
cahier des charges

date : 03/09/2024

dossier : 444165

répertoire n°12959

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le trois septembre,

A Uccle, en l'étude.

Maître Benoît HEYMANS, notaire de résidence à Uccle, avenue de l'Echevinage 1A, 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 :

A COMPARU

(on omet)

Ci-après dénommée « *le vendeur* ».

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).

CONDITIONS DE VENTE

A. Conditions spéciales de vente

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – DEUXIEME DIVISION

Dans un complexe immobilier composé de trois résidences à appartements situé avenue Paul HYMANS, 51-53-55 cadastrée d'après titre section C numéros 39/X/14, 39/E/14 d'une superficie d'après mesure de vingt-six ares trente centiare (26a 30ca) et cadastré d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section C numéro 0015C2P0001 pour la même contenance.

Dans la résidence « B » :

- L'appartement dénommé 3B3, situé au centre gauche et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une chambre, un séjour avec cuisine et balcon, un débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinq/ dix millièmes des parties communes générales dont le terrain, quarante/ millième des parties communes spéciales de la résidence B.

- le garage numéro G23 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-deux/ dix millièmes dans les parties communes générales.

- la cave numéro C43 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/ dix millièmes dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire commun pour l'appartement, le garage et la cave : 0015C2P0040.

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent vingt-sept euros (€ 1.227,00).

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base régissant l'immeuble et qui a été dressé par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du 20



février 2001, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 mars suivant, volume 051- T-09032001-02262, modifié suivant l'acte du Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 19 avril 2002, transcrit, modifié suivant l'acte du Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 9 mars 2006, transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur BUSANA Marc est propriétaire des biens prédécrits pour l'avoir acquis de la société anonyme PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER aux termes d'un acte de vente reçu le 30 décembre 2002 par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles et à l'intervention du notaire Gérald SNYERS d'ATTENHOVEN, notaire suppléant de l'Etude du notaire Philippe BOUTE, autrefois à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 8 janvier 2003 sous la formalité 51-T-08/01/2003-00214.

La société anonyme PROMOTION INVESTISSEMENT IMMOBILIER était propriétaire des biens prédécrits :

-les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et pour son compte ;
-le terrain pour lui avoir été attribué aux termes du procès verbal d'adjudication définitive réalisé à la requête de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, dressé par le Notaire André de CLIPPELE en date du 31 mars 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize juin suivant, volume 10. 058, numéro 21 .

La Commune de Woluwe-Saint-Lambert était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique aux termes des actes administratifs suivants, reçus par le Bourgmestre de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert:

- acte du vingt-neuf juillet mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le sept août suivant, volume 903, numéro 9 .
- acte du vingt-sept juin mil neuf cent trente-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le onze juillet suivant, volume 1598, numéro 7 .
- acte du seize septembre mil neuf cent trente-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf septembre suivant, volume 1620, numéro 7 .
- acte du neuf juillet mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le dix-sept du même mois, volume 1718 numéro 18 .
- acte du vingt février mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mars suivant, volume 2091, numéro 9 .
- acte du vingt-huit août mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le sept septembre suivant, volume 2546, numéro 14 .
- acte du vingt-sept août mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le six septembre suivant, volume 2908, numéro 2 .
- acte du quatorze avril mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze du même mois, volume 3224, numéro 2 .
- acte du trente-et-un août mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 3444, numéro 19 .

MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à **cent quatre-vingt mille euros (€ 180.000,00)**.

ENCHERE MINIMUM

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

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (€ 1.000,00) 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 **7 octobre 2024 à 13 heures**.



Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **15 octobre 2024 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 lundi **21 octobre à midi**.

VISITES

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

Les samedis 21-28 septembre et 5-12 octobre de 14h à 15h

Les jeudis 19-26 septembre et 3-10 octobre de 16h à 17h

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.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

JOUISSANCE – OCCUPATION

Le bien prédécrit est actuellement occupé comme suit :

Bail de résidence principale écrit, daté du 10 octobre 2008, pour une durée de 3 ans, prenant cours le 1^{er} décembre 2008 pour se terminer le 30 novembre 2011, et moyennant un loyer mensuel de base (hors charges) de 750 euros. Le vendeur précise qu'il n'a pas été donné renon par l'une ou l'autre partie audit bail. Que les parties ont prorogé plusieurs fois le contrat de bail tacitement indexable.

Le vendeur déclare qu'un état des lieux d'entrée a été dressé.

Le vendeur déclare en outre qu'une garantie locative a été déposée auprès d' ING, pour un montant de mille cinq cents euros (€ 1.500,00).

