« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN
SRL / BV - TVA // TVA/BTW BE 0778.859.817
Avenue Eugène Plaskylaan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

AL/231171/GR	R.24569
Bur. Séc. Jur. **Bruxelles 3**	DR ENR : 150 €
E-REG ☐ KC / PC le	DE : 50 €
CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES	Annexes :

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le **dix-sept octobre**.

Michel de Frésart, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit et ce, à la requête et en présence de :

Ci-après dénommés ensemble **« le vendeur »**.

EXPOSÉ PRÉALABLE

VENTE PUBLIQUE

Les présentes 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/ Les procurations.

A/ CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude ACT & LEX sise à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1.

Téléphone : 02/734.50.85

Fax : 02/734.53.39

Adresse électronique : info@act-lex.be.

Collaboratrice en charge du dossier en l'étude : **Madame Giulia ROMANIN**

Téléphone : 02/738.07.77

Adresse électronique : gr@act-lex.be.

Description du bien

LOT 1

COMMUNE D'IXELLES – Sixième division ET VILLE DE BRUXELLES – Vingt-deuxième division :

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, sis à l'angle de l'Avenue des Scarabées et de l'**Avenue du Pesage, 125 – 129** cadastré, selon titre, sous Ixelles section D numéro 184/N pour une contenance de 13 ares 10 centiares et sous Bruxelles section R numéro 417/D pour une contenance de 10 ares 90 centiares et, selon extrait récent de matrice cadastrale, sous Ixelles section D numéro 0184NP0000 pour une contenance de 12 ares 97 centiares et sous Bruxelles section R numéro 0417DP0000 pour une contenance de 10 ares 91 centiares :

L'appartement du sixième étage BLOC B C6 (Avenue du Pesage, 127) comprenant selon titre :

a) En propriété privative et exclusive : hall, living, bureau, balcon, vestiaire, toilette, salle de bain dégagement, toilette, lingerie, office, armoire, deux chambres à coucher, cuisine, terrasse arrière ainsi que **la cave numéro 10 sise au sous-sol**.

b) En copropriété et indivision forcée : les vingt/millièmes (20/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire pour l'appartement sous Ixelles : **0184NP0056**.

Identifiant parcellaire pour l'appartement sous Bruxelles : **0417DP0054**.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base initial reçu par le Notaire Frans Lambert, alors à Bruxelles, le 12 janvier 1955, dûment transcrit, à l'acte de base modificatif reçu par ledit Notaire, le 20 janvier 1955, dûment transcrit et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Régis Dechamps, à Schaerbeek, le 8 septembre 2023, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 5, le 14 septembre suivant, sous la formalité 51-T-14/09/2023-09775 et au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 1, le 14 septembre suivant, sous la formalité 48-T-14/09/2023-04994.

LOT 2

COMMUNE D'IXELLES – Sixième division ET VILLE DE BRUXELLES – Vingt-deuxième division :

Dans un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, sis à l'angle de l'Avenue des Scarabées et de l'**Avenue du Pesage, 125 – 129** cadastré, selon titre, sous Ixelles section D numéro 184/N pour une contenance de 13 ares 10 centiares et sous Bruxelles section R numéro 417/D pour une contenance de 10 ares 90 centiares et, selon extrait récent de matrice cadastrale, sous Ixelles section D numéro 0184NP0000 pour une contenance de 12 ares 97 centiares et sous Bruxelles section R numéro 0417DP0000 pour une contenance de 10 ares 91 centiares :

Le garage numéro 20 au niveau des sous-sols comprenant selon titre :

a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : les trois/millièmes (3/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire pour le garage sous Ixelles : **0184NP0057**.

Identifiant parcellaire pour le garage sous Bruxelles : **0417DP0055**.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base initial reçu par le Notaire Frans Lambert, alors à Bruxelles, le 12 janvier 1955, dûment transcrit, à l'acte de base modificatif reçu par ledit Notaire, le 20 janvier 1955, dûment transcrit et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Régis Dechamps, à Schaerbeek, le 8 septembre 2023, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 5, le 14 septembre suivant, sous la formalité 51-T-14/09/2023-09775 et au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 1, le 14 septembre suivant, sous la formalité 48-T-14/09/2023-04994.

