



**Cahier de charges vente publique  
Kraainem, av. Baron Albert 254**

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

**Le quatorze octobre**

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « NOTALEX », ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145 F.

**ONT COMPARU**

[On omet]

Ci-après dénommés "le comparant" ou "le vendeur" ou "les vendeurs".

**EXPOSE**

**Lequel comparant Nous a requis de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

NOTALEX- NOTAIRES ASSOCIES

Notaire en charge du dossier : Maître Olivier DUBUISSON

([odubuisson@notalex.be](mailto:odubuisson@notalex.be))

Collaboratrice en charge du dossier : Madame Marie NOUNCKELE

([mnounckele@notalex.be](mailto:mnounckele@notalex.be))

Avenue de la Couronne 145F

1050 Ixelles

RPM 0703.878.322

Téléphone : 02/627.46.66

**DESCRIPTION DU BIEN – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

**COMMUNE DE KRAAINEM**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « **Résidence Trianon** », situé **avenue Baron d'Huart, 254**, cadastré suivant titre section C numéro 73/R/8 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0073R8P0000, pour une superficie suivant titre et extrait cadastral récent de vingt-six ares trente-huit centiares (26a 38ca):

**L'appartement dénommé type " F " sis au premier étage avant droit se composant :**

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, un living, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres, un vestiaire, un water closet, **la cave numéro 2;**

b) en copropriété et indivision forcée:

les sept cent quatre-vingts/dix millièmes (780/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

**Le garage portant le numéro 2 en sous-sol, se composant :**

a) en propriété privative et exclusive:

le garage proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée:

les soixante-cinq/dix millièmes (65/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble et du terrain.

**Identifiant parcellaire : 0073R8P0005**

**Et dénommé au cadastre : (A1/F/G2-K2)**

Acte de base :

Tel que ce bien est repris dans l'acte de base et le règlement général de copropriété et d'ordre intérieur dressé par Maître Lucien TIMMERMANS, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, en date du 13 août 1963.

Revenu cadastral actuel non indexé : mille sept cent nonante-neuf euros (€ 1.799,00).

**Origine de propriété**

[On omet]

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.

***SITUATION HYPOTHÉCAIRE***

[On omet]

Commandement(s) et Saisie(s) :

[On omet]

***NOTIFICATIONS SOCIALES ET FISCALES :***

[On omet]

***CONSULTATION DES AVIS DE SAISIES :***

[On omet]

***REGISTRE DES GAGES ET RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ :***

[On omet]

***MISE À PRIX***

**La mise à prix s'élève à quatre cent mille euros (400.000-)**

***ENCHÈRE 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 **jeudi 21 novembre 2024 à 10 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 29 novembre 2024 à 10 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 **jeudi 05 décembre 2024 à 11 heures en présence de l'adjudicataire.**

***VISITES***

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

- les mardis 12, 19 et 26 novembre 2024, de 12h à 14h ;
- les jeudis 14, 21 et 28 novembre 2024, de 16h à 18h ; et
- les samedis 9, 16 et 23 novembre, de 10h à 12h.

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***

L'adjudicataire aura la propriété du bien à compter du jour de l'adjudication définitive.

Le bien vendu est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

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

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

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.

### ***DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE***

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, **à l'exception du** droit de préemption du Vlaamse Wooncode tel qu'il ressort de la recherche sur le guichet électronique de préemption « e-voorkooploket » en date du 27 août 2024.

Le notaire soussigné exposera ce droit de préemption aux bénéficiaires par ledit « e-voorkooploket » au moins 30 jours avant le début des enchères.

Les bénéficiaires seront ensuite informés de l'enchère la plus élevée retenue, afin de pouvoir faire connaître leur décision quant à l'exercice ou non du droit de préemption.

### ***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 – CONDITIONS SPÉCIALES***

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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'adjudicataire définitif sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire définitif sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent des titres de propriété du vendeur, précités.

Lesdits actes ne contiennent pas de condition spéciale.

