

ER	Percepteur	Bureau	Droit
Droit d'écriture	Fédéral		50,00 €
Enregistrement de l'Acte	Fédéral		50,00 €
Enregistrement des Annexes	Fédéral		100,00 €

Notaires le Maire Bruxelles – Société notariale

SRL Numéro d'entreprises 0870.912.025

Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE (BIDDIT)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

Le

Devant Nous, Maître Tanguy le Maire, notaire associé à Bruxelles (premier canton)

A COMPARU :

(...)

Propriétaire du bien immeuble et ci-après décrit, dénommé invariablement **« le « le vendeur » ou « le requérant »**

Lequel nous a requis, Nous Notaire, soussigné, de dresser ainsi qu'il suit le cahier des charges et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique du bien immeuble ci-après décrit :

<p>CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE PUBLIQUE DU BIEN SIS à Saint-Gilles, rue de Mérode, 213</p>
--

REMARQUE PRELIMINAIRE

Le cahier des charges établi ci-après par l'étude des Notaires le Maire, à 1000 Bruxelles, Avenue de Stalingrad, 37 (02/512.23.31 – notaire@lemaire.brussels), est composé de deux chapitres.

Le premier chapitre comprend les spécifications relatives aux biens objets de la vente.

Le deuxième chapitre comprend les charges et conditions de la vente.

Le deuxième chapitre est subdivisé en quatre parties :

- A. Les conditions spéciales
- B. Les conditions générales
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés
- D. Une procuration

Il est ici précisé que sont implicitement abrogées les clauses de la partie B (Conditions générales) qui sont contradictoires à celles de la partie A (Conditions spéciales).

CHAPITRE I. SPECIFICATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU.

1. Désignation du bien.

COMMUNE DE SAINT-GILLES - Deuxième division

Une maison meublée sise **rue de Mérode, 213**, sur et avec terrain cadastré selon titre section A numéro 448/M/2 pour une superficie d'un are vingt centiares et selon extrait récent section A numéro parcellaire 0448M2P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent vingt-cinq euros **(1.225,00 €)**

Ci-après dénommé « le bien »

La description du bien immeuble 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 ci-après et dans les conditions de vente, seuls sont vendus le bien immeuble prédécrit, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

La vente comprend également sur chacun des 3 paliers, une machine à laver et un sèche-linge, tout l'équipement de cuisine, l'équipement Hifi et Home cinéma (équipement audio, vidéoprojecteur et écran de projection) se trouvant au -1, l'ensemble du mobilier et de l'électro-ménager se trouvant dans les espaces utilisés comme chambres.

Le prix attribué aux biens meubles prédécrits s'élève à TRENTE mille euros (30.000 EUR). Ce prix est inclus dans le prix d'adjudication qui est un prix global comprenant le bien immeuble et les meubles.

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.

2. Origine de propriété du bien immeuble

(...).

CHAPITRE II - CONDITIONS DE LA VENTE

A. Conditions spéciales de vente

La vente aura lieu aux charges et conditions spéciales suivantes :

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 €)**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros. 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.

Absence de prime

Par dérogation aux conditions générales de vente, l'adjudication aura lieu sans prime d'enchérissement.

Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt/crédit hypothécaire

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères.

Païement du prix

Par dérogation à l'article 24 des conditions générales de vente, l'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les quatre semaines** à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Manquement du vendeur

Par dérogation à l'article 14 des conditions générales de vente, la clause prévoyant une indemnité forfaitaire en cas de manquement du vendeur n'est pas d'application en cas de saisie-exécution immobilière.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 18 septembre 2024 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 26 septembre 2024 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des notaires associés Tanguy le Maire & Florence le Maire, à Bruxelles au plus tard le 03 octobre 2024 à 17 heures.

Publicité

La publication préalable à la vente est annoncée :

- par des insertions dans les organes de presse suivants :
- sur le site internet « IMMOWEB »
- sur le site internet « BIDDIT »
- placement d'un panneau sur la façade de l'immeuble
- et cinq (5) affiches.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de Bruxelles.

Visites

Les amateurs pourront visiter le bien les mercredis de 12 heures 15 à 14 heures 15 et les samedis de 15 heures à 17 heures.

La première visite aura lieu le samedi 31 août 2024.

La dernière visite aura lieu le mercredi 25 septembre 2024.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Jouissance

L'adjudicataire aura la jouissance du bien adjudgé par la **perception des loyers** à partir de l'échéance qui suivra immédiatement le paiement des prix, frais et accessoires de l'adjudication.

