

**Conditions de vente uniformes pour  
les ventes online sur biddit.be  
(Extrait)**

Dossier : 2231354/IDO

Acte : 20240

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

Le premier octobre.

Nous, Maître Thomas **LICOPPE**, notaire de résidence à Auderghem, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous, à la requête de :

1. (...)

2. (...)

*Ci-après dénommés : « le requérant » ou « le vendeur ».*

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

I. Exposé préalable ;

II. Conditions spéciales ;

III. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

IV. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

V. Procuration

VI. Déclarations finales.

**I. EXPOSÉ PRÉALABLE**

Préalablement à la rédaction des conditions de vente faisant l'objet du présent acte, il est exposé que par ordonnance du Juge au Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Tribunal de la Famille, rendue le **8 mars 2024**, le Notaire Thomas Licoppe, soussigné, a été désigné pour procéder à la vente par BIDDIT des biens dont question ci-après. Une copie de cette ordonnance restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite.

**II. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

Ceci exposé, Nous Notaire, soussigné, conformément aux articles 1189, 1192, 1193, 1326 et 1589 à 1590 du Code Judiciaire avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de la vente à l'amiable à forme judiciaire des biens suivants :

**Description des biens**

**Commune de KOEKELBERG - deuxième division :**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence SERGIJSELS", sur et avec terrain situé **rue Emile Sergijsels numéros 25-29**, cadastré selon titre section B numéros 306/G/2, 323/K et partie des numéros 306/K et 319/G pour une superficie de 15 ares 39 centiares 33 décimètres carrés, et selon matrice récente section B numéro 0323 K P0000 pour 15 ares 39 centiares :

**LOT 1**

**L'APPARTEMENT type "I.3", sis au troisième étage,**  
comprenant:

a) En propriété privative et exclusive : un hall avec penderie (et vide-poubelles), une cuisine avec accès à une terrasse et la terrasse, living, sas, une chambre à coucher, un water-closet, et une salle de bain;

En sous-sol: la **cave numéro 44**

b) En copropriété et indivision forcée : les neuf / millièmes (9 /

1.000èmes) des parties communes y compris le terrain prédécrit.

Identifiant parcellaire : **0323 K P0027**

Revenu cadastral non indexé : 917,00 €.

### **LOT 2**

**2) LE STUDIO dénommé "C.7", sis au septième étage sans conduit de fumée**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall avec penderie, salle de bain avec water-closet (et vide-poubelles), living avec coin à dormir et accès à la terrasse, une terrasse et cuisine ;

En sous-sol: la petite cave numéro 8.

b) En copropriété et indivision forcée : les six/ millièmes (6 / 1.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

Identifiant parcellaire : **0323 K P0069**

*Ci-après dénommés* : « *le(s) bien(s) (vendu(s))* ».

Revenu cadastral non indexé : 704,00 €

### **Statuts**

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Robert Philips à Koekelberg, le 20 août 1969, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 26 août suivant, volume 6741 numéro 11.

### **Déclaration générale**

La description des biens 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.

### **Identité des propriétaires**

(...)

### **Origine de propriété**

1. A l'origine le **LOT 1** (appartement de type I.3 et cave 44) (...)

2. (...) était propriétaire du **LOT 2** (studio de type C.7 et cave 8) pour l'avoir acquis de (...)

### **Situation hypothécaire des biens**

Les biens ne sont d'après les états hypothécaires trentenaires numéros 51-17/11/2023-16109 et 50-13/08/2024-12385 délivrés par le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3, grevés d'aucune transcription ni inscription, à l'exception de la mention marginale suivante :

« *MENTION EN MARGE DE L'ACTE DE BASE TRANSCRIT 6741-11 (avec modification de l'acte de base 7752-4)*

*Citation du 26/09/2019 à la demande de (...) (on omet).*

*Quant au fond, annuler la décision 13.b de l'assemblée générale du 27/05/2019 de l'ACP Sergijsels relative à la demande de rectification du mode de répartition des charges et le remboursement des charges*

*indûment payées à partir du 01/01/2014*

*Dire pour droit que le lot R01, à savoir le magasin au rez-de-chaussée, est dispensé de participer aux charges communes. »*

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.

#### **Formation de masses et attribution**

Le notaire est spécialement autorisé à former et déformer des masses en vue de l'adjudication des biens.

Si le prix obtenu pour le LOT 3 (masse) est plus élevé que l'addition du prix obtenu pour les LOTS 1 et 2, le bien sera adjugé à la personne ayant fait offre pour le LOT 3 pour autant que cette offre soit acceptée.