L'adjudicataire définitif sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles 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 qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance

#### **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.

#### **PANNEAUX / ENSEIGNES**

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

#### **COPROPRIÉTÉ**

##### **RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE**

##### **Statuts - Règlements d'ordre intérieur - Décisions d'assemblée générale**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par Maître Lucien TIMMERMANS, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, en date du 13 août 1963, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

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

L'adjudicataire définitif sera tenu de respecter toutes les clauses qui résultent des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété), des règlements d'ordre intérieur et de toutes décisions prises par l'assemblée générale. Il sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations de la partie saisie en résultant.

Un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires seront remis à l'adjudicataire définitif.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de l'acte de base, des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales et des renseignements légaux à fournir par le syndic de l'immeuble, sur simple demande au notaire instrumentant ou par consultation de ces documents sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ou [www.notalex.be](http://www.notalex.be).

#### **Charges communes ordinaires et extraordinaires - Fonds de réserve et de roulement - Litiges en cours**

##### **Charges communes extraordinaires**

Conformément aux stipulations de l'article 3.94 du nouveau Code civil, le notaire instrumentant a interrogé le syndic JicéCO en date du 17 septembre 2024, lequel n'a pas encore répondu à cette lettre.

L'adjudicataire définitif sera averti du contenu de la réponse du syndic par consultation préalable des sites mentionnés ci-dessus.

Le notaire instrumentant attirera l'attention de l'adjudicataire définitif sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de

la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du nouveau Code civil.

Les frais, charges et obligations résultant d'une décision de l'Assemblée Générale ou du syndic, antérieure à l'adjudication définitive, mais qui ne deviendraient exigibles qu'après cette adjudication seront à charge de l'acquéreur. La date d'exigibilité s'identifie à la date d'appel de fonds lancé par le syndic.

#### **Charges communes ordinaires - fonds de roulement**

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'adjudicataire, *prorata temporis*, à compter de l'adjudication définitive. Le solde créditeur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur et son solde débiteur éventuel lui restera à charge.

L'acquéreur devra donc payer entre les mains du syndic la quote-part dans le fonds de roulement correspondant au bien vendu.

#### **Fonds de réserve**

L'adjudicataire devra payer, en sus du prix d'adjudication et au même titre, un montant égal à la quote-part correspondant au bien vendu dans tout fonds de réserve, fonds restant lui-même la propriété de l'Association des Copropriétaires.

#### **Litiges en cours**

Les créances revenant à l'Association des Copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à la date du prononcé de l'adjudication définitive, restent acquises à cette association sans que l'adjudicataire doive en indemniser le vendeur.

Les frais, charges et obligations résultant de décisions définitives condamnant l'Association des Copropriétaires, antérieures à la date du prononcé de l'adjudication, resteront à charge du vendeur pour autant que ces montants soient devenus exigibles avant cette adjudication. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

#### **Information du syndic et relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs**

L'adjudicataire sera tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les 8 jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la Copropriété. L'acquéreur est également tenu de faire établir, au plus tard dans les 15 jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. A défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

#### **Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

#### **Citerne à mazout**

L'immeuble est équipé d'une citerne à mazout.

#### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

##### **Prescriptions urbanistiques**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de 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.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le « Code » ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme ; dans certains cas l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.

### Informations – Lettre de la Commune

Conformément à l'article 5.2.1. du Code, le notaire mentionne et informe tel qu'il ressort 1° de l'extrait urbanistique reçu le 06 avril 2023, et 2° des déclarations des comparants et 3° du certificat hypothécaire:

1. la Commune de Kraainem dispose d'un registre de plans et d'autorisations et qu'en conséquence une attestation urbanistique dont question dans l'article 5.2.1 précité a été délivré par le service compétent de l'aménagement urbanistique en date du 17 septembre 2024.

Les parties reconnaissent avoir une connaissance parfaite du contenu et déclarent et confirment en avoir reçu une copie.

