

CAHIER DES CHARGES**CONDITIONS DE VENTE****SCHAERBEEK, AVENUE LOUIS BERTRAND 62-64****L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX****Le trois septembre**

À Bruxelles, boulevard de Waterloo, 16, en l'étude.

Devant nous, Maître **Géraldine ROLIN JACQUEMYS**, Notaire de résidence à Bruxelles (1^{er} canton), exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0831.909.513 RPR Bruxelles.

ET DEFERANT A LA REQUETE DE :

[ON OMET]

EXPOSONS PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

[ON OMET]

CECI EXPOSE

Nous, Notaire soussigné, **procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur saisie immobilière sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.**

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que les saisis seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, les créanciers suivants ne seront pas sommés par exploit d'huissier :

- [ON OMET]

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

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**

ACTALYS – NOTAIRES ASSOCIES

Notaire en charge du dossier : Géraldine ROLIN JACQUEMYS

Collaborateur en charge du dossier : Henri VANDERLINDEN

Boulevard de Waterloo 16
1000 Bruxelles
02/204.09.59

Description du bien – origine de propriété

COMMUNE DE SCHAERBEEK – 6^{ème} DIVISION

Dans une maison de rapport sise avenue Louis Bertrand 62-64, à l'angle de la rue Herman, présentant selon titre une façade de seize mètres trente-cinq centimètres à l'avenue Louis Bertrand avec un pan coupé de trois mètres et une façade de huit mètres quarante centimètres à la rue Herman, cadastrée selon titre section D numéro 158/D/3 pour un are cinquante-cinq centiares et suivant extrait cadastral récent section D numéro 158 D3 P0001 pour une contenance d'un are cinquante-cinq centiares (1a 55ca) :

Le Lot 8 dénommé « 4^e et 5^e ETAGE GAUCHE » étant un duplex sis au niveau des quatrième et cinquième étages côté gauche comprenant :

- *En propriété privative et exclusive : au niveau du 4^{ème} étage* : séjour avec un escalier hélicoïdal vers le 5^e étage, dans la pièce d'angle, une chambre avec coin douche en façade rue Herman, cuisine vers la cour intérieure, au niveau du 5^{ème} étage : buanderie et 2 chambres avec salle de bain, le petit grenier devant la cage d'escalier
- *En copropriété et indivision forcée* : cent trente-neuf / millièmes (139/1.000èmes) des parties communes y compris du terrain.

Ainsi que la **cave numéro 2** à laquelle n'est rattachée aucune quotité.

Revenu cadastral (global) non indexé : cinq cent quarante-deux euros (€ 542,00)

Identifiant parcellaire : section D numéro **0158D3 P0007** (A4.5/LOT8/C2)

Acte de base

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Damien Hisette, à Bruxelles, le 26 janvier 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 24 février suivant, sous la formalité 50-T-24/02/2005-02616.

Ci-après dénommé « le bien » ou « les biens ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

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

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

Origine de propriété

[ON OMET]

Le candidat-acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes et du procès-verbal d'adjudication définitive.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (€ 250.000,00)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (€ 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 15 octobre à 10 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 23 octobre 2026 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 **mardi 27 octobre 2026 à 16h30**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- les mercredis 30/09, 07/10 et 14/10 de 16h à 18h,
- les samedis 26/09, 03/10, 10/10 et 17/10 de 10h à 12h ;
- le jeudi 22/10 de 16h à 18h.

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.

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente. Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

Séance d'information

Le notaire instrumentant se réserve la possibilité de tenir une ou plusieurs séances d'information en son étude à l'attention des amateurs préalablement au début des enchères. La date et l'heure à laquelle ces séances se tiendront seront communiquées via la plateforme Biddit.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

L'adjudicataire sera 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.

Selon les renseignements reçus, le bien est actuellement **libre d'occupation**.

Pour autant que de besoin, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'article 18 des conditions générales du présent cahier de charges, les frais d'expulsion étant à charge de ce dernier, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un droit de préemption.

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.

État 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 non-apparents 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 non-apparents ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

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 il pourrait être grevé ou avantagé.

