

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

232164-.../MB

Bur. Séc. Jur. Bruxelles 3

E-REG KC / PC le

ACTE DE BASE MODIFICATIF et CAHIER SPECIAL DES CHARGES

R.25635

DR ENR : 150,00 €

DE : 100,00 €

Annexes : PEB ...

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le cinq mars.

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 :

....

EXPOSE PREALABLE

Le notaire soussigné expose préalablement ce qui suit :

- ...

- Par mail du 9 janvier 2026 adressé au département urbanisme de la commune de Schaerbeek, l'association ACT & LEX, à Schaerbeek, a fait savoir avoir été chargé de dresser un acte de base relatif à un immeuble situé Rue du Progrès, 299, dont la signature est prévue le 2 février 2026 en l'étude, a transmis le projet de l'acte de base et les documents qui y seront annexés et a demandé de lui confirmer que le département urbanisme de la commune de Schaerbeek n'y voit pas d'objection et de lui confirmer son accord sur le projet d'acte de base ;

- Aucune nouvelle n'a été donnée à l'association ACT & LEX, à Schaerbeek, par la commune de Schaerbeek, avant le 2 février 2026 ;

- Aux termes d'un acte reçu le 2 février 2026 par le notaire Michel de Frésart, soussigné, transcrit au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 3 sous la référence 50-T-10/02/2026-01727, il a été dressé acte de base et aux termes d'un autre acte reçu le 2 février 2026 par le notaire Michel de Frésart, soussigné, en cours de transcription au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 3, il a été dressé ... cahier spécial des charges ;

- Par courrier daté du 14 janvier 2026 et porté à la connaissance de l'association ACT & LEX, à Schaerbeek, le 3 février 2026, la commune de Schaerbeek a fait savoir qu'elle ne peut accepter le principe de division contenu dans le projet de l'acte de base qui lui a été adressé le 9 janvier 2026 étant donné que le principe de division proposé ne respecte pas la situation licite de l'immeuble : l'urbanisme ne connaît pas l'existence du garage situé au rez-de-chaussée et celui-ci n'est donc pas licite et il convient de régulariser la situation ;

- Les requérants déclarent avoir dès lors mandaté le notaire soussigné de dresser un nouvel acte contenant acte de base modificatif et un nouveau cahier spécial des charges.

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Aux termes d'un acte reçu le 2 février 2026 par le notaire Michel de Frésart, soussigné, transcrit au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 3 sous la référence 50-T-10/02/2026-01727, il a été dressé acte de base en ce qui concerne le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK - 10^{ème} division :

Une maison sur et avec terrain située **Rue du Progrès, 299**, cadastrée selon titre section E numéro 33/Z/10 et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section E numéro 0033Z10P0000 pour une superficie d'1 are 50 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 2.637,00 €.

ORIGINE DE PROPRIETE

...

Ceci étant exposé,

Par courrier daté du 14 janvier 2026 et porté à la connaissance de l'association ACT & LEX, à Schaerbeek, le 3 février 2026, la commune de Schaerbeek a fait savoir qu'elle ne peut accepter le principe de division contenu dans le projet de l'acte de base qui lui a été adressé le 9 janvier 2026 étant donné que le principe de division proposé ne respecte pas la situation licite de l'immeuble : l'urbanisme ne connaît pas l'existence du garage situé au rez-de-chaussée et celui-ci n'est donc pas licite et il convient de régulariser la situation.

Les requérants attirent dès lors l'attention sur le fait qu'il y a lieu d'entamer les démarches nécessaires à la remise en pristin état, à savoir la démolition du garage situé au rez-de-chaussée constituant le LOT 2 pour revenir à l'état de jardin, et à l'établissement d'un acte de base modificatif, ou à la régularisation du bien par l'introduction d'un permis d'urbanisme auprès de l'autorité compétente.

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

Ensuite de quoi, nous avons procédé à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude ACT & LEX – Avenue Eugène Plasky, 144/1 – 1030 Schaerbeek – T. : 02/734.50.85
– F. : 02/734.53.39 – info@act-lex.be

Collaboratrice en charge du dossier : Madame BRICMAN Magali - T. : 032/738.07.73 -
Mail : m.bricman@act-lex.be.