2. il a été délivré les permis d'urbanisme ou permis d'environnement pour les actes urbanistiques, pour le lotissement de sols ou pour l'exploitation d'un établissement ou une activité suivants:

- Dossiernummer 23099\_2009\_2749 pour « verbouwen van 2 appartementen naar een duplex door middel van een nieuwe schacht voor een trap »; et

- Dossiernummer 23099\_2007\_2339 pour « bouwen van appartementsgebouwen ».

- l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : « **meergezinswoning** » ;

- aucune citation n'a été émise pour le bien conformément aux articles 6.1.1. ou 6.1.41. à 6.1.43. inclus du Code, ni aucune décision rendue;

- le bien est n'est pas grevé d'un droit de préemption comme prévu à l'article 2.4.1. du Code et n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 concernant les projets complexes ;

- aucun permis de lotir ne s'applique au bien ;

- conformément à l'article 4.2.12 du Code il n'est pas encore possible de solliciter une attestation as-built.

- le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

- que le bien immeuble ne fait pas l'objet d'une désignation comme zones d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau (article 5.6.8, §1 VCRO).

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de cet extrait, sur simple demande au notaire instrumentant ou par consultation de ce document sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ou [www.notalex.be](http://www.notalex.be).

### Zones inondables

En vertu d'une recherche effectuée via [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en date du 27 mars 2023, les vendeurs déclarent en application de l'article 129 Loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

En vertu de la même recherche en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, ils déclarent que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effectives (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;

- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;

- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Les comparants déclarent en outre que le bien susmentionné n'a, à leur connaissance, jamais été inondé.

Une copie du «OVERSTROMINGSRAPPORT», indiquant que le score du terrain est A et le score du bâtiment est A sera disponible sur le site BIDDIT.be (Plus d'information: [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) )

### Bosdecreet - Duindecreet

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du 13 juin 1990 et n'est pas situé dans une zone

soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

#### Onroerend erfgoed

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. Les comparants déclarent, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be) et du courrier de la Commune daté du 17 septembre 2024, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

#### Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Les comparants déclarent que, à leur connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenhelling), par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### Immeubles inoccupés ou délabrés

Les parties déclarent que le bien vendu n'est pas repris :

- au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

#### Surveillance de la qualité du logement – consultation du registre des requêtes de réparation

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 3.51 du Code flamand du Logement, le notaire a consulté le registre des requêtes de réparation, mentionné à l'article 3.44, §1, alinéa 3 du Code flamand du Logement.

Le registre des requêtes de réparation ne contient aucune information sur le bien.

#### **Environnement**

##### 1. Information légale.

Les comparants déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

##### 2. Pollution du sol.

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention dans le bien vendu ou dans les parties communes de l'immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).

Les comparants déclarent également qu'à leur connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

##### 3. Attestation du sol.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la conclusion de la présente convention, le contenu de l'attestation du sol délivrée conformément à l'article 101 du décret du sol par l'OVAM le **30 août 2024**, laquelle stipule ce qui suit :

« 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten ».*

A l'appui des déclarations des comparants et des données mentionnées ci-dessus, le notaire instrumentant confirme que les dispositions du Décret du sol concernant les cession de terrains a été appliqué.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que (i) le contenu de l'attestation ne donne aucune garantie quant à une éventuelle pollution du sol (ii) les règles concernant le terrassement (Chapitre XIII du Décret du Sol) restent d'application.

#### **Dossier d'intervention ultérieur**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté royal du 1<sup>er</sup> mai 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, plus particulièrement l'obligation pour le vendeur, qui a effectué dans le bien vendu des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté royal, de remettre au nouveau propriétaire un dossier d'intervention ultérieure, ce dernier ayant l'obligation de le conserver pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Le comparant déclare ne pas être en possession d'un dossier d'intervention ultérieure relatif aux travaux qui ont été effectués.

#### **Installations électriques**

Le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 8.4.2.1. repris au Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations électriques pour le transport et la distribution de l'énergie électrique), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le procès-verbal de contrôle électrique sera réalisé préalablement aux enchères et mis à disposition des personnes intéressées sur le site [Biddit.be](http://Biddit.be).