En cas de résultats identiques pour l'adjudication des deux lots (LOT 1 et LOT2) séparés et le LOT 3 (masse), l'adjudication des biens séparés sera privilégiée.

#### **Mises à prix**

La mise à prix s'élève à :

- \* pour le LOT 1 à **cent dix mille euros (110.000,00 €)** ;
- \* pour le LOT 2 à **septante-cinq mille euros (75.000,00 €)** ;
- \* pour le LOT 3 (masse), soit l'ensemble constitué du LOT 1 et du LOT 2 : à **cent quatre-vingt-cinq mille euros (185.000,00 €)**.

#### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (**1.000,00 €**). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 **mercredi 30 octobre 2024 à 11 heures** pour la vente du LOT 1 et à **12 heures** pour le LOT 2 et le **jeudi 31 octobre 2024 à 13 heures** pour la vente du LOT 3 (masse) constitué du LOT 1 et du LOT 2.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 7 novembre 2024 à 11 heures** pour la vente du LOT 1 et à **12 heures** pour le LOT 2 et le **vendredi 8 novembre 2024 à 13 heures** pour la vente du LOT 3 (masse) constitué du LOT 1 et du LOT 2, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 15 novembre 2024 à 11 heures** pour le LOT 1 et à **11 heures 45** pour le LOT 2.

Si les lots ont été adjugés en masse (LOT 3), le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 15 novembre 2024 à 11 heures**.

### **Visites**

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs sans prise de rendez-vous au préalable aux dates suivantes :

- **Le LOT 1 :**
  - Les samedis 12/10, 19/10, 26/10 et 02/11 : de 10h00 à 12h00
  - Les mercredis 16/10, 23/10, 30/10 et 06/11 : de 12h00 à 14h00
- **Le LOT 2 :**
  - Les samedis 12/10, 19/10, 26/10 et 02/11 : de 12h00 à 14h00
  - Les mercredis 16/10, 23/10, 30/10 et 06/11 : de 10h00 à 12h00

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.

### **Renseignements et informations**

Tous renseignements concernant la vente pourront être obtenus en contactant l'étude des notaires Thomas Licoppe & Aude Cauchie à Auderghem :

- Téléphone 02/735.05.74 (ligne général) ou 02/616.39.13 (ligne directe)
- Mail : ingrid.doultremont.129726@belnot.be

Une réunion d'information se tiendra en l'étude le **mardi 22 octobre 2024** à 16 heures 30.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le bien vendu est vide et libre d'occupation.

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

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

### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce droit 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.

### **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, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire qui résultent des titres de propriété du propriétaire détaillés ci-dessus dans l'origine de propriété.

Les titres de propriété du vendeur ne font pas état de servitudes autres que celles qui pourraient résulter de l'acte de base et de ses annexes.

### **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.

### **Copropriété**

#### **Statuts de l'immeuble (Acte de base - Règlement de copropriété)**

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base, et le règlement de copropriété, ont été dressés par le notaire Robert Philips à Koekelberg, le 20 août 1969, plus amplement décrit ci-dessus.

L'acte de base, le règlement de copropriété, leurs éventuelles modifications, les règlements d'ordre intérieur et les décisions des assemblées générales sont opposables à l'adjudicataire.

Les statuts des immeubles sont mis à disposition sur le site BIDDIT.BE et une version électronique sera remise à l'adjudicataire.

Il accepte toutes les clauses, conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter desdits statuts comme régissant les immeubles dont font parties les biens acquis et sera subrogé ainsi que tous ses héritiers

ou ayants-cause à tous titres, dans tous les droits et obligations résultant desdits statuts.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Informations relatives à la copropriété

Préalablement à la mise en vente, le notaire a demandé au syndic de l'immeuble, de lui transmettre les informations et documents prévus par l'article 3.94 §§1-2 du Code civil.

Une copie de la réponse du syndic datée du **27 août 2024** a été mise à disposition sur le site biddit.be.

Citerne à mazout

Il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

Charges communes – fonds de réserve – litiges

a) Charges ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de l'adjudication, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

b) Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 3.94, §2, du Code civil, l'adjudicataire supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant l'adjudication mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement au jour de l'adjudication ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant l'adjudication et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement au jour de l'adjudication ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale le jour de l'adjudication, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement au jour de l'adjudication ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant le jour de l'adjudication, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement au jour de l'adjudication.

c) Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

d) Créances et dettes de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

e) Privilège de l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.95 du Code civil et pour autant que le décompte du prix de vente le permet, le vendeur marque son accord quant au paiement par le notaire instrumentant du montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, sur base des éléments qui lui ont été communiqués par le syndic.

