

« 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

I-Not/231972/GR

Bur. Séc. Jur. **Bruxelles 3**

E-REG ☐ KC / PC le

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES (VENTE JUDICIAIRE)

R.21724

DR ENR : 150 €

DE : 50 €

Annexes : ---

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le 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 dénommée « **le requérant** ».

Exposé préalable



THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
WASHINGTON, D. C. 20250

TO: [Name]
FROM: [Name]
SUBJECT: [Subject]

DATE: [Date]

BY: [Name]

RE: [Subject]
[Text]
[Text]
[Text]

APPROVED: [Name]

SPECIAL AGENT IN CHARGE





Cahier des charges

Ceci exposé, 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/ Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A/ Conditions spéciales de 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 : g.romanin@act-lex.be

Description du bien

COMMUNE DE SCHAERBEEK – Dixième division :

Une maison, sur et avec terrain, sise **Rue Général Eenens, 32 - 34**, ayant d'après titre un développement de façade de 5 mètres, cadastrée, selon titre, sous maison de commerce, section E numéro 136 M 3 pour 1 are 42 centiares, selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, sous maison de commerce, section E numéro 0136M3P0000 pour la même superficie et, selon précadastration, sous maison de commerce, section E numéro 0136A4P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral (global) non-indexé : 1.792 €.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Frédéric Berg, à Evere, le 10 septembre 2024, en cours de transcription au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3, comme suit :

La cave 1, au niveau du sous-sol, comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte
- b) En copropriété et indivision forcée : les cinquante-cinq/millièmes (55/1000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0001**.

Revenu cadastral : indéterminé.

La cave 2, au niveau du sous-sol, comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte
- b) En copropriété et indivision forcée : les six/millièmes (6/1000èmes) indivis des parties

communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0002**.

Revenu cadastral : indéterminé.

Le LOT 1, étant un espace commercial, sis au rez-de-chaussée, sous teinte verte au plan annexé à l'acte de base, comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : les locaux repris sous teinte verte au plan annexé à l'acte de base



b) En copropriété et indivision forcée : les cent nonante-trois/millièmes (193/1000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0003**.

Revenu cadastral : indéterminé.

Le LOT 2, étant l'appartement sis au premier étage, sous teinte grise au plan annexé à l'acte de base, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : une chambre, un bureau, un hall de nuit, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains avec WC.

b) En usage privatif et exclusif :

- l'espace extérieur à l'arrière du lot 2 au premier étage, hachuré sous teinte grise au plan annexé à l'acte de base, à charge d'entretien,

- l'espace de cours et jardin au rez-de-chaussée, hachuré sous teinte grise au plan annexé à l'acte de base, à charge d'entretien,

c) En copropriété et indivision forcée : les deux cent quarante-deux/millièmes (242/1000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0004**.

Revenu cadastral : indéterminé.

Le LOT 3, étant l'appartement sis au deuxième étage, sous teinte beige au plan annexé à l'acte de base, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : une chambre, un bureau, un hall de nuit, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de bains avec WC.

b) En usage privatif et exclusif : l'espace extérieur à l'arrière du lot 3, hachuré sous teinte beige au plan annexé à l'acte de base, à charge d'entretien,

c) En copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre/millièmes (204/1000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0005**.

Revenu cadastral : indéterminé.

Le LOT 4, étant l'appartement sis au troisième étage et à l'étage des combles, sous teinte jaune au plan annexé à l'acte de base, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un salon – salle à manger, une salle de bain, une cuisine, deux chambres, étant précisé que l'étage des combles est affecté à des locaux accessoires au logement.

b) En usage privatif et exclusif : l'espace extérieur à l'arrière du lot 4, hachuré sous teinte jaune au plan annexé à l'acte de base, à charge d'entretien,

c) En copropriété et indivision forcée : les trois cent/millièmes (300/1000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : **0136A4P0006**.

Revenu cadastral : indéterminé.

Il est fait observer que ces biens peuvent être vendus ensemble ou séparément.