L'exemplaire original dudit procès-verbal sera remis à l'adjudicataire après paiement du prix et il aura pu en prendre connaissance, à sa demande ou par consultation sur le site de l'étude ou sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après l'adjudication définitive du bien vendu.

Le notaire attire également l'attention de l'adjudicataire sur le fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

L'original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire après paiement du prix et il pourra en prendre connaissance, à sa demande ou par consultation sur le site de l'étude ou [www.biddit.be](http://www.biddit.be) après établissement.

#### **Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) relatif au bien vendu n'est pas encore disponible et sera réalisé lors des visites du bien et sera mis à disposition de personnes intéressées sur le site [BIDDIT.be](http://BIDDIT.be).

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Un original ou une copie du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif et il pourra en prendre connaissance, à sa demande ou par consultation sur le site de l'étude ou [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **Obligation de rénovation - Bâtiments résidentiels**

Le bien est un bâtiment résidentiel.

Il est rappelé à l'adjudicataire que pour tout acte de vente signé après le 1er janvier 2023, le bien doit atteindre le niveau de performance énergétique minimal label D endéans les cinq ans suivant l'acte authentique et qu'un nouveau CPE doit être établi afin de démontrer cela. L'adjudicataire est informé du fait que certaines exceptions s'appliquent au patrimoine immobilier et en cas de démolition.

En outre, il est indiqué à l'adjudicataire qu'une autre obligation de rénovation (plus stricte ou plus légère) peut s'appliquer s'il modifie la destination du bien endéans les cinq ans suivant l'acte authentique.

Pour de plus amples informations, les parties sont invitées à consulter [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) ou un expert en matière d'énergie.

#### **Certificat d'inventaire amiante**

Le certificat d'inventaire amiante n'est pas encore disponible et sera réalisé lors des visites du bien et sera mis à disposition de personnes intéressées sur le site BIDDIT.be.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

#### **Détecteurs de fumée**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée certifiés, conformément aux directives émises par le Gouvernement Flamand, notamment s'il s'agit de logements nouveaux et de logements qui ont fait l'objet de rénovations et dont le permis d'environnement pour actes urbanistiques a été demandé à partir du 1er janvier 2013, ou encore de logements qui ont fait l'objet d'un prêt social spécial à partir du 1er janvier 2013 ainsi que de logements et chambres d'étudiants mis en location. Cette obligation n'est pas d'application si le logement est équipé d'un système de détection d'incendie qui a été approuvé et certifié par un organisme agréé. Les parties déclarent savoir que tous logements sis en Flandre doivent être équipés de détecteurs de fumée à partir du 1er janvier 2020.

A ce propos, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de détecteur de fumée.

Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

#### **Audit chauffage**

Les comparants se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et d'eau chaude et, le cas échéant, sur la mise à disposition d'un rapport de mise en service, des deux derniers contrôles d'entretien et d'un audit de chauffage.

#### ***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 autre :

- 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 bien 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 de 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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

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

##### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### **Plafond (atteint)**

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un

nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

#### **CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur 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 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

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.

#### **DÉGUERPISEMENT**

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 défailant.

### **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 éléction de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### **PORTE-FORT**

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

### **DÉCLARATION DE COMMAND**

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

### **CAUTION**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais soit payée à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

### **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 FLAMANDE)**

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 pourcent (12%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), 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 zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;

- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), 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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est 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.

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

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

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

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

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

#### **COMPENSATION**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **INTÉRÊTS DE RETARD**

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

#### **SANCTIONS**

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante 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. DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'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**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément : tout collaborateur de l'étude des notaires associés NOTALEX, à Ixelles, avenue de la Couronne 145F.

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 acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

#### **Confirmation de l'identité**

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

**Droit d'écriture**

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

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Ixelles, à la date précitée, 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, les parties représentées comme dit est [On omet] , Nous Notaire avons signé.**

**(Suivent les signatures)**

**- POUR EXPEDITION CONFORME -**