

**CAHIER DES CHARGES BIDDIT**

**Biens à Hoeilaart, Brusselsesteenweg 197 et Overijse, Terblokstraat**

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

**Le trente-et-un janvier**

A Bruxelles, Square de Meeus, 23.

Devant nous, **Bertrand NERINCX**, Notaire de résidence à Bruxelles (1<sup>er</sup> Canton), exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « BERTRAND NERINCX, société notariale », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 23 (TVA BE1.001.708.112 RPM Bruxelles).

**À LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :**

[REDACTED]

**CECI EXPOSE :**

Nous, Notaire soussigné, **procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

En cas de conflit entre le texte en français et le texte en néerlandais, la version française prime.

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Maître Bertrand Nerincx – adresse : 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 23  
Collaboratrice : Madame Julie Betrane – Madame