Ci-après dénommés ensemble **« le bien vendu »**.

Il est fait observer que les lots 1 et 2 peuvent être vendus ensemble ou séparément.

Revenu cadastral global non-indexé sous Ixelles : 2.059 €.

Revenu cadastral global non-indexé sous Bruxelles : 161 €.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le revenu cadastral n'est pas en cours de révision. Toutefois, les revenus cadastraux individuels n'ont pas encore été déterminés.

La description du bien vendu est établie de bonne foi au vu du titre de propriété disponible et au vu des indications cadastrales qui ne sont communiquées qu'à titre de simples renseignements.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls le bien ci-avant décrit et tous les immeubles que la loi répute immeubles par incorporation, par destination ou par attache à perpétuelle demeure sont vendus.

Les canalisations, les compteurs, les tuyaux et les fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou à tout autre service comparable ne sont pas compris dans la présente vente.

Origine de propriété

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

Mise à prix

Pour le LOT 1, la mise à prix s'élève à **trois cent mille euros (300.000 EUR)**.

Pour le LOT 2, la mise à prix s'élève à **trente mille euros (30.000 EUR)**.

Pour les LOTS 1 et 2, la mise à prix s'élève à **trois cent trente mille euros (330.000 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 €), ou un multiple de cette somme, doit être effectuée et que les 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 **mardi 2 décembre 2025 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 10 décembre 2025 à 14 heures** (pour le LOT 1 et pour le LOT 2 pris séparément) et **à 15 heures** (pour les LOTS 1 et 2 pris ensemble) sous réserve d'éventuelles prolongations et ce, conformément à l'article 9 des conditions générales et en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de la signature du procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du Notaire instrumentant et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude ACT & LEX le **vendredi 12 décembre 2025 à 11 heures 30 minutes**.

Visites

Le bien vendu pourra être visité par les candidats-acquéreurs les mardis 18 et 25 novembre 2025 et les mardis 2 et 9 décembre 2025 de 10 à 12 heures et les samedis 15, 22 et 29 novembre 2025 et le samedi 6 décembre 2025 de 9 à 11 heures.

Le Notaire soussigné se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite et ce, dans l'intérêt de la vente.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien vendu est libre d'occupation.

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'il(s) soi(en)t opposable(s), le Notaire adjuge le bien sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

A ce propos, le vendeur déclare n'avoir conféré aucun droit de préférence conventionnel et qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui sera éventuellement dit ci-après, le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préférence légal.

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication et ce, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés sans ni

recours ni droit de renoncer à la vente et ce, même lorsque la description du bien vendu et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachées ne vaut ni 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 et ce, 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 et ce, 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 est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes **à l'exception** de celles résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et dans les obligations du vendeur contenus dans l'acte de base initial et dans les actes de base modificatifs dont question ci-avant pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu et 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.

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

Conditions spéciales – Acte de base – Règlement de copropriété

L'adjudicataire devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi qu'aux actes de base modificatifs dont question ci-avant.

Ledit acte de base avec règlement de copropriété et lesdits actes de base modificatifs ont été ou seront tenus à la disposition des amateurs durant les quatre semaines précédant la

vente. Par ailleurs, un exemplaire desdits actes sera remis à l'adjudicataire définitif lors du paiement complet du prix.

L'adjudicataire sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du propriétaire résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, de ses modifications éventuelles ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et devra les exécuter dans tous leurs termes de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le propriétaire par qui que ce soit.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, de ses modifications éventuelles ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

Copropriété

En application de l'article 3.94, §2, 1° à 4° du Code civil, le syndic, interrogé par l'étude ACT & LEX en date du 19 août 2025, a transmis, en date du **25 août 2025**, l'ensemble des informations quant à la situation des comptes de la copropriété : le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, le montant des arriérés dus par le propriétaire, la situation des appels de fonds, le relevé des procédures judiciaires en cours, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, les décomptes périodiques des charges des deux dernières années et une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale.