**Dispositions administratives**

**1. Urbanisme**

En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ci-après « COBAT », la Commune de Koekelberg a délivré les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien.

Il est extrait textuellement ce qui suit de sa lettre du **19 août 2024** :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13.08.2024 concernant les biens sis rue Emile Sergijsels 25-29, cadastré 2<sup>e</sup> division, section B, n° 323/K :

- « Un appartement 1 chambre, de type I et dénommé I.3 ; sis au 3<sup>e</sup> étage et la cave n°44 sise au sous-sol (selon l'extrait cadastral) »,

- « Un appartement (studio), de type C et dénommé C.7, sis au 7<sup>e</sup> étage et la cave n°8 sise au sous-sol (selon l'extrait cadastral) »

nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet des biens considérés.

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

**1°) En ce qui concerne la destination (l'affectation) :**

Les biens se situent :

\* Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en **zone d'habitation** ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible sur le site de la commune : [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be), ou sur demande auprès du service urbanisme.

**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 ;

\* La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : (...) (CaSBA = carte ; solde voire liste sur le site).

\* Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- La rue Emile Sergijsels est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes et, devant le bien, en « zone interdite » pour le placement de publicité.

\* Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant :

- Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27 février 1948, 6 avril 1956 et 13 juillet 1956.

\* Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique (RCUS) suivant :

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal en séance du 8 février 1996.

- Le règlement d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal en séance du 3 février 2000.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels> .

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). Leur contenu est disponible sur le site de la commune : [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be) , ou sur demande auprès du service urbanisme.

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

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

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

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités dans lequel les biens considérés seraient repris.

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

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 18 avril 1923.

**8°) Autres renseignements :**

\* Dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23 juin 2022 ;

\* Dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du



Gouvernement bruxellois en date du 18 mars 2022 ;

\* Afin de vérifier si les biens sont grevés d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, avenue des Aerts, 21 à 1040 Bruxelles ;

- Une canalisation de gaz de moyenne pression, type B (1,7 à 2,7 bar – Ø 100 Ac – SIBELGA), se trouve en sous-sol devant l'immeuble.

\* Les biens se trouvent en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;

\* Les biens se trouvent dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;

\* Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) [www.bruxellesenvironnement.be/](http://www.bruxellesenvironnement.be/).

\* Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

\* Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-Hydrobru).

**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 :**

• Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) et permis **d'environnement** suivants ont été octroyés ou refusés :

- Permis d'urbanisme N°4727-1 refusé le 17.03.1967, mais par suite d'un recours, délivré par la Députation permanente le 26.05.1967 pour la construction d'un immeuble à appartements multiples (à 8 étages) avec parkings et rez-de-chaussée commercial.

- Permis d'urbanisme N°4920-38 délivré le 24.11.1972 pour la modification du permis de bâtir, délivré le 26.05.1967.

- Permis d'urbanisme N°6255-38 délivré le 07.01.1983 pour l'aménagement d'une salle de coffres (n°27).

- Permis d'urbanisme N°6272-17 refusé le 02.08.1983 pour la construction d'une véranda au n°29.

- Permis d'urbanisme N°6287-32 délivré le 20.09.1983 pour remplacer une vitrine par une double-porte (magasin au 'n°21').

- Permis d'urbanisme N°6468-49 délivré le 12.11.1987 pour transformer le magasin du rez-de-chaussée (magasin au 'n°23').

- Permis d'urbanisme N°8356/PU-22.15 délivré le 30.03.2015 en vue de modifier la façade avant par le remplacement d'une vitrine et de la double porte d'entrée du centre dentaire.

- Permis d'urbanisme N°8692/PU-77.18 délivré le 23.08.2019 pour modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en bureau et remplacer les châssis en façade avant et arrière. L'exécution conforme aux plans de ce dernier permis d'urbanisme doit encore être contrôlée par un agent communal habilité.

**Une demande de permis d'urbanisme (N°8931/PU-04.22) a été introduite le 11.02.2022 pour le nombre d'emplacements de parking (28) au niveau du sous-sol.**

Cette demande étant dispensée de permis d'urbanisme, en date du 23.03.2022, l'administration a pris acte de « ... la modification du nombre d'emplacements de parking (28) au niveau du sous-sol de l'immeuble sis rue Emile Sergijsels 25-29 et de considérer le plan 2/2, daté du 07/02/2022, comme étant la situation réglementaire (de droit) ... ».