L'adjudicataire sera tenu de respecter les baux existants valablement conclus de façon que le vendeur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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

Toutefois les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à ses risques et périls et sans intervention du vendeur, ni aucun recours contre lui.

Occupation

Le vendeur déclare avoir notifié verbalement aux locataires son intention de vendre le bien. Il est ici donné à connaître que le bien vendu est actuellement loué comme suit :

1. La chambre n°1

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de sept cent cinquante euros (€ 750,00) outre nonante-cinq euros (€ 95,00) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de mille cinq cents euros (€ 1.500,00) (deux mois de loyer) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

2. La chambre n°2

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de sept cent cinquante euros (€ 750,00) outre nonante-cinq euros (95,00 €) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de mille cinq cents euros (1.500,00 €) (deux mois de loyer) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

3. La chambre n°3

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de six cents euros (€ 600,00) outre nonante-cinq euros (95,00 €) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de cinq cent cinquante euros (€ 550,00) (un mois de loyer de base) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

4. La chambre n°4

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de cinq cent nonante euros (€ 590,00) outre cent quarante euros (€ 140,00) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de mille cent quatre-vingt euros (€ 1.180,00) (deux mois de loyer) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

5. La chambre n°5

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de quatre cent cinquante-cinq euros (€ 455,00) outre nonante-cinq euros (€ 95,00) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de quatre cent cinquante-cinq euros (€ 455,00) (un mois de loyer) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

6. La chambre n°6

Le vendeur déclare que le bail a été enregistré.

Le vendeur confirme que le loyer mensuel actuel est de cinq cent dix euros (€ 510,00) outre nonante-cinq euros (€ 95,00) pour les charges.

Etat des lieux :

Le vendeur s'engage à remettre à l'adjudicataire, après paiement des prix, charges et frais de la vente l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Le vendeur déclare que la garantie de mille vingt euros (€ 1.020,00) (deux mois de loyer) est détenue par lui et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le vendeur restera tenu de payer au preneur des intérêts capitalisés au taux moyen du marché financier sur le montant de cette garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec au minimum l'intérêt au taux légal. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige restera à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'adjudicataire.

Décompte :

Les parties s'engagent à établir le décompte relatif aux loyer et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire dès paiement des prix, charges et frais de la vente.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur s'engage à avertir le notaire instrumentant et l'adjudicataire de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun autre bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature du procès-verbal d'adjudication.

Modifications apportées au bien immeuble

Aussi longtemps que les prix, accessoires, charges et frais de la vente n'auront pas été intégralement payés, l'adjudicataire ne pourra apporter aucune modification notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration, ni effectuer aucuns travaux autres que conservatoires, dans le bien vendu, sous peine d'exigibilité immédiatement des montants encore dus, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts, au taux légal, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Droit de préemption – Droit de préférence

Aucun droit de préemption légal ou réglementaire n'est d'application, ainsi qu'il ressort d'une consultation de la cartographie Brugis en date du 08 août 2024. Des documents récoltés par le notaire soussigné en vue de la composition de son dossier, il ressort qu'aucun droit de préemption ou droit de préférence ne s'applique.

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 du bien 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 il pourrait être grevé ou avantage.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations figurant dans son titre de propriété et les titres antérieurs et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

Pas d'application sur cette vente.

Dispositions administratives

- Prescriptions urbanistiques

Les candidats-acquéreurs sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'attention des candidats-acquéreurs est tout spécialement attirée sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble 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.

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

La réponse de la Commune de Saint-Gilles en date du **28 février 2024**, stipule littéralement ce qui suit :

« (...)

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 05/01/2024, concernant le bien sis à **Saint-Gilles, Rue de Mérode 213**, cadastré division 2 Section A n° 448M2, nous avons l'honneur de vous délivrer le*

présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
 - . Situé en zone d'habitation.
 - . Situé en ZICHEE.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

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**), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

CASBA: STG 04

-Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (**RCB**) ;
- Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

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 : /

L'immeuble date d'avant 1932 ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

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

*A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent ;
Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.*

8) Autres renseignements :

*L'immeuble est situé dans le périmètre du **contrat de quartier durable « Midi »** (AG du 08/07/2021) ;*

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

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

En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

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 :

-Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 08/06/1900 ;

-Un permis d'urbanisme pour agrandir et transformer l'immeuble a été délivré le 01/07/1969 ;

-Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2017-58 a été introduite le 15/03/2017 visant à transformer la maison unifamiliale et remplacer les châssis en façade avant, le permis a été délivré le 29/06/2017 et notifié le 24/07/2017.