Description du bien – Origine de propriété

Commune de SCHAERBEEK - 10^{ème} division :

Une maison sur et avec terrain située **Rue du Progrès, 299**, cadastrée selon titre section E numéro 33/Z/10 et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section E numéro 0033Z10P0000 pour une superficie d'1 are 50 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 2.637,00 €.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Michel de Frésart, soussigné, le 2 février 2026, transcrit au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 3 sous la référence 50-T-10/02/2026-01727, et à l'acte de base modificatif contenu dans le présent acte, comme suit :

1. Le **LOT C.1** étant la cave numéro 1 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0007, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

2. Le **LOT C.2** étant la cave numéro 2 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0008, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/millièmes (4/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

3. Le **LOT C.3** étant la cave numéro 3 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0009, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

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

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

4. Le **LOT C.4** étant la cave numéro 4 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0010, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

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

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

5. Le **LOT C.5** étant la cave numéro 5 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0011, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

6. Le **LOT C.6** étant la cave numéro 6 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0012, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

7. Le **LOT C.7** étant la cave numéro 7 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0013, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

8. Le **LOT C.8** étant la cave numéro 8 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0014, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

9. Le **LOT C.9** étant la cave numéro 9 située au sous-sol, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0015, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave et sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

10. Le **LOT 1** étant un appartement situé au rez-de-chaussée, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0001, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, chambre, cuisine, salle de bains, hall, vestiaire et dressing ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent deux/millièmes (202/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

11. Le **LOT 2** étant un garage situé au rez-de-chaussée, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0002, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un garage avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/millièmes (96/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

12. Le **LOT 3** étant un appartement situé au 1^{er} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0003, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-neuf/millièmes (169/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

13. Le **LOT 4** étant un appartement situé au 2^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0004, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

14. Le **LOT 5** étant un appartement situé au 3^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0005, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

15. Le **LOT 6** étant un appartement situé au 4^{ème} étage, portant l'identifiant parcellaire E 33 Y11 P0006, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, hall et vestiaire ;

b) en jouissance exclusive et privative : un balcon, à charge d'entretien, ainsi qu'il sera précisé ci-après ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent septante et un/millièmes (171/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : indéterminé.

Ci-après dénommés ensemble et invariablement « **le bien** ».

Etant entendu que l'urbanisme ne connaît pas l'existence du garage situé au rez-de-chaussée constituant le LOT 2 et que celui-ci n'est donc pas licite et qu'il convient de régulariser la situation.

Il est fait observer que ces biens peuvent être vendus ensemble ou séparément comme mentionné ci-dessous.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le revenu cadastral n'est pas en cours de révision. Toutefois, le requérant déclare que le revenu cadastral pourrait être révisé à la suite de la division juridique du bien telle que ci-avant exposée.

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

L'adjudicataire devra se contenter de la qualification du droit de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes et du ou des procès-verbaux d'adjudication.

Mise à prix

Pour **l'ensemble** du bien ci-avant décrit, la mise à prix s'élève à **quatre cent trente-cinq mille euros (435.000,00 €)**.

Pour le **LOT 1 étant un appartement situé au rez-de-chaussée**, le **LOT C.1 étant la cave numéro 1 située au sous-sol** et le **LOT C.2 étant la cave numéro 2 située au sous-sol**, la mise à prix s'élève à **quatre-vingt-quatre mille euros (84.000,00 €)**.

Pour le **LOT 1 étant un appartement situé au rez-de-chaussée**, le **LOT C.1 étant la cave numéro 1 située au sous-sol**, le **LOT C.2 étant la cave numéro 2 située au sous-sol** et le **LOT 2 étant un garage situé au rez-de-chaussée**, la mise à prix s'élève à **quatre-vingt-neuf mille euros (89.000,00 €)**.

Pour le **LOT 3 étant un appartement situé au 1^{er} étage**, le **LOT C.6 étant la cave numéro 6 située au sous-sol**, le **LOT C.7 étant la cave numéro 7 située au sous-sol** et le **LOT C.8 étant la cave numéro 8 située au sous-sol**, la mise à prix s'élève à **nonante-neuf mille euros (99.000,00 €)**.