Au plus tard à l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, le vendeur s'engage à lui remettre :

- le contrat de bail;
- l'état des lieux détaillé ;
- et les documents relatifs à la garantie locative

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers. Pour chacun des baux susvanté, le vendeur s'engage à transférer à l'adjudicataire lors de son entrée en jouissance et à première demande de celui-ci, la garantie locative existante, en principal et intérêts, sans exception ni réserve. Moyennant le transfert total de la garantie locative et par l'effet de celui-ci l'acquéreur sera alors seul comptable, vis-à-vis du locataire, de la restitution de la garantie locative, y compris les intérêts produits par celle-ci, à l'entière décharge du vendeur. Par l'effet de la vente, l'adjudicataire sera en droit de réclamer seul et exclusivement au locataire la réparation des dégâts locatifs éventuels, et ce au regard de la situation des lieux depuis la prise de cours du bail. Par l'effet de la vente, l'adjudicataire sera tenu de

l'indemnisation éventuelle pour les travaux et aménagements réalisés par le locataire. Le vendeur déclare qu'à la date de signature du présent cahier des charges :

* les loyers sont payés régulièrement.

* ne pas avoir connaissance de dégâts occasionnés au bien depuis la prise de cours des baux susvantis, à l'exception de dégâts dans le hall d'entrée.

* n'avoir ni autorisé ni connaissance de ce que les locataires aient effectué des travaux ou aménagements dans les lieux loués.

Le vendeur s'engage à :

- avertir le notaire instrumentant, et le cas échéant l'adjudicataire, si le locataire met fin au contrat de bail entre la signature des présentes et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire. Il s'engage à le faire dans les 8 jours à partir du moment où il a reçu la lettre de renon du locataire.

- ne pas prolonger le contrat de location en cours.

- ne pas modifier les conditions d'occupation du bien vendu.

- convoquer l'adjudicataire à l'état des lieux de sortie si un tel état était dressé entre la fin des enchères et l'entrée en jouissance de l'adjudicataire.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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

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

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.

LIMITES – CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES

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

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

éventuellement reprises dans les statuts de copropriété, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

ACTIONS EN GARANTIE

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

COPROPRIÉTÉ

Le notaire a demandé au syndic les renseignements visés aux articles 3.94 § 1 alinéa 1 du Code civil et 3.94 § 2 du Code civil, lequel a répondu en date du 14 avril 2024.

Charges ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours.

Charges extraordinaires et appels de fonds

L'adjudicataire supportera conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil :

- * le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- * les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- * les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- * les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Coordonnées syndic : **PAUL URBAIN GESTION IMMOBILIERE, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue de l'assomption 13**

Dispositions administratives

Situation urbanistique



L'adjudicataire est informé qu'il a la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

A cet égard, il est précisé que le bien est vendu dans son état actuel en ce qui concerne son statut urbanistique, sans garantie aucune et sans recours quelconque contre le vendeur.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant toute affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera éventuellement précisé ci-après, le vendeur déclare 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, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1^{er} du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Les renseignements urbanistiques délivrés le 24 mai 2024 par la commune de Woluwe-Saint-Lambert conformément à l'article 275 du COBAT, stipulent littéralement ce qui suit:

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 :

- o Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;
- o ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~
- o (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé le .../.../..., en zone(s) ...;
- o (1) Dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°563 octroyé le 08/04/1998, en zone(s) ...;

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, 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 :

- o Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- o Les prescriptions du PRAS précité ;

(1) Riffir la ou les mentions inutilis



Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- ~~○ (1) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant..., approuvé par..., le ... ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** du 12/11/1956 – modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art.108bis) et 23/01/2012 (art.84bis) ;~~
- ~~○ (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant :~~
 - ~~● « règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri » approuvé en date du 21/05/2012 ; le bien est donc également compris dans le périmètre de « règlement prime pour les immeubles de l'avenue Georges Henri » approuvé en date du 19/12/2011.~~
 - ~~● « règlement communal d'urbanisme zoné chaussée de Stockel – rue Konkel » approuvé en date du 19/10/2015 ;~~
- ~~○ (1) Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le~~

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, 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 :

- ~~○ À ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

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

- ~~○ Néant ;~~

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~○ (1) Le bien est situé en **zone de protection du classement comme monument de l'Hôtel communal par arrêté du 13/04/1995**;~~

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

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

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- ~~○ (1) Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

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

- o La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8. Autres renseignements :

- ~~o (1) Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant...;~~
- ~~o (1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant...;~~
- ~~o (1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000), zone tampon de 60 mètres (zone Natura 2000);~~
- o 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 Bruxelles Environnement ;
- o 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 ;
- ~~o Le bien se situe/ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;~~
- ~~o Le bien se situe/ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;~~
- o En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;
- o En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
- o En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;
- o Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ;
- o Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la **zone de recul** est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