Ce courrier était à disposition des amateurs. Par ailleurs, une copie sera remise à l'adjudicataire lors du complet payement du prix.

Le vendeur déclare que, par mail du 19 mai 2025, le syndic l'a informé de ce qui suit :

« (...)

Suite à l'analyse effectuée par l'ingénieur en stabilité, il a été constaté que les cagibis des terrasses ne peuvent pas être conservés dans leur état actuel. Pour des raisons de sécurité et de stabilité, nous devons procéder à leur destruction et à leur reconstruction complète.

Nous vous informons que les travaux de démolition débuteront ce lundi 26 mai 2025.

(...) »

Par ailleurs, par mail du 30 juin 2025, le syndic a informé le vendeur de ce qui suit :

« (...)

Je tiens à apporter des précisions sur l'état d'avancement des travaux de rénovation de la façade arrière, ainsi qu'une réponse aux différentes questions posées par rapport à l'évolution de ces travaux.

1. Communication et Transparence

• Malgré les demandes répétées du Conseil de copropriété, l'ensemble des copropriétaires n'a pas été suffisamment informé de l'évolution du chantier, notamment en ce qui concerne le planning et le budget.

→ Quelles mesures seront mises en place pour assurer une information régulière et complète à l'ensemble des copropriétaires, notamment sur l'état d'avancement et les prévisions de fin des travaux ?

- Nous avons communiqué directement avec les propriétaires dans 2 cas :

o Quand les propriétaires nous ont directement contacté – notamment pour déclarer des dégâts

o Quand il a fallu transmettre des informations pertinentes aux travaux

En ce qui concerne l'évolution du chantier en sa globalité (planning, budget, ...), les informations ont étés communiqués aux membres du Conseil de Copropriété dans le cadre de leur mission de supervision du travail du syndic.

L'allongement du planning est principalement dû aux travaux des cagibis (expertise, contre-expertise et travaux).

Vous trouverez, ci-joint, le nouveau planning des travaux, hors intempéries, établit par l'entreprise Vimar.

2. Cagibis

• Quels éléments concrets justifient la nécessité de démolir et reconstruire les cagibis ?

Un état avancé de dégradation des maçonneries (infiltrations, gel), qui a induit la demande d'expertise d'un bureau de stabilité qui a conduit à une proposition de reconstruction pour des raisons de sécurité.

Source : Email Cottenier, 6 juin 2025, page 1 + rapport mur cagibis en annexe

• Pourquoi les éventuelles faiblesses structurelles n'ont-elles pas été détectées avant l'établissement des devis et le démarrage du chantier ?

Les travaux prévoyaient le décapage des enduits non cohésifs et dégradés des cagibis ainsi que la pose de nouveaux cimentages. Une inspection minutieuse n'a été rendue possible qu'à partir de la pose des échafaudages (donc pendant les travaux). Le décapage des enduits décohésifs à mis à nu l'état de dégradation avancé des maçonneries des cagibis.

• Une contre-expertise indépendante peut-elle être envisagée pour évaluer la stabilité des cagibis et identifier les causes réelles de leur dégradation ?

Une contre-expertise indépendante a déjà été effectuée par le bureau d'étude en stabilité TPF Engineering, confirmant la nécessité des travaux.

Source : Email Cottenier, 6 juin 2025, page 1 + rapport en annexe

• Pouvez-vous partager plus de détails sur la rénovation des cagibis ? Va-t-il y avoir perte de volume ? Est-ce que vous allez poser des portes aux Cagibis, ...

Une perte de 2,5cm en profondeur et une perte de 5cm en largeur. Des nouvelles portes sont comprises dans le budget proposé

• Quel est le coût de ces travaux ?