Pour le **LOT 3 étant un appartement situé au 1^{er} étage**, le **LOT C.6 étant la cave numéro 6 située au sous-sol**, le **LOT C.7 étant la cave numéro 7 située au sous-sol**, le **LOT C.8 étant la cave numéro 8 située au sous-sol** et le **LOT 2 étant un garage situé au rez-de-chaussée**, la mise à prix s'élève à **cent quatre mille euros (104.000,00 €)**.

Pour le **LOT 4 étant un appartement situé au 2^{ème} étage** et le **LOT C.3 étant la cave numéro 3 située au sous-sol**, la mise à prix s'élève à **nonante-neuf mille euros (99.000,00 €)**.

Pour le **LOT 4 étant un appartement situé au 2^{ème} étage** et le **LOT C.3 étant la cave numéro 3 située au sous-sol** et le **LOT 2 étant un garage situé au rez-de-chaussée**, la mise à prix s'élève à **cent quatre mille euros (104.000,00 €)**.

Pour le **LOT 5 étant un appartement situé au 3^{ème} étage** et le **LOT C.4 étant la cave numéro 4 située au sous-sol**, la mise à prix s'élève à **nonante-neuf mille euros (99.000,00 €)**.

Pour le **LOT 5 étant un appartement situé au 3^{ème} étage** et le **LOT C.4 étant la cave numéro 4 située au sous-sol** et le **LOT 2 étant un garage situé au rez-de-chaussée**, la mise à prix s'élève à **cent quatre mille euros (104.000,00 €)**.

Pour le **LOT 6 étant un appartement situé au 4^{ème} étage**, le **LOT C.5 étant la cave numéro 5 située au sous-sol** et le **LOT C.9 étant la cave numéro 9 située au sous-sol**, la mise à prix s'élève à **nonante-neuf mille euros (99.000,00 €)**.

Pour le **LOT 6 étant un appartement situé au 4^{ème} étage**, le **LOT C.5 étant la cave numéro 5 située au sous-sol** et le **LOT C.9 étant la cave numéro 9 située au sous-sol** et le **LOT 2 étant un garage situé au rez-de-chaussée**, la mise à prix s'élève à **cent quatre mille euros (104.000,00 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 26 mai 2026 à 14h00.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 3 juin 2026 :

- à **14h00** pour **les lots décrits ci-avant pris séparément**,

- à **15h00** pour **l'ensemble** du bien ci-avant décrit,

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 5 juin 2026 à 15h30.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi de 9h00 à 11h00 et chaque mercredi de 15h00 à 17h00, et ce à partir du mercredi 6 mai 2026 jusqu'au samedi 30 mai 2026 inclus.

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

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur les sites online immoweb, immovlan.be et biddit, pendant trois semaines minimum précédant l'adjudication, conformément aux usages en la matière en cours dans l'arrondissement de Bruxelles.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Selon les informations actuellement en possession du notaire soussigné :

- l'appartement situé au rez-de-chaussée est loué conformément à un contrat de bail signé le 1^{er} décembre 2022 non enregistré, conclu pour une durée de 3 ans ayant pris cours le 1^{er} décembre 2022, moyennant un loyer initial de 600,00 € actuellement de 650,00 €, sans paiement d'un montant pour charges locatives, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée ;

- l'appartement situé au 1^{er} étage est loué conformément à un contrat de bail signé le 1^{er} janvier 2022, conclu pour une durée de 3 ans ayant pris cours le 1^{er} février 2022, moyennant un loyer initial de 800,00 € actuellement de 800,00 €, sans paiement d'un montant pour charges locatives, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée ;

- l'appartement situé au 2^{ème} étage est occupé par..., vendeur aux présentes ;
- l'appartement situé au 3^{ème} étage est loué conformément à un contrat de bail signé le 1^{er} juin 2010 enregistré au 1^{er} bureau de l'enregistrement de Schaerbeek le 18 août 2010, conclu pour une durée de 3 ans ayant pris cours le 1^{er} juin 2010, moyennant un loyer initial de 325,00 € actuellement de 650,00 €, sans paiement d'un montant pour charges locatives, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée ;
- l'appartement situé au 4^{ème} étage est loué conformément à un contrat de bail signé le 15 septembre 2022 non enregistré, conclu pour une durée d'1 an ayant pris cours le 1^{er} octobre 2022, moyennant un loyer initial de 800,00 € actuellement de 800,00 €, sans paiement d'un montant pour charges locatives, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé et qu'aucune garantie locative n'a été constituée ;
- le garage situé au rez-de-chaussée est libre d'occupation ;
- et en ce qui concerne les 9 caves situées au sous-sol, certaines sont louées avec un appartement et d'autres sont libres d'occupation.