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'EMPHYTEOSE 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 n°16625/permis d'environnement/certificat** visant à construire 3 immeubles à appartements comprenant 40 logements, 5 locaux pour professions libérales au rez-de-chaussée et 65 emplacements de parking, à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 12/01/2000 (référence : C.2000.0011/1/B2/dm), délivré le 29/08/2000 par le Collège des bourgmestre et échevins ;
- (1) **Autorisation/permis d'urbanisme n°PU/543102/2014/permis d'environnement/certificat** visant à régulariser la transformation de deux appartements en un seul au 3ème étage de l'immeuble (Hymans n°53), délivré le 09/10/2014 par le Collège des bourgmestre et échevins ;
- (1) **Autorisation/permis d'urbanisme n°PU/544130/2014/permis d'environnement/certificat** visant à régulariser la réunion de deux appartements en un duplex aux deuxième et troisième étages à l'avant au milieu de l'immeuble (Hymans n°55), délivré le 18/09/2014 par le Collège des bourgmestre et échevins ;
- (1) **Autorisation/permis d'urbanisme n°PUFD/1800099/2022/permis d'environnement/certificat** visant à mettre en conformité l'agrandissement de l'appartement penthouse arrière au 4^e étage de l'immeuble, suite à la modification de la répartition des pièces des 2 appartements situés à ce niveau (Hymans, 55), délivré le 07/02/2022 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

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 : habitation.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : appartement dénommé « 3B3 », au 3^{ème} étage, comprenant : hall d'entrée, wc, salle de bains, séjour/cuisine avec accès à un balcon, chambre ;
Le sous-sol (niveau -1) comprend un emplacement de parking n°23 ;
Le sous-sol (niveau -2) comprend une cave n°43 ;
- S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 14 logements (n°55), 2 professions libérales, 65 emplacements de parking.
- Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ...;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le...;~~
 - ~~(1) La procédure est en cours d'instruction;~~
 - ~~(1) Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...;~~
 - ~~(1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...;~~
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le...;~~

- (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...;
- (1) La procédure est en cours d'instruction;
- (1) Une décision est intervenue le..., portant sur...;
- (1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;
- (1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant...;
- (1) Un recours est pèndant au Conseil d'État;

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

4. Observations complémentaires :

- o Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (<http://novac-pe.irisnet.be/>) ou contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mv@woluwe1200.be – ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 15 – ligne téléphonique n°2 : 02 761 28 49.

Code Bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé ".

Etat du sol

L'attestation du sol délivré le 23 avril 2024 mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigée l'immeuble.

Les attestations stipulent textuellement ce qui suit :

« *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Le vendeur déclare ne pas avoir d'autres informations à cet égard.

Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé ont été effectués au bien.

Installations électriques

Dans le procès-verbal du 16 avril 2024, Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du Règlement Général sur les Installations Electriques.

L'adjudicataire a l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire constater par un organisme agréé que les manquements ont été rectifiés, dans un délai de 12 mois à compter de la date du procès verbal.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique portant le numéro 20240829-0000688746-01-5 et se rapportant au bien mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : C
- date de fin de validité : 29/08/2034

Un original ou une copie de ce certificat sont remis à l'adjudicataire lors de la signature du PV d'adjudication.



Zones inondables

Conformément à la loi relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se situe pas en zone aléa d'inondation.

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.

TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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

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

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

ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

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

IMPÔTS

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d’une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d’enchères

Article 10.

Général



Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 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, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans

un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire 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 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

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. Monsieur Gianluca PERIOTTI, collaborateur notarial, faisant élection de domicile en l'Etude du Notaire Benoît HEYMANS, Avenue de l'Echevinage 1A à 1180 Uccle.

2. Madame Audrey Delatour, collaboratrice notarial, faisant élection de domicile en l'Etude du Notaire Benoît Heymans, Avenue de l'Echevinage 1A à 1180 Uccle.

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 adjugé, 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.

DISPOSITIONS FINALES

Droit d'écriture

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

Déclarations des parties

Le vendeur déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Réception du projet de cahier des charges

Le vendeur déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent cahier des charges le 30 août 2024 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Certificat d'état civil et d'identité

Le notaire soussigné certifie :

- l'état civil du comparant conformément à la loi et plus précisément par le registre national ;
- conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

MENTION LEGALE

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) soussigné(s) a (ont) attiré leur attention sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et qu'il(s) les a (ont) avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, et moi-même, notaire.

(Suivent les signatures)

---POUR EXPEDITION CONFORME---