Le surcoût pour la reconstruction des cagibis est de 3 363.27 €HTVA (soit environ 0,27 % de la valeur totale du projet).

Ce chiffre inclus des économies projetées à date sur certains autres postes du budget initial.

Source : Email Cottenier, 6 juin 2025, page 2 + document estimatif décomptes en annexe

• Qui assumera les surcoûts liés à cette démolition/reconstruction imprévue ?

La copropriété

3. Gestion des Travaux et Respect du Bâtiment

• Quelles mesures immédiates seront prises pour réparer les dommages causés par les travaux dans les appartements (portes cassées, dalles endommagées, etc.) ?

Il est clairement stipulé que les dégâts occasionnés seront réparés par l'entrepreneur VIMAR.

Source : Email Cottenier, 6 juin 2025, page 2

4. Terrasses

• La pose de l'isolation et des nouvelles balustrades entraînera-t-elle une perte effective de surface sur les terrasses ? Si oui, comment sera-t-elle mesurée précisément ?

Ces points ont clairement été exposés lors des différentes AG. L'ajout d'une épaisseur d'isolation par l'extérieur entraine la diminution de la largeur effective de la terrasse.

Néanmoins, la conception des rives a été modifiée afin de déplacer les garde-corps vers l'extérieur et regagner de la largeur effective.

• En cas de perte supérieure à celle annoncée lors de l'AG ou mentionnée dans le cahier des charges, quelles démarches sont prévues pour envisager une compensation ou indemnisation pour la moins-value des appartements concernés ?

L'épaisseur est conforme au cahier des charges.

De plus, les hors aplomb mesurés sur les façades tant en vertical qu'en horizontal (valeur 3cm) entrainent l'obligation de travailler avec des épaisseurs d'isolation plus épaisses sur les zones en creux afin d'assurer une épaisseur minimale de 16cm conforme aux exigences PEB (épaisseur minimale des bandeaux d'isolation coupe-feu) sur les zones en « débord ».

5. Subsides et Primes

• Les primes pour les précédents travaux (notamment l'isolation de la toiture 125) ont-elles été obtenues ?

La prime pour les travaux de toiture a été accordée (74.342,29 €).

Source : PV Assemblée Générale du 24 avril 2024, page 6

• Comment le « chasseur de primes » a-t-il été rémunéré : via un montant fixe ou une commission basée sur les montants perçus ?

Rémunération à hauteur de 12% des primes octroyées.

• Pourquoi aucune demande de prime n'a été introduite l'année dernière pour les travaux en cours ?

Les primes RENOLUTION peuvent être demandées dans un délai de 12 mois après la dernière facture. Toute demande doit être introduite via le portail unique IRISbox. Les risques de perte des primes dépendent donc principalement du respect des procédures et délais.

Source : Document Primes RENOLUTION, page 1

• Quels sont aujourd'hui les risques concrets de perte des primes ou subsides liés aux travaux actuels ?

A ce stade aucune information est disponible sur le sujet et va dépendre des décisions du nouveau gouvernement Bruxellois.

6. Assemblée Générale Extraordinaire (AGE)

• Quelles sont les conditions légales et pratiques pour convoquer rapidement une AGE afin d'aborder ces points urgents ?

c.f., Art. 3.87, §2 Code civil

Pour plus de détail veuillez-vous référer à ce lien : https://www.copropriete-belgique.be/post/loi-sur-la-copropri%C3%A9t%C3%A9-copropri%C3%A9t%C3%A9-belgique-2023-code-civil-biens

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

• Pour quelles raisons le syndic a-t-il refusé d'organiser une AGE antérieurement, notamment pour discuter du cas des cagibis ?

Étant donné le montant (~0,27 % du montant total des travaux) et compte tenu de leur caractère conservatoire (comme l'attestent deux rapports d'ingénieurs en stabilité), il n'était pas nécessaire pour le syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour voter

ces travaux (c.f., l'article 3.89, §5, 2° du Code civil) – compte tenu aussi du fait qu'une AGE aurait ajouté des délais supplémentaires (et donc coûts supplémentaires) aux travaux.