L'adjudicataire recevra une copie des contrats de bail.

L'appartement situé au 2^{ème} étage qui est occupé par le vendeur sera rendu libre au plus tard lorsque l'adjudicataire se sera acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

A défaut de libération à ladite date, l'adjudicataire pourra, sur production d'une grosse de l'acte, requérir l'expulsion du vendeur aux frais de ce dernier.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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, le bien n'est grevé d'aucun droit de préférence légal à l'exception du droit de préférence des locataires.

Droit de préférence des preneurs/locataires

Conformément à l'article 247/2, §6 du Code bruxellois du logement, le Notaire instrumentant notifiera aux preneurs – **qui disposent d'un droit de préférence uniquement en cas de vente par lot et nullement en cas de vente en masse** –, au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères, une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Pour le surplus, ledit article stipule littéralement ce qui suit :

« Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclus.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence. »

Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'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.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve,

sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

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

Conditions spéciales – Acte de base – Règlement de copropriété

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien est régi par les statuts, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus.

Ledit acte de base avec règlement de copropriété a été ou sera tenu à la disposition des amateurs durant les quatre semaines précédant la vente et un exemplaire sera remis à l'adjudicataire 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 avec 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 qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le propriétaire par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, relatifs au bien 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.

2. Renseignements transmis par le syndic

La copropriété venant d'être créée, le notaire soussigné n'a pas pu répondre au prescrit de l'article 3.94 §§ 1 et 2 du Code civil.

Le Notaire instrumentant attire l'attention sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

L'adjudicataire sera suffisamment informé quant aux comptes et aux documents de la copropriété, le vendeur ayant confirmé qu'à sa connaissance, il n'existe pour cette copropriété aucun compte ou bilan et qu'aucune assemblée ne s'est encore tenue et aucune charge décidée.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

L'adjudicataire sera éclairé par le notaire soussigné sur le fait qu'il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 3.94 en son § 1, 1°, 2° et 3°.

L'adjudicataire supportera toutes les charges ordinaires et extraordinaires à dater du paiement complet du prix et les décomptes seront réalisés entre les parties.

4. Privilège de l'Association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance du fait qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des

copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun syndic (autre que provisoire) pour l'immeuble où se situe le bien.

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».

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 concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description qui sera portée à la connaissance des amateurs : le vendeur confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien, et l'adjudicataire confirmera implicitement que ce descriptif sommaire correspond à la réalité du bien en déposant une offre.

B/ En application du COBAT, l'association ACT & LEX, à Schaerbeek, a demandé par courrier auquel était joint ledit descriptif sommaire à la commune de Schaerbeek les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu, laquelle a précisé en date du 8 septembre 2025 :

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'intérêt régional ;*

- *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°SCH019 011 (îlots 59 sud- 61 sud- 62 à 64 et la place Gaucheret) approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 14/07/2005 ;*

(...)

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

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*

- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

(...)

- *Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;*

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;*

(...)

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

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

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

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

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

• Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

(...)

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

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

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

• La Rue du Progrès a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 3/06/1955 ;

• L'Avenue Philippe Thomas a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 9/4/2019 et par le Conseil communal en date du 8/5/2019 ;

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le(s) plan(s) particulier(s) d'affectation du sol (PPAS) précité(s) ;

8°) Autres renseignements :

(...)

• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

(...)

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

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

• Acte d'autorisation de bâtir visant à "het bouwen van een huis van vier verdiepingen", délivré le 19 février 1960 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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

(...)

2°) En ce qui concerne :

• La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous

• La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous

• S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

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

• **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

• **Rez-de-chaussée à étage 4** : 1 logement par niveau

Soit un total de 5 logements

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

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

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

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

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

Les amateurs recevront une copie de ladite réponse.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation applicable 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 aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1^{er} du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le 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 informe que le bien est actuellement affecté à usage de cave, d'habitation et de garage (sous-sol : 9 caves ; rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre et 1 garage ; 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres ; 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ; 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres ; 4^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres), ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant, ce qui ne semble pas conforme à la situation reconnue par la commune de Schaerbeek qui ne connaît pas l'existence du garage situé au rez-de-chaussée.