Remarque :

L'administration ne reconnaît comme réglementaire que le nouveau nombre d'emplacements (28).

Sur le plan, le tracé délimitant les différents emplacements, n'est qu'indicatif et le tracé exact au sol, in situ, n'est pas du ressort de l'administration.

Un permis d'environnement a été délivré le 13 novembre 2009 pour 25 emplacements de parking couverts et 33 emplacements de parking à ciel ouvert, expirant le 12.11.2024.

Cependant, il y a lieu de noter pour les emplacements de parking couverts :

- que selon la visite faite sur place par le contrôleur d'urbanisme en date du 01.03.2017, il y a 23 emplacements dans la partie avant et 6 emplacements dans la partie arrière.

- que selon le plan annexé au permis d'environnement, les 25 emplacements se situent uniquement dans la partie avant.

N.B. : Selon les clauses des conditions d'exploitation de ce permis (Article 4-B.2-III), la réorganisation des emplacements de parking, notamment dans la partie arrière, est soumise à une demande de transformation auprès de l'I.B.G.E. (actuellement Bruxelles Environnement) et l'obtention de son autorisation préalable. A ce jour, l'administration n'a pas connaissance d'une telle demande.

- que selon le permis d'urbanisme N°4920-38, il y a 26 emplacements dans la partie avant et 11 emplacements 'dessinés' dans la partie arrière.

- qu'en date du 23.03.2022, l'administration a pris acte du changement du nombre d'emplacements (28) au sous-sol (voir ci-dessus).

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

**2°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

**L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.**

**Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.**

**3°) En ce qui concerne :**

- *La destination urbanistique licite de ces biens : **logement.***
- *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 76.*
- *La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ces biens : depuis le 24.11.1972 :*
  - *un appartement 1 chambre, de type I et dénommé I.3, sis au 3<sup>e</sup> étage et la cave n°44 sise au sous-sol,*
  - *un studio, de type C et dénommé C.7, sis au 7<sup>e</sup> étage et la cave n°8 sise au sous-sol,**dans un immeuble à appartements comprenant 76 logements (9 étages), 2 espaces commerciaux, 1 équipement médical et 61 emplacements pour véhicules (selon la situation de fait) sur 2 niveaux, répartis comme suit (selon les plans du permis N°4920-38, c-à-d la situation de droit) :*
  - *au sous-sol : 74 **caves**, 3 caves 'magasin' et 28 emplacements de parking.*
    - \* *au rez-de-chaussée : 2 magasins (n°21-23 et n°27), un équipement médical (n°31) et 33 emplacements de parking à l'air libre.*
    - \* *au bel étage (côté n°29) : 2 appartements 1 chambre (B.E.'G' et B.E.'I'), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (B.E.'Conciergerie') et 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (B.E.'J').*
      - **aux étages 1 à 5, à chaque fois :**
        - \* *au n°25 : 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (A), 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (B), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (C), 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière (E) (voir remarque ci-dessous).*
        - \* **au n°29 :** *1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant (G), 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (H), 1 **appartement 1 chambre avec terrasse avant (I)** et 1 appartement 3 chambres avec terrasse arrière (J).*
          - *au 6<sup>e</sup> étage :*
            - \* *au n°25 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (B), 1 studio avec terrasse arrière (C), 1 appartement 2 chambres (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (E).*
            - \* *au n°29 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 2 chambres (G), 1 studio avec terrasse arrière (H) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (I).*
    - **aux 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étages, à chaque fois :**
      - \* **au n°25 : 1 studio avec terrasse arrière (C),** *1 appartement 1 chambre (D) et 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (E).*

\* au n°29 : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (F), 1 appartement 1 chambre (G) et 1 studio avec terrasse arrière (H).

- au 9<sup>e</sup> étage :

\* au n°25 : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (E).

\* au n°29 : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant (F)

(voir ci-dessous).

**Observations complémentaires :**

• Concernant l'appartement de type E sis au 2e étage :

- selon le descriptif sommaire fourni lors de l'introduction de la demande de renseignements urbanistiques, la cuisine (initialement prévue) a été transformée en 3<sup>e</sup> chambre et est actuellement située dans le séjour.

- selon la description faite dans l'acte d'achat du 02.09.2021, également fourni lors de l'introduction de la demande de renseignements urbanistiques, l'appartement correspond à la situation de droit. Les travaux ont donc été réalisés après cette date.