De plus, le conseil de copropriété, mandaté pour vérifier le travail du syndic, a également donné son accord pour ces travaux.

7.Echantillons mis à disposition

À la demande de plusieurs copropriétaires, vous trouverez au niveau -1, à côté de l'ascenseur du 125, les échantillons des matériaux sélectionnés en concertation avec le conseil de copropriété pour la couverture des terrasses (échantillon B et carrelage).

Je profite de ce mail pour vous informer qu'une réunion de chantier est organisée chaque lundi matin avec l'entreprise Vimar, l'architecte, le conseil de copropriété et le syndic, afin d'assurer un suivi optimal des travaux.

(...) ».

Le Notaire soussigné éclaire les amateurs sur le fait que, conformément à cet article, l'adjudicataire est tenu 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 Code civil.

1° Toutes les dépenses - et tous les appels de fonds - de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et toutes les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant que l'adjudication ne soit devenue définitive et dont le payement était exigible à la même date seront supportés par le propriétaire. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic. Les dépenses ultérieures seront supportées par l'adjudicataire.

Le propriétaire supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce que l'adjudication ne soit devenue définitive et l'adjudicataire supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2° La quote-part du propriétaire dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

3° Les créances nées après le jour où l'adjudication deviendra définitive à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires et ce, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au payement d'une indemnité au propriétaire.

PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance du fait 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.

En outre, le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance du fait que le Notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu

En suite de quoi et 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 sous toute réserve quant à la contestation ultérieure de la part du vendeur.

Dispositions administratives

- *Prescriptions urbanistiques*

A/ L'attention des amateurs est attirée sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ci-après dénommé « COBAT » et sur l'opportunité de recueillir, de leur côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien vendu.

Les parties sont informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance des amateurs qui le reconnaissent. Le vendeur confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien vendu et l'adjudicataire confirmera implicitement que ce descriptif correspond à la réalité du bien en déposant une offre.

B/ En application du COBAT, l'étude ACT & LEX a demandé par courriers auxquels était joint le descriptif sommaire dont question ci-avant, à la Commune d'Ixelles et à la Ville de Bruxelles, les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Sous Ixelles

Par lettre du **28 février 2025**, la Commune d'Ixelles a répondu notamment ce qui suit :

- Le bien se situe au **PRAS** en **zone d'habitation** ;
- Arbre remarquable à 50 mètres de la limite de la parcelle ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé (...) ;
- En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1953/294-250/125-127-129 (FULL SCN)	Construction d'un immeuble à appartements.	Délivrer	12/02/1954

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. C peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le vc se périmer automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

- *Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé : réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé l travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges d'urbanism. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.*
- *Ensuite, une fois entamée la mise en œuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompu pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout c la réalisation du projet autorisé.*

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés p les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travau nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, derni alinéa, du CoBAT).

Environnement

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

- En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien **(sur la base du permis de bâtir n° 1953/294)** :

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Sous-sol commun	sous-sol				Locaux annexes 96 caves
					locaux communs (compteurs, cabine haute tension, chaufferie, 2 local à vélos, tanks à mazout)
		1	Logement		2 chambres (conciergerie)
		26	Parking		garages
Bâtiment n°127 (entrée)	6e étage	2	Logement		3 chambres

Il est fait observer qu'il résulte tant de l'acte de base initial de 1955 et de l'acte de base modificatif de 2023 que du titre de propriété du vendeur que le bien vendu dispose de 2 chambres et non de 3. L'adjudicataire fera de cette situation son affaire personnelle et ce, sans recours contre le vendeur.