Les amateurs devront en faire leur affaire personnelle et entamer personnellement à l'entière décharge du vendeur sans recours contre lui les démarches nécessaires à la remise en pristin état, à savoir la démolition du garage situé au rez-de-chaussée constituant le LOT 2 pour revenir à l'état de jardin, et à l'établissement d'un acte de base modificatif, ou à la régularisation du bien par l'introduction d'un permis d'urbanisme auprès de l'autorité compétente, de sorte que le vendeur ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

A l'exception de ce qui est précisé ci-dessus, le vendeur garantit aux amateurs la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

E/ En vertu d'une recherche effectuée sur le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml en date du 29 août 2025, le vendeur déclare que le bien susmentionné se situe dans une zone d'aléa faible d'inondation.

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

F/ Le vendeur déclare que, sous réserve de ce qui est mentionné ci-dessus, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. Il certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait 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 sans recours contre le propriétaire.

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

H/ L'attention de l'adjudicataire sera 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.

I/ Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation, en date du 30 octobre 2025, du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protège> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale).

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

- Etat du sol

Le notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement le 1^{er} septembre 2025 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

L'adjudicataire recevra une copie de l'attestation du sol.

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.

- Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a précisé que depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un tel dossier doit être rédigé ont été effectués dans le bien.

L'adjudicataire recevra ce dossier.

- Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbaux du 25 novembre 2002 dressés par l'ASBL ELECTRO-TEST, il a été constaté que les installations satisfaisaient aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'adjudicataire sera attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

L'adjudicataire recevra un exemplaire desdits procès-verbaux des mains du notaire instrumentant lors du complet paiement du prix et des frais.

- Certificats de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant les numéros 20240701-0000683980-01-6 (rez-de-chaussée), 20240701-0000683981-01-4 (1^{er} étage), 20240701-0000683982-01-2 (2^{ème} étage), 20240701-0000683983-01-0 (3^{ème} étage) et 20240701-0000683984-01-8 (4^{ème} étage) ont été établis par l'expert énergétique FONTENEAU Sophie, de certinergie, en date du 1^{er} juillet 2024.

Ces certificats mentionnent les informations suivantes :

- classe énergétique : G (rez-de-chaussée), E+ (1^{er} étage) ; E+ (2^{ème} étage) ; E- (3^{ème} étage) ; G (4^{ème} étage) ;
- émissions de CO₂ : 102 kg co₂/(m².an) (rez-de-chaussée) ; 46 kg co₂/(m².an) (1^{er} étage) ; 46 kg co₂/(m².an) (2^{ème} étage) ; 50 kg co₂/(m².an) (3^{ème} étage) ; 146 kg co₂/(m².an) (4^{ème} étage) ;
- consommation d'énergie primaire : 507 kWh/(m².an) (rez-de-chaussée) ; 232 kWh/(m².an) (1^{er} étage) ; 231 kWh/(m².an) (2^{ème} étage) ; 254 kWh/(m².an) (3^{ème} étage) ; 724 kWh/(m².an) (4^{ème} étage).

La validité de ces certificats est de 10 ans.

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

Ces certificats étaient à la disposition des amateurs et les originaux seront remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1^{ère} page de chacun de ces certificats restera ci-annexée.

- Registre des gages

Le notaire instrumentant attire l'attention des futurs adjudicataires 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 4 mars 2026, le vendeur déclare que les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

...

Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'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 les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les 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.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé ;

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir ;

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :
-les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

-l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant

vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

○ une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code Judiciaire, 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.

Cautio

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer

l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- **Les conditions de vente :** toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur :** le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire :** celui ou celle à qui le bien est adjugé ;
- **Le bien :** le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online :** la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente :** la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online :** l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle :** l'enchère émise ponctuellement ;
- **L'enchère automatique :** l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par

l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

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

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

...

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'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €).

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE

Chacun des comparants déclare :

- être capable ;

- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;

- ne pas dessaisi d'une manière générale de l'administration de ses biens ;

- 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 de cet acte au moins 5 jours ouvrables à l'avance.

DONT PROCES-VERBAL, fait et passé à Schaerbeek, en l'étude, date que dessus, et 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.