Suite à la visite de conformité effectuée sur place le 27/06/2018, il a été constaté que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux plans du permis délivré. La situation doit être régularisée et une nouvelle visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité des travaux avec les plans et impositions du permis.

-Un permis d'urbanisme pour à modifier le volume et aménager une terrasse au premier étage a été refusé le 04/10/2018.

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 :

-La destination urbanistique licite de ce bien : **maison unifamiliale ;**

-S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à **1 ;**

Sur la photographie jointe à votre demande, nous constatons qu'à ce jour la situation n'a pas encore été régularisée (cf. rapport de visite du 27/6/2018) : Mise en peinture rouge des briques de façade et en peinture jaune des pierres, porte d'entrée et châssis non conforme. La situation doit être régularisée.

En ce qui concerne les constats d'infractions : /

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

/

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

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

En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre : /**Observations complémentaires :**

-Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.

Remarques :

1. *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*
2. *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
3. *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*
4. *Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*
5. *Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.*

Fait à Saint-Gilles, le 28/02/2024. (...) ».

En complément de ces renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Saint-Gilles, le vendeur apporte les précisions suivantes :

1/ Quant au permis d'urbanisme (PU2017-58) délivré le 29 juin 2017 et suite à la visite de conformité effectuée sur place le 27 juin 2018 par l'un des agents communaux, le vendeur déclare que l'Administration Communale de Saint-Gilles (Service Urbanisme) lui a adressé en date du 04 septembre 2018 un courrier stipulant ce qui suit :

« (...)

Dans le cadre du permis d'urbanisme PU2017-58, accordé par le Collège en date du 29 juin 2017, et suite à la visite de l'un de nos agents sur place le 27 juin 2018 et à votre entretien en nos services en date du 9 juillet 2018, nous vous confirmons que les travaux faisant l'objet du permis repris sous rubrique ne sont pas conformes aux plans et impositions du permis d'urbanisme délivré.

En effet, nous avons relevé que :

1. *Les hauteurs sous plafond des chambres avant et arrière, au 2^{ème} étage, sont respectivement de 2,41m et de 2,46m, et la hauteur sous plafond de la salle de bain en annexe, au rez-de-chaussée, est de 2,14m.*

Or, aux termes du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 4 : « § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. (...)

La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres.

§ 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. »

2. *La façade a été enduite de peintures rouge (parties en briques) et jaune clair (parties en simili pierre claire).*
3. *La porte d'entrée de l'immeuble n'est pas conforme aux plans du permis délivré.*

Par conséquent, il y a lieu d'effectuer les travaux nécessaires pour vous conformer au permis délivré endéans les 90 jours à dater de la réception de la présente.

Par ailleurs, nous vous signalons qu'il existe une possibilité d'obtenir une prime à la rénovation et à l'embellissement des façades, dont les formulaires sont à votre disposition auprès de notre service de l'urbanisme ou sur le site régional <http://logement.brussels/primes-et-aides>.

Enfin, nous vous confirmons que le montant de la taxe de bâtisse consigné correspond à la taxe due.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire (tel : 02/563.11.79).

(...) ».

*Le vendeur déclare qu'en réponse à ce courrier reçu de l'Administration Communale de Saint-Gilles, il a adressé en date du 09 octobre 2018 un courrier *recommandé à l'Echevin de l'Urbanisme de la Commune de Saint-Gilles, rédigé comme suit :*

« (...)

Monsieur l'Echevin,

Concerne : PU2017-58 Réf 8749 - Rue de Mérode 213.

Je fais suite au courrier communal du 4/9/2018 relatif au PU2017-58 Réf 8749 pour mon immeuble sis rue de Mérode 213.

Vos services ont relevés trois points sur lesquels je souhaite vous apporter des explications et éléments de réponse afin de régulariser la situation au mieux.

Point 1 : Concernant la hauteur sous poutre du WC au rez-de-chaussée, je souhaite rappeler que la situation est antérieure à l'existence du RRU. Il s'agissait donc d'une situation normale à l'époque. La commune avait d'ailleurs demandé lors de ma première demande de PU de légaliser la division des fenêtres puisque la lucarne existait depuis toujours. De plus le permis octroyé ne faisait nullement référence à la hauteur sous plafond de cet espace. En conséquence aucun changement n'a été apporté à cet endroit. Le PU octroyé reflète donc notre situation actuelle.

Le PU octroyé ciblait uniquement la régularisation de la lucarne et les transformations structurelles du sous-sol uniquement, sachant qu'il ne s'agit bien entendu pas d'une nouvelle construction mais d'une simple rénovation et que les critères d'appréciations doivent tenir compte de la situation au sens strict.