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

Suivant les informations obtenues, le vendeur n'a établi lui-même aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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

Conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété.

Dans l'acte précité sous 1°, reçu par le notaire Damien Hissette, de résidence à Bruxelles, en date du 24 février 2005, ne figure aucune condition spéciale.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera 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 sera 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

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Damien Hissette, à Bruxelles, en date du 26 janvier 2005, transcrits le 24 février 2005 au bureau des hypothèques de Bruxelles 3 sous le numéro de formalité 50-T-24/02/2005-02616.

Acte de base – transmission des documents

Sont à dispositions des candidats-acquéreurs les documents suivants :

- les statuts (acte de base et règlement de copropriété) précités ;

- le règlement d'ordre intérieur s'il existe ;
 - ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des 13 janvier 2026, 7 novembre 2024, 27 mai 2024, 16 février 2024 et 10 octobre 2022
- De l'immeuble dont dépend le bien vendu.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Renseignements transmis par le syndic

Conformément à l'article 3.94, §1 et 2 du Code civil, le notaire a demandé des renseignements au syndic de l'immeuble.

Est à disposition des candidats-adjudicataires une copie de la réponse du syndic datée du 17 avril qui précise notamment ce qui suit :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le vendeur en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par la loi ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété, s'il en existe et des montants en jeu ;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie de cette lettre ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

Il déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. L'adjudicataire renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Suivant les informations recueillies, outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic :

- * aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- * l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- * que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble : EUROFA ; Adresse : Rue Gustave Jean Leclercq 9 à 1160 Auderghem ; Tel : 02 640 50 03 Email : syndic@eurofa.be

Charges communes ordinaires et fonds de roulement

L'adjudicataire supportera les charges communes ordinaires à compter de son entrée en jouissance. Le décompte sera établi par le syndic, au prorata de la période en cours.

La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Charges communes extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

- L'adjudicataire supportera les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après la date certaine du transfert de propriété, même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour.

Par charges communes extraordinaires on entend :

1° 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 ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Propriété du fonds de réserve – créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble ainsi que les créances de la copropriété restent la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre le vendeur et l'adjudicataire.

Privilège de l'association des copropriétaires (art. 27, 7° de la loi hypothécaire)

Le vendeur est tenu de garantir l'adjudicataire 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.

Par ailleurs, 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.

Litiges - Procès - Oppositions

Sur base des informations reçues, il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques.

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

1. Généralités

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

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

Le notaire instrumentant signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport aux permis d'urbanisme ayant été délivrés par le service de l'urbanisme

Le Notaire instrumentant rappelle aux amateurs que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

2. Lettre de la commune

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du 18 mai 2026, stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13 mai 2026 concernant le bien sis Avenue Louis Bertrand 62-64 cadastré 21906D0158/00D003, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°SCH 012 001 (Ilots 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jérusalem et E. Laude) approuvé par Arrêté Royal en date du 02/06/1961 ;

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 permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur le site Internet de la commune : <https://www.1030.be/fr/reglements-plans>.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- 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> ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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 et des permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible sur le site Internet de la commune : <https://www.1030.be/fr/reglements-plans>.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

• A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;
- Le bien est situé en bordure d'un site inscrit à l'inventaire ;
- Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

- La Rue Herman a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 19/12/1863 et du 21/11/1864 ;
- L'Avenue Louis Bertrand a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 19/12/1863, du 21/04/1906 et du 2/01/1907 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le(s) plan(s) particulier(s) d'affectation du sol (PPAS) précité(s) ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des

renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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

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

- Autorisation de bâtisse visant à "construire une maison", délivrée le 6 septembre 1910 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier l'utilisation du rez-de-chaussée gauche en pizzeria", délivré le 3 juin 2008 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "modifier l'aspect architectural de façade avant au rez-de-chaussée", délivré le 10 novembre 2009 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/fr/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : 2 commerces (dont un commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture(*)) et des locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Étages 1 à 4** : 2 logements par étage
- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 8 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

(*) Nous attirons votre attention sur le fait que, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 mai 2024, entré en vigueur le 1er septembre 2024, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, si le commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture venait à être remplacé par un commerce de bien / de service non repris à l'arrêté susmentionné, l'utilisation en tant que commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture ne serait plus licite et tout nouvel usage du bien en ce sens devrait faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme.