La modification de la répartition de cet appartement (dont le nombre de chambres) pourrait être considérée comme régulière, pour autant que :

- les normes minimales d'habitabilité (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) en vigueur à l'époque aient été respectées.

- les travaux réalisés à l'époque n'impliquaient la solution d'aucun problème de construction proprement dit.

• Concernant l'appartement de type F sis au 9e étage : la modification de la répartition de cet appartement (dont le nombre de chambres) pourrait être considérée comme régulière, pour autant que les travaux réalisés à l'époque n'impliquaient la solution d'aucun problème de construction proprement dit.

L'acte de vente établi par les notaires Véronique FASOL et Patrick DEMEYER en date du 11.10.2005, établit que les deux chambres de l'appartement de type F sis au 9e étage droit étaient déjà réunies.

Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,

- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,

- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

**2. Zone à risque d'inondation**

Il résulte de la consultation en date du **12 août 2024** du site de Bruxelles Environnement que le bien se trouve en partie dans une zone

délimitée par le Gouvernement bruxellois comme étant une **zone d'aléa faible** d'inondation.

### 3. Droits de préemption

Il résulte de la lettre de la Commune ci-dessus mentionnée que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par les articles 258 et suivants du CoBAT.

### 4. Environnement - Gestion des sols pollués

#### a) Permis d'environnement

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

#### b) Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Une attestation du sol a été délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **21 août 2024**.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

« *Catégorie 1 : Parcelle non polluée.*

#### **OBLIGATIONS**

*Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.*

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. »*

Une copie de cette attestation a été mise à disposition des intéressés sur le site biddit.be.

Le notaire déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

### 5. Certificats de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) portant les numéros 20240724-0000686226-01-3 et 20240724-0000686227-01-1 ont été établis par CERTINERGIE, le 24 juillet 2024 (valables jusqu'au 24 juillet 2034) et mentionnent les informations suivantes relatives aux biens :

- classe énergétique : **C+** (appartement I3) et **D-** (studio C7)
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> [kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an] : **26** (appartement I3) et **56** (studio C7)

Une copie de ces certificats restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite.

### 6. Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles

Le notaire ne dispose d'aucun dossier d'intervention ultérieure.

### 7. Installation électrique

Les biens sont des unités d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981,

dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux datés du **18 avril 2024** dressés par un représentant de l'ASBL CERTINERGIE il a été constaté que les installations des biens **ne** satisfont **pas** aux prescriptions du règlement.

Chaque adjudicataire sera tenu, en vertu de ladite législation, de :

\* communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

\* mettre l'installation électrique relative au bien qu'il acquiert en conformité dans un délai de 18 mois à compter de l'adjudication.

\* faire constater par un organisme agréé, dans ce même délai que les manquements relevés dans le procès-verbal relatif au bien qu'il acquiert dont question ci-dessus ont été rectifiés.

Chaque adjudicataire reconnaît qu'il est au courant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et 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.

#### **Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive.

Le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'adjudicataire continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter du jour de l'adjudication.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

#### **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 qu'il acquiert et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

### **III. 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 porteur 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 adjudger 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

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

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

### ***Système d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle



d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

### ***Refus de signer le PV d'adjudication***

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- 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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

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

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

### ***Porte-fort***

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

### ***Déclaration de command***

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

### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 pour cent (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 charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des



dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

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

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

#### **IV. 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

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

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

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

augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

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

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

## **V. PROCURATION**

Le requérant, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, les collaborateurs de l'étude des notaires Thomas Licoppe & Aude Cauchie dont l'étude est située à Auderghem, avenue des Paradisiens, 24.

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

Pour lequel (...) ; collaboratrice de l'étude des notaires Thomas Licoppe & Aude Cauchie à Auderghem, élisant domicile en l'étude, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

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

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

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

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à

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

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

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

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

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, 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 adjudgé, 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 adjudgé **au prix minimum fixé dans un courriel envoyé** 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.

## **VI. DÉCLARATIONS FINALES**

### **Confirmation de l'identité**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile du comparant correspondent aux données reprises dans le registre national.

Le comparant confirme l'exactitude de ces données.

### **Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire Thomas Licoppe.

### **Régime fiscal de l'adjudication**

L'adjudication se fait sous le régime des droits d'enregistrement.

### **Envoi du projet**

Le requérant déclare avoir pris connaissance du projet plus de cinq jours avant aujourd'hui.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude à Auderghem, avenue des Paradisiens, 24, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le requérant, l'intervenant et moi-même, notaire.**