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

Sous Bruxelles

Par lettre du **12 février 2025**, la Ville de Bruxelles a répondu notamment ce qui suit :

- Le bien se situe au **PRAS** en **zone d'habitation** ;
- La voirie (avenue des Scarabées) le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

  Nihil

- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 61382	Projet de construction d'un immeuble à appartements	Délivré Classé sans suite	01/04/1952 19/11/1953
TP 63953	**Construction d'un immeuble de rapport**	**Délivré**	**08/02/1955**

- En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	N^{bre}	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol		1	conciergerie (appartement 2 chambres) accessoire à la fonction principale
				locaux techniques
				locaux de stockage
				locaux communs
				emplacements de stationnement
	Rez-de-chaussée	Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	4	appartements 2 chambres
		Logement	2	appartements 3 chambres
			1	accès carrossable vers les emplacements de stationnement situés au sous-sol
	Du 1er au 3ème étage	Logement	2	appartements 2 chambres par étage
		Logement	4	appartements 3 chambres par étage
		Logement	1	appartement 4 chambres par étage
	Du 4ème au 5ème étage	Logement	2	appartements 2 chambres par étage
		Logement	3	appartements 3 chambres par étage
		Logement	1	appartement 4 chambres par étage
	6ème étage	Logement	1	appartement 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
	Toiture			locaux techniques

Il est fait observer qu'il résulte tant de l'acte de base initial de 1955 et de l'acte de base modificatif de 2023 que du titre de propriété du vendeur que le bien vendu dispose de 2 chambres et non de 3. L'adjudicataire fera de cette situation son affaire personnelle et ce, sans recours contre le vendeur.

Les amateurs recevront une copie desdites réponses.

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

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés par l'article 98, §1er du COBAT ne peut être effectué sur le bien vendu tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ Les amateurs sont informés par le Notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ Le vendeur garantit aux amateurs la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu avec les prescriptions urbanistiques et avec les éventuels permis obtenus. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier, que le bien vendu est actuellement affecté à **usage d'appartement (2 chambres), de cave et de garage**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant, qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien vendu ; ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle et ce, sans recours contre le vendeur.

E/ En vertu d'une recherche effectuée sur le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml le **15 janvier 2025**, le vendeur déclare que le bien vendu se trouve partiellement en zone d'aléa faible d'inondation.

F/ Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement **à l'exception du plan d'alignement dont question ci-avant** et grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien vendu serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

G/ L'adjudicataire est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose des normes particulières pour les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Il n'est donné aucune garantie quant à la conformité du bien vendu avec le Code du Logement Bruxellois lequel impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et ce, sans recours contre le propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, de détecteurs de fumée.

H/ L'attention des amateurs a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'adjudicataire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

I/ Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort du courrier de l'administration communale dont question ci-avant ainsi que de la consultation, en date du **5 février 2025**, 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 vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé et ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

- *Etat du sol*

Sous Ixelles

Le Notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **24 janvier 2025**. Cette attestation, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le bien vendu, stipule littéralement ce qui suit :

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	**Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).**
OBLIGATIONS		
Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. **La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.**		

L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditio supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant l'ACP Pesage 125-129 ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 57 3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (p garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

D'après nos informations, le terrain en question fait l'objet d'une demande d'intervention acceptée par l'as PROMAZ pour l'assainissement d'une pollution liée à un réservoir de mazout de chauffage (réf. dossier PROM 1234). Il s'agit d'intervention de type curative (PAE/PAT): les obligations liées à cette pollution sont prises en char par PROMAZ dans les limites et selon les conditions prévues par la législation et la convention entre PROMAZ l'obligataire. S'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à la convention entre PROMAZ et l'obligataire, dernier reste détenteur des obligations découlant de l'ordonnance sol.
Attention : PROMAZ n'intervient que pour les obligations associées aux citernes à mazout de chauffag D'autres obligations éventuelles resteront à charge de l'obligataire.
Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec le gestionnaire de dossier PROMAZ ou via info@promaz.l ou 0800 63 636.