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

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

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Fait à Schaerbeek, le 15 mai 2026 »

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, la partie requérante :

- garantit la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.
- déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'**appartement** ; cette affectation correspond à celle reprise dans le descriptif sommaire ;
- déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- qu'il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ;
- déclare, à l'exception de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, que le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

L'attention des amateurs est attirée par le Notaire sur le fait qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1er, et 205/1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Environnement

1. Permis

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

2. État du sol

Le notaire instrumentant déclare avoir informé les amateurs des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des amateurs sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Bruxelles Environnement a, par courrier daté du 24 avril 2026 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble objet des présentes a délivré l'attestation qui stipule textuellement ce qui suit :

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

Informations supplémentaires

Aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol n'a été recueillie. Par ailleurs, suivant les informations disponibles, aucune des activités reprises à la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'adjudicataire/candidats-acquéreurs déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Cette renonciation à la nullité par l'adjudicataire/candidats-acquéreurs, ne modifie nullement les obligations du vendeur résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

Citerne à mazout - chauffage

Selon les informations reçues, il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout.

Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

D'après les informations reçues, il semblerait que depuis le 1er mai 2001, aucun travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les amateurs sont informés que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'adjudicataire de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

Installations électriques

D'après les informations reçues, le bien est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 27 avril 2026 dressé par ACA asbl, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'original de cette attestation sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'attention du candidat acquéreur est attirée sur le fait que le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, indépendamment du contenu du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

Le candidat acquéreur est informé du fait qu'il aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

Au terme d'un délai de 12 mois à compter du contrôle, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de la signature du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260508-0000752545-01-7 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert GOOR Florian (ACA asbl) le 8 mai 2026 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 561
- émissions annuelles de CO₂ : 112 kg/m²/an.

Les informations recueillies n'ont pas révélé de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

La copie du certificat de performance énergétique est annexé aux présentes conditions de vente.

Le notaire instrumentant a informé l'acquéreur qu'il aura, le cas échéant, l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bien vendu afin que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

- 1°) 275 kWh/m² par an au plus tard le 1^{er} janvier 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;
- 2°) 150 kWh/m² par an au plus tard le 31 décembre 2045 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe C.

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m² par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'acquéreur de faire établir un nouveau certificat PEB constatant la réalisation de cet objectif.

En cas de copropriété forcée, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires afin d'effectuer les rénovations.

Zones inondables

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 27 janvier 2026, que le bien vendu se trouve en zone d'aléa faible d'inondation.

Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement mais est repris à l'inventaire du patrimoine architectural.

Suivant les informations obtenues, aucune mesure concernant le bien vendu n'aurait été prise.

Code bruxellois du logement

Le Notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code du Logement Bruxellois du dix-sept juillet deux mil trois dont certaines dispositions sont entrées en vigueur au premier juillet deux mil quatre soumettant désormais la location de tous logements dans la Région de Bruxelles-Capitale à des conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire tels que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois (www.moniteur.be) sous la référence 20033031-454 et la location de logements meublés et de petits logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²) à l'obtention préalable d'une attestation de conformité délivrée par le Service d'inspection régional (C.C.N. rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles) garantissant que ledit logement remplit les conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire.

L'attestation délivrée est valable pour une durée de six ans.

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.

Les biens sont vendus 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'adjudicataire sera 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 prendra 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.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'à ce jour l'administration communale ne lui a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

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, comparet 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 :

- o 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).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'adjudicataire 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

Dispense

Les comparants dispensent le notaire soussigné de les sommer de prendre connaissance du présent cahier des charges et d'y contredire s'il échet par voie d'huissier.

Elles précisent que le simple recommandé suffit.

Remarque concernant les déclarations des saisis

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, 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, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

SUIT LA SIGNATURE