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

Le requérant 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 vendu est établie de bonne foi au vu des titres de propriété disponibles 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 trentenaire



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

Mise à prix

Pour l'ensemble du bien ci-avant décrit, la mise à prix s'élève à **deux cent nonante mille euros (290.000 EUR)**.

Pour le LOT 1 étant l'espace commercial sis au rez-de-chaussée, la mise à prix s'élève à **cinquante mille euros (50.000 EUR)**.

Pour le LOT 2 étant l'appartement sis au premier étage et la cave 1, la mise à prix s'élève à **soixante-cinq mille euros (65.000 EUR)**.

Pour le LOT 3 étant l'appartement sis au deuxième étage et la cave 2, la mise à prix s'élève à **soixante-cinq mille euros (65.000 EUR)**.

Pour le LOT 4 étant l'appartement sis au troisième étage et à l'étage des combles, la mise à prix s'élève à **cent dix mille euros (110.000 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 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 **mercredi 11 décembre 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 19 décembre 2024 à :**

- **14 heures** pour le LOT 1, pour le LOT 2 et la cave 1, pour le LOT 3 et la cave 2 et pour le LOT 4 pris séparément ;

- **15 heures** 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'une panne 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 soussigné le **lundi 23 décembre 2024 à 13 heures 30**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les mercredis 27 novembre et 4-11-18 décembre 2024 de 12 heures 30 à 14 heures 30 et les samedis 23-30 novembre et 7-14 décembre 2024 de 14 heures à 16 heures.

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 réalisée notamment par l'apposition d'affiches et par l'inscription sur les sites internet www.biddit.be et www.immoweb.be.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

En ce qui concerne l'occupation

Le vendeur/propriétaire ne s'est jamais positionné quant à la situation locative du bien, quant à l'identité des locataires, quant au montant des loyers, quant à la durée des baux, quant à l'existence d'états des lieux d'entrée, quant à l'existence et au montant des garanties locatives, quant à la régularité de paiement des loyers, etc. Le vendeur/propriétaire vend le bien en l'état.

Compte tenu de ce qui précède, le Notaire soussigné a interrogé le SPF Finances pour connaître les baux enregistrés. En date du 20 juin 2024, le SPF Finances a répondu au Notaire soussigné avoir connaissance des baux suivants :

- D'un contrat de bail commercial entre
s _____, enregistré le 16 octobre 2012, pour la location du « rez-de-chaussée commercial + 1 pièce » et consenti « pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1^{er} novembre 2012 pour finir le 1^{er} novembre 2021 » ;
- D'un contrat de bail d'habitation entre
_____ l, enregistré le 8 avril 2013, pour la location d'un « appartement contenant : WC + douche + cuisine + salon + 3 chambres » et consenti « pour une durée de 3 ans prenant cours le 2 mars 2012 » ;
- D'un contrat de bail d'habitation entre
_____, enregistré le 21 octobre 2015, pour la location d'un « appartement contenant : 3 chambres + salon + cuisine + douche + WC » et consenti « pour une durée de 3 ans prenant cours le 3 mars 2015 » ;
- D'un contrat de bail d'habitation entre
_____, enregistré le 28 septembre 2012, pour la location d'un « appartement contenant : 2 chambres à coucher + 1 salon + 1 cuisine + 1 WC + 1 salle de bain » et consenti « pour une durée de 9 ans prenant cours le 1^{er} avril 2010 et finissant le 1^{er} avril 2013 + 3 ans + 3 ans » ;
- D'un contrat de bail d'habitation entre
_____ enregistré le 26 septembre 2012, pour la location d'un « appartement contenant : chambres + cuisine + WC + douche + (illisible) » et consenti « pour une durée de 1 an prenant cours le 1^{er} avril 2010 et finissant le 1^{er} avril 2011 » ;
- D'un contrat de bail commercial entre
_____, enregistré le 12 février 2010, pour la location du « rez-de-chaussée commercial » et consenti « pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1^{er} septembre 2008 pour finir le 1^{er} septembre 2017 » ;
- D'un contrat de bail d'habitation entre
_____, enregistré le 10 décembre 2010, pour la location d'un « (...) situé au 2^{ème} étage » et consenti « pour une durée de 3 ans prenant cours le 1^{er} novembre 2009 », étant entendu que ce contrat est fort illisible par endroit.