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êt peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxell Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre e remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : http://www.environnement.brussels/facilitateursol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
LA S.P.R.L. JEAN DEBERNARDI	88 - Dépôts de liquides inflammables	1957	1987	NOVA-PROV11035_10685
HOUSING MANAGEMENT	88 - Dépôts de liquides inflammables	1989	2004	NOVA-50910
COPROPRIETE PESAGE 125-129	88 - Dépôts de liquides inflammables	2007	2013	NOVA-0270238/0576208

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00400/2013)	13/02/2014	05/03/2014	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00400/2013)	13/02/2014	05/03/2014	Pollution délimitée

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	**La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.**

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Sous Bruxelles :

Le Notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **24 janvier 2025**. Cette attestation, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le bien vendu, stipule littéralement ce qui suit : *« Catégorie AUCUNE – La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol »*.

L'adjudicataire recevra une copie des attestations du sol dont question ci-avant.

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations et précise, notamment après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve des activités mentionnées sur l'attestation du sol sous Ixelles, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'adjudicataire est parfaitement au courant des implications de la pollution détectée, les assume et décharge le vendeur ainsi que le Notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard de sorte que ni le vendeur ni le Notaire intervenant ne puissent en aucune manière être inquiétés à ce sujet.

- *Citerne à mazout*

Néant.

- *Dossier d'intervention ultérieure*

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneur(s).

- *Installations électriques*

Le vendeur remettra à l'adjudicataire le procès-verbal de visite de contrôle de l'installation électrique établi conformément au Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 par la société ACA le **29 janvier 2025**. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions dudit règlement. Dont quittance.

L'adjudicataire supportera seul, sans aucun recours contre le vendeur, les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique **dans les 18 mois de la signature du procès-verbal d'adjudication** et communiquer par écrit son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique en avertissant l'organisme ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Le Notaire informe les amateurs des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et des responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire recevra un exemplaire dudit procès-verbal des mains du Notaire instrumentant lors du complet payement du prix et des frais.

- *Certificat de performance énergétique*

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien vendu portant le numéro 20250205-0000703368-01-9 a été établi par l'expert énergétique Olivier De Muynck en date du **5 février 2025**. Ledit certificat mentionne les informations suivantes :

- Classe énergétique : F ;
- Emissions annuelles de CO2 : 282.

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

Ce certificat était à la disposition des amateurs. Par ailleurs, l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet payement du prix et des frais.

Une copie de la première page de ce certificat restera annexée au présent acte.

- *Registre des gages*

Le Notaire instrumentant attire l'attention du futur adjudicataire sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le Registre des gages au sens de l'article 26 de la loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes.

A cet égard et sur pied d'une recherche effectuée par le Notaire instrumentant dans ce Registre en date du **16 octobre 2025**, le vendeur déclare que le bien immeuble vendu n'est pas grevé d'un gage enregistré et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers de sorte que ledit bien peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

Situation hypothécaire

Le bien est venu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

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 contre les périls connexes.

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et contre les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

Abonnements eau, gaz et 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 et 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 les terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les immeubles inoccupés ou abandonnés ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

L'adjudicataire paiera au vendeur, lors du paiement du prix, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Cette vente ne sera pas réalisée sous la condition suspensive d'un financement.

B/ CONDITIONS GENERALES 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.

<u>Général</u>

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.

<u>Primauté des enchères automatiques</u>

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 génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit

d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,

- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique

notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.), 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 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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

D/ PROCURATION

, ci-après désignée par les termes **« le mandant »**, constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Ci-après désignés ensemble par les termes **« le mandataire »**.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

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

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

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

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de

lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

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

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

- En cas de 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 qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit 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

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à 50 €.

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE

Chacun des comparants déclare :

- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (loi relative à la continuité des entreprises) ;
- ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes ;
- que son identité / comparution / représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte le 2 octobre 2025.

LOI DE VENTÔSE

Les parties reconnaissent que le Notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude, date que dessus.

Après lecture commentée de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.