalablement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu. De même que de vérifier personnellement, en surplus de renseignements urbanistiques repris ci-avant, 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 bien est actuellement affecté à usage de **logement**. A du vendeur, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Aucun engagement n'est pris quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### Expropriation – monuments/sites – alignement – emprise

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les 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, à l'exception des plans d'alignement dont question ci-avant dans le courrier de la commune.

#### Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Aucune notification n'a été faite à ce jour au vendeur par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### Ordonnance relative au code du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

Le vendeur déclare que le bien vendu:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

#### Inondation

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 15 juin 2026 que le bien objet des présentes **n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation mais est situé en zone d'inondations dues aux eaux souterraines.**

#### Environnement – gestion des sols pollués :

#### Permis :

Le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement et il n'est pas exercé ou il n'a pas été exercé sur le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

*Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009 :*

(liste est disponible sur le site Internet de Bruxelles Environnement, [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be), dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

L'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 18 juin 2026 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien vendu, stipule textuellement ce qui suit : « **CATEGORIE : AUCUNE. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.** »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol.

L'adjudicataire en recevra une copie, ces documents sont consultables en l'étude du notaire soussigné, il est dès lors présumé en avoir pleine connaissance.

***Certificat de performance énergétique***

Un certificat PEB se rapportant au bien vendu, portant le numéro 20260921-0000766719-01-7, valide jusqu'au 21 septembre 2036 a été établi par l'expert Charlotte VANDERKELEN, en date du 21 septembre 2026.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 734

L'adjudicataire en recevra une copie, ces documents sont consultables en l'étude du notaire soussigné, il est dès lors présumé en avoir pleine connaissance.

***Dossier d'intervention ultérieur***

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas effectué de travaux qui rentrent dans le champ d'application du dossier d'intervention ultérieur.

***Installations électriques***

Par procès-verbal du 22 septembre 2026, dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans les 12 mois à dater du 22 septembre 2026, soit pour le 22 septembre 2027 au plus tard.

L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Ledit procès-verbal reprends les dysfonctionnements et remarques ci-après reproduites :

#### **VASTSTELLINGEN: Inbreuken**

##### Inbreuken algemeen:

0.03. - De EAN-code van de installatie (indien beschikbaar) kan niet voorgelegd worden in geval van een gelijkvormigheidscontrole of een controlebezoek. (Boek 1, Onderafdeling 6.4.6.4. en 6.5.7.2.)

##### Inbreuken schema's en plannen:

1.01. - Het eendraadsschema van de elektrische installatie is niet aanwezig op het ogenblik van de controle. (Boek 1, Onderafdeling 3.1.2.1. (a))  
1.02. - Het situatieplan van de elektrische installatie is niet aanwezig op het ogenblik van de controle. (Boek 1, Onderafdeling 3.1.2.1. (a))

##### Inbreuken schakel- en verdeelborden:

4.10B. - De aanduiding van de voedingsspanning op elk schakel- en verdeelbord is niet aanwezig. (Boek 1, Onderafdeling 3.1.3.3. (a))

##### Inbreuken elektrische installatie:

7.04. - De schakelaars, contactdozen of aftakdozen moeten herschikt en/of opnieuw bevestigd worden volgens de regels van goed vakmanschap. (Boek 1, Onderafdeling 1.4.1.3.)  
7.04A. - De schakelaars, contactdozen,... moeten voorzien worden van de nodige afdekplaatjes. (Boek 1, Onderafdeling 1.4.1.3.)  
7.10. - De contactdozen met toegekende stroomsterkte max. 16A en toegekende spanning max. 250V hebben geen beschermingsgraad IPXX-D ("kindveilig"). (Boek 1, Onderafdeling 5.3.5.2. (a))  
7.11. - Contactdozen zonder aardcontact moeten beveiligd worden door een differentieelstroominrichting (al dan niet ondergeschikt) met grote (30mA) of zeer grote (10mA) gevoeligheid. (oude huishoudelijke installaties daterend van voor 01/10/1981) (Boek 1, Afdeling 8.2.1. (6))  
7.14A. - De keuze en het gebruik van elektrisch materiaal in badkamers en stortbadzalen zijn niet in overeenstemming met de regels van goed vakmanschap (huishoudelijke installaties daterend van voor 01/03/2025). (Boek 1, Onderafdeling 6.5.8.1.)

- De IP-beschermingsgraad voor het toegelaten materiaal in de badkamers of stortbadzalen is ontoereikend (minimaal IPX4 in volumes 1, 2 en 1bis, minimaal IPX1 in volume 3). (Boek 1, Onderafdeling 7.1.5.1.)

7.23. - De verlengsnoeren met een koppelcontactstop of tafelcontactdoos met of zonder haspel moeten aangewend worden overeenkomstig hun bedoeld gebruik (de verbinding in vaste aansluiting is niet toegelaten). (Boek 1, Onderafdeling 5.3.4.7.)

##### Inbreuken leidingen en kleurcode:

8.17. - De geplaatste elektrische leidingen en kabels zijn niet conform (vb. soepele tweelingkabels (VTLmB), vlakke kabels met PVC isolatie (LMVVR), coaxiale kabels (COAX), telefoonkabels (VVT),....)

#### **VASTSTELLINGEN: Opmerkingen**

- A - De schema's van de elektrische installatie moeten verplicht bewaard worden in het dossier van de elektrische installatie. Het is evenzeer sterk aangeraden om één exemplaar te bewaren in de nabijheid van het elektrisch hoofdbord.
- A - Alle differentieelstroominrichtingen in de elektrische installatie moeten periodiek (vb. maandelijks) getest worden met behulp van de testknop (cfr. voorschriften van de fabrikant).
- A - Deze controle omvat enkel de zichtbare delen van de installatie.
- A - De uitgevoerde controle is een momentopname. Dit keuringsattest is slechts een weerspiegeling van de elektrische installatie op het ogenblik van de keuring.
- A3 - Deze controle omvat enkel het woongedeelte van het pand.
- A10 - Alle toestellen van klasse I dienen verplicht gevoed te worden via een stopcontact met geaarde aardingspen.
- B - Het is niet uitgesloten dat er bijkomende inbreuken worden vastgesteld bij voorleggen van de schema's.
- B - De eenheid is bemeubeld op het ogenblik van de controle.
- F3 - Het is aangeraden om hoofdequipotentiale verbindingen te voorzien voor gas- en waterinstallatie.

L'adjudicataire final recevra un exemplaire du procès-verbal.

#### ***Situation hypothécaire***

Les biens sont vendus pour quittes et libres 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.

#### **B. Conditions générales de vente**

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

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

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

##### ***Adhésion***

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à

nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont, dans tous les cas, clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***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 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjudgé 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 adjudgé 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### ***Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours**

**après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est 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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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).

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

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

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

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

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### ***Avertissement***

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

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

#### ***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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

(...)

#### **CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ**

Le Notaire soussigné confirme l'identité des parties établie au vu de leur carte d'identité, conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles respectifs de chacune des parties.

Pour satisfaire aux obligations imposées par l'article 139 de la Loi Hypothécaire, le notaire soussigné confirme que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles

respectifs de chacune des parties correspondent aux mentions indiquées ci-dessus. Le numéro de registre national est repris avec l'accord exprès des parties.

**DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par le notaire Dominique Bertouille

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, (...)**