Les nouveaux châssis sont soumis à la PEB. Ce qui évite la condensation dans les plafonds. J'ai aussi isolé les murs et plafonds pour nous conformer aux règles ce qui a pris de l'épaisseur puisque cela c'est ajouté à la nécessité de cacher les conduits de la ventilation double flux que la PEB exigeait aussi dans les faux plafonds. Certes, ces contraintes légales et indispensables ont fait perdre 4 et 9 centimètres mais cela nous permis de réaliser le plus important sur l'échelle des priorités. Toutes autres solutions n'auraient pas été de bon sens.

Point 2 : Je tiens à signaler que pour ce qui est de la façade j'ai respecté en tous points les règles sachant que je me suis renseigné préalablement auprès de vos services ainsi qu'auprès du conseiller du Cafu et du centre urbain, sous le contrôle de mon architecte pour éviter tout problème. Les photos avant la mise en peinture témoigne également que la façade avait été peinte en couleur rouge boeuf comme plusieurs autres immeubles sur le territoire de la commune peuvent en témoigner (Cfr en annexes les façades de 4 immeubles dans le quartier de l'hôtel de ville saint-gilles).

C'était une pratique courante à l'époque afin d'imperméabiliser les murs (entrée d'eau par capillarité). Je n'ai fait que respecter ce qui existait avant. Je suis étonné que vos services en doute.

De plus, ce sont des linteaux en béton et non des pierres bleues qui ont été peinte - ton pierre de France afin de les assortir aux nouveaux châssis en bois ainsi que l'immeuble voisin afin garder une harmonie d'ensemble.

Point 3 : Le fabricant de châssis à commis une erreur dans la réalisation de la porte à rue mais à part la partie vitrée, elle est plus ou moins conforme à celle acceptée dans le PU. Elle est de toute façon plus belle que la blanche en pvc blanc qui était placée. Par ailleurs la partie vitrée n'est pas sécurisée— à moins d'investir dans un verre blindé. C'est un quartier difficile. Une régularisation de la porte sera néanmoins apportée dans les plus brefs délais.

Au vu de ce qui précède, je souhaite solliciter votre bienveillance et votre compréhension et accepter de régulariser ces points sachant que ma maison à été entièrement rénovée,

que les trois points soulevés peuvent être considérés comme des détails au regard de la transformation et la rénovation réussies de ma maison, et que toutes mes économies ont été englouties pour faire face aux nombreux imprévus du chantier.

Cette rénovation — d'un immeuble ancien, vétuste et crasseux - à même permis de faire tache d'huile puisque plusieurs de mes voisins ont fait appel à mon entrepreneur pour réaliser des travaux chez eux (façade, etc.). Le dépôt d'immondice clandestin devant ma porte à été éradiqué. Bref, les retombées sont multiples et positives pour le voisinage et le quartier. Il manque juste, selon moi, un casse vitesse sur le carrefour rue du Croissant et rue de Mérode.

Bref, un encouragement quant au travail réalisé serait le bienvenu !

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur l'Echevin, à l'expression de mes respectueuses salutations.

(...) ».

Le vendeur déclare que suite à l'envoi de ce courrier, il n'a reçu à ce jour aucune réponse (écrite ou verbale) de l'Administration Communale de Saint-Gilles.

L'échange de courriers entre l'Administration Communale de Saint-Gilles (Service Urbanisme) et le vendeur ainsi que les photos de la façade se trouvant jointes au courrier du vendeur sont consultables sur la plateforme *Biddit* et seront remis à l'adjudicataire après paiement des prix, accessoires, charges et frais de la vente.

2/ Quant au refus de délivrance d'un permis d'urbanisme visant à modifier le volume et aménager une terrasse au premier étage, le vendeur déclare que la toiture arrière au premier étage ne peut pas être utilisée comme terrasse sur le plan urbanistique, à moins d'obtenir un permis pour ce faire.

L'aménagement en bois se trouvant sur cette toiture n'a pas fait l'objet d'un permis préalable.

L'adjudicataire sera tenu de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignements, taxes de bâtisses ou autres, le tout sans intervention du propriétaire actuel ni recours contre lui.

Il est donné à connaître que, sous réserve de ce qui est relaté ci-avant dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Saint-Gilles, le bien exposé en vente n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance.