Or, il résulte d'une visite sur place et d'une discussion avec les personnes présentes que le bien immeuble ci-avant décrit serait actuellement occupé comme suit :



En tout état de cause, le requérant déclare que l'ensemble de l'immeuble ci-avant décrit ne sera pas rendu libre de toute occupation au plus tard au jour du paiement de l'intégralité du prix par l'adjudicataire.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur à l'égard des locataires et ce, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur en vertu de la loi.

Les contrats de bail qui ont été transmis au Notaire soussigné par le SPF Finances seront à la disposition des amateurs et une copie desdits contrats sera remise à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

L'adjudicataire devra respecter les contrats de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

Si le bail est enregistré ou si le locataire occupe le bien depuis six mois ou plus, l'adjudicataire ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de six mois au locataire ;
- au plus tard dans les six mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d'expulser le locataire.

États des lieux – Garanties locatives

Le vendeur/propriétaire ne s'est jamais positionné quant à l'existence d'états des lieux d'entrée et quant à l'existence et au montant des garanties locatives. Le vendeur/propriétaire vend le bien en l'état.

Par ailleurs, le vendeur/propriétaire ne s'est jamais positionné quant à la question de savoir si les locataires ont ou n'ont pas effectué dans le bien vendu des travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Il est rappelé que le vendeur/propriétaire vend le bien en l'état.

En ce qui concerne la jouissance

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes les 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.

Compte tenu du fait que le vendeur/propriétaire ne s'est jamais positionné quant au montant des loyers et quant au montant des éventuelles garanties locatives, l'adjudicataire ne recevra pas du vendeur/propriétaire sa quote-part dans les loyers du mois en cours ainsi que les garanties locatives qui auraient été constituées en liquide par les locataires. Dont quittance.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de vente et ce, sans préjudice des droits qu'il pourra faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

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'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.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après dans les renseignements urbanistiques et sous réserve du droit de préférence des preneurs/locataires, le requérant déclare qu'aucun droit de préférence conventionnel n'a été conféré et qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préférence légal.

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 forclos.

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. »

Le Notaire adjuge le bien sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence des preneurs ou de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

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

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée 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 requérant déclare qu'à sa connaissance, aucune servitude à l'égard du bien vendu n'a été établie 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 et à l'exception de celles résultant de l'acte reçu par le Notaire Philippe Jacquet, à Evere, le 5 mars 2007, dont question ci-avant, qui sont libellées ainsi qu'il suit :

« CONDITIONS SPECIALES

L'acte précité du notaire Dirk Van Den Haute à Sint-Kwinsten-Lennik, à l'intervention du notaire Pierre-Paul Vander Borgh à Schaerbeek, daté du vingt-huit mai deux mil un, stipule littéralement ce qui suit :

"L'acte précité du notaire Vanderkelen, en date du dix-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, contient entre autres ce qui suit littéralement :

"Conditions spéciales.

Dans l'acte de Maître Jean Dupont, notaire soussigné, en date du dix-sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, il est repris textuellement ce qui suit :

5. La Cahier des charges dressé par Maître Brasseur le quinze mars mil neuf cent trente-huit, dont question ci-dessus, reprend textuellement ce qui suit :

"Mitoyennetés - Etablissements faits par des tiers.

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs quant au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines et relativement aux installations qui auraient pu être faites par des tiers, sans que les vendeurs ne puissent jamais être inquiétés ni recherchés de ce chef pour quelque motif que ce soit.

Conditions spéciales.

Les acquéreurs ne pourront soulever aucun grief soit pour raison de vétusté, vice de construction visible ou caché, mauvais état des bâtiments, humidité ou autres cas analogues."

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et "obligations résultant de ces stipulations, pour autant "qu'elles soient encore d'application, sans intervention du "vendeur ni recours contre lui."

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces clauses et conditions spéciales pour autant que celles-ci soient encore d'application. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et dans les obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien vendu et ce, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que ceux 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 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 vendu 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 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.

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 des parties 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 requérant 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 paragraphe 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.

PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES



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

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

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. Le vendeur confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

B/ En application du COBAT, le Notaire Frédéric Berg, à Evere, a demandé par courrier à la Commune de Schaerbeek les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par lettre du **16 juin 2023**, la Commune de Schaerbeek a précisé notamment ce qui suit :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

- **La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 19 juillet 2018 et publié en date du 1^{er} août 2018 ;**

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;

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

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

- Les autorisations, permis et certificats suivants ont été délivrés :

- ☐ Autorisation visant à "construire une maison" délivrée le 28 octobre 1898 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- ☐ Autorisation visant à "exhausser le mur de façade" délivrée le 23 décembre 1898 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- ☐ Autorisation visant à "construire une véranda avec cour" délivrée le 30 avril 1904 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- ☐ Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer [l'] immeuble" délivré le 28 juin 1938 par l'Administration communale de Schaerbeek.

□ Acte d'autorisation de bâtir visant à "décaper et recimenter la façade à rue en imitation briques de parements ton jaune" délivré le 14 septembre 1956 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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

□ **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

□ **Rez-de-chaussée** : commerce. Utilisation : bureau privé pour les télécommunications/phone shop*

□ **Étages 1 à 3** : 1 logement par étage

□ **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de **3 logements**

* *La Commune attire l'attention sur le fait que, (...), si le bureau privé pour les télécommunications (phone shop) venait à être remplacé par un commerce de bien / de service non repris à l'arrêté susmentionné, l'utilisation en tant que bureau privé pour les télécommunications (phone shop) ne serait plus licite et tout nouvel usage du bien en ce sens devrait faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme ;*

La Commune a, par ailleurs, précisé que cette confirmation est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996 (...) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme ;

- En ce qui concerne les constats d'infraction :

□ Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 21 avril 2021 ;

□ Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 2ème étage en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 17 décembre 2019 ;

□ Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 21 septembre 2016 pour les infractions suivantes :

o L'aménagement d'un logement au sous-sol non conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme d'éclairement naturel ;

o En façade à rue, la pose d'une tente solaire au-dessus de la vitrine qui ne participe pas à la composition de la façade (non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, art. 23) et dont la largeur dépasse celle de la baie de fenêtre ;

o La pose d'une enseigne parallèle au-dessus de la vitrine non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, art. 36 §1 2°, car elle ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie ;

o La modification du revêtement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée par la pose de plaques brunes en lieu et place des briquettes de ton « jaune paille » d'origine ;

o La modification de l'aspect architectural de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée par la suppression de la porte d'origine du commerce et par la pose d'une vitrine de dimensions et style différents.

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Par mail du 6 septembre 2024, l'étude ACT & LEX a demandé une actualisation des renseignements urbanistiques délivrés en juin 2023 à la Commune de Schaerbeek. Par mail du même jour, la Commune de Schaerbeek a répondu littéralement ce qui suit : « Les



renseignements urbanistiques datés du 16 juin 2023 sont toujours valables, pour autant qu'il s'agisse toujours de la même vente ».

Les amateurs recevront une copie de cette lettre.

Le requérant 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, §1^{er} 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 qu'en maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ L'attention de l'adjudicataire sera attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction du bien jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire quant à la conformité des actes et travaux effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et avec les éventuels permis obtenus.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien **est affecté** d'actes ou travaux irréguliers ainsi que cela résulte du courrier de la Commune de Schaerbeek et que le bien est actuellement affecté à **usage d'immeuble de rapport (1 commerce et 3 logements avec caves)**. Il déclare 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, 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 le **5 septembre 2024**, le requérant déclare que le bien vendu **se situe dans une zone d'aléa faible d'inondation**.

F/ Le requérant 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, 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 vendu serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

G/ L'adjudicataire sera 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 donnée 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.

Le requérant déclare, qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, de détecteurs de fumée.

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

Le requérant déclare que le bien n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus à l'exception de l'interdiction de continuer à mettre en location le logement du 2^{ème} étage établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 17 décembre 2019, et de l'Arrêté du Bourgmestre établi en date du 21 avril 2021, dont question ci-dessus.