Le Notaire instrumentant indique qu'aucun des actes, y compris la division de l'immeuble en plusieurs entités, et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare n'avoir réalisé aucune autre construction ni aucune autre modification à la construction ou aux annexes en contravention aux prescriptions applicables alors en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire que celles qui sont citées ci-avant. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Par la prise de connaissance du présent cahier des charges publié sur la plateforme Biddit avant et durant la période d'enchères ainsi que par les renseignements qu'il a pu recueillir antérieurement à l'adjudication, l'adjudicataire reconnaît avoir été dûment informé par le vendeur des irrégularités urbanistiques entachant le bien. Il reconnaît avoir reçu ces informations avant l'adjudication et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire déclare ainsi prendre à sa charge, soit la remise du bien dans son pristin état, soit la demande d'un permis de régularisation desdites irrégularités, et ce à l'entière décharge du vendeur.

Environnement – état du sol

L'administration bruxelloise de l'environnement et de l'énergie « Bruxelles Environnement » a délivré en date du **09 août 2024** l'attestation du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le bien vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

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

Une copie de l'attestation du sol sera remise à l'adjudicataire définitif après paiement complet du prix et des frais.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Sous réserve de ce qui est relaté ci-avant dans les renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Saint-Gilles, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, 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.

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.

Code bruxellois du Logement

Les candidats-acquéreurs sont informés des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Dossier d'intervention ultérieure

Au cas où des travaux visés par l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 auraient été effectués aux biens vendus depuis le 1^{er} mai 2001, le propriétaire actuel est tenu de remettre à l'adjudicataire, à partir de son entrée en jouissance du bien, un "dossier d'intervention ultérieure" de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises. Il n'est pris aucun engagement quant à la remise effective de ce dossier par le propriétaire. A défaut de remise dudit dossier à l'adjudicataire, celui-ci devra reconstituer lui-même, à ses frais, le dossier d'intervention ultérieure.

Installations électriques

Il est donné à connaître que le bien vendu est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques du 8 septembre 2019.

Par procès-verbal du **23 janvier 2018** dressé par « SOCOTEC », il a été constaté que l'installation **satisfaisait** aux prescriptions du règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique de bâtiments résidentiels portant le numéro 20180311-0000523671-01-9 et se rapportant au bien vendu a été établi par Monsieur AFKIR Ridouan le **14 mars 2018** (valable jusqu'au 14/03/2028).

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : D
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 177
- émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 35

Le contenu de ce certificat est consultable sur la plateforme Biddit.

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement des prix, accessoires, charges et frais de la vente.

Zones inondables

Il ressort d'une consultation de la cartographie en ligne de Bruxelles Environnement en date du 08 août 2024 que le bien est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation.

Assurance garantie décennale

Le vendeur nous déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, enregistrement dans le registre des gages, 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 les périls connexes.

Le vendeur s'engage à assurer le bien contre l'incendie et 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 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.

****Frais***

Les frais à charge de l'adjudicataire se calculent conformément à l'article 25 des conditions générales. Il est précisé que sur la partie du prix attribuée aux meubles il ne sera pas perçu de droits d'enregistrement.

Réduction d'honoraires

Dans le cadre du calcul des honoraires sur l'acte d'adjudication, pour pouvoir bénéficier du barème réduit Kbis, si l'adjudicataire répond aux conditions pour pouvoir bénéficier dudit barème, il devra déclarer :

- que l'acquisition constitue une acquisition par une ou plusieurs personnes physiques en pleine propriété d'un immeuble affecté uniquement à l'habitation ;
- qu'il utilisera cet immeuble en tant qu'habitation en propre et unique soit pour sa totalité, soit sous forme partagée d'habitation « kangourou », maison de soins ou habitat groupé ;
- ne pas détenir d'autres droits réels immobiliers que ceux qu'il aurait, le cas échéant, acquis comme part dans une succession et dont le droit d'usufruit ou d'habitation est exercé par d'autres héritiers ou par le conjoint ou cohabitant légal survivant du défunt ;
- s'engager endéans une année à compter de la date de l'adjudication à fixer son domicile légal dans le logement précité.

A défaut de respecter les conditions ci-dessus, l'adjudicataire devra s'engager à verser au notaire instrumentant, endéans le mois à dater de l'échéance précitée, la différence entre l'honoraire payé et l'honoraire qui aurait dû être payé en application du

barème K.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

Le notaire adjudge 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 :

(...)

- 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) ;

(...)

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, ***une exemption des droits d'enregistrement sur la partie du prix attribuée aux meubles inclus dans la vente**), 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.

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément tout collaborateur de l'Etude des notaires associés Tanguy le Maire & Florence le Maire, à Bruxelles.

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de 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 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 (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) 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 adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

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

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).

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

DONT PROCES-VERBAL.

Lecture intégrale et commentée faite à Bruxelles, à la date que dessus, du présent cahier des charges, le comparant et Nous, Notaire avons signé.