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 **18 septembre 2024**, 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 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 requérant déclare n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

Toutefois, il résulte des renseignements urbanistiques dont question ci-avant ce qui suit :

*« Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;*

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

- Etat du sol

Le Notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **9 septembre 2024**. Cette attestation, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble vendu, 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 et sous réserve des activités mentionnées dans l'attestation du sol, 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 vendu, le requérant a répondu ne pas savoir.



Le vendeur ne s'est jamais positionné quant à la question de savoir si, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé ont ou n'ont pas été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

C'est pourquoi, aucun dossier d'intervention ultérieur ne sera remis à l'adjudicataire après paiement intégral du prix et des frais.

- Installations électriques

En ce qui concerne les logements sis au premier et au deuxième étages

Aucun procès-verbal électrique n'a pu être établi. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle. L'adjudicataire devra rénover entièrement l'installation électrique.

L'acquéreur devra signifier, par écrit, la rénovation complète de l'installation électrique à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Par ailleurs, la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

En ce qui concerne le logement sis au troisième étage

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 l'ASBL CERTINERGIE le **2 octobre 2024**. 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 au plus tard dans les 18 mois de ce jour 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 paiement du prix et des frais.

- Certificat de performance énergétique

En ce qui concerne le logement sis au premier étage

Le certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20231229-0000666474-01-4 a été établi par l'expert énergétique Monsieur EL HASSOUNI Abdelhamid en date du **29 décembre 2023**. Ce certificat mentionne les informations suivantes : Classe énergétique : **D**, émissions annuelles de CO2 : 34.

Le requérant 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 et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1^{ère} page de ce certificat restera ci-annexée.

En ce qui concerne le logement sis au deuxième étage

Le certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20240710-0000685016-01-8 a été établi par l'expert énergétique Monsieur EL HASSOUNI Abdelhamid en

date du **10 juillet 2024**. Ce certificat mentionne les informations suivantes : Classe énergétique : **C**, émissions annuelles de CO2 : 24.

Le requérant 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 et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1^{ère} page de ce certificat restera ci-annexée.

En ce qui concerne le logement sis au troisième étage

Le certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20241004-0000692260-01-0 a été établi par l'expert énergétique Madame FONTENEAU Sophie en date du **4 octobre 2024**. Ce certificat mentionne les informations suivantes : Classe énergétique : **G**, émissions annuelles de CO2 : 119.

Le requérant 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 et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1^{ère} page de ce certificat restera ci-annexée.

- 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 **4 octobre 2024**, le requérant 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 quittes et libres de toute charge en la matière.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu 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, 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 les terrains non bâtis, les résidences secondaires, 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 la base du précompte de l'année précédente, calculée forfaitairement sur la base du précompte de l'année précédente ou, à défaut, sur la base des quotités acquises.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

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

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 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.

Déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10. Général

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 tout moment, 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 jusqu'au retrait du bien de la vente et ce, 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.

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 adjudgé. 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 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 et ce, 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité – Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et les 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 est fixé à dix pour cent (10 %).

Sanctions

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

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

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

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

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

conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjudger 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 adjudgé.
- 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/ Le(s) procuration(s)

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

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

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

SOMMATION

Les créanciers inscrits, ceux qui ont fait transcrire un commandement ou une saisie conservatoire et le débiteur seront sommés un (1) mois au moins avant la vente de prendre communication de ce cahier des charges et d'assister à l'adjudication.

Dans les huit (8) jours de la date du dernier exploit de signification, mention de la sommation énoncée à l'article 1582 du Code judiciaire sera faite en marge de la transcription de la saisie au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Les conséquences qui en découlent sont plus amplement décrites dans l'article 1584 du Code judiciaire.

Si le présent cahier des charges devait faire l'objet de contestations, celles-ci ne seraient admissibles que si elles sont présentées au Notaire soussigné dans les huit (8) jours de la sommation dont question.

CONFIRMATION DE L'IDENTITE

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 Notaire soussigné confirme que le droit d'écrite de 50 € a été payé.

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE

Chacun des requérants déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou d'un 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.

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, Nous, le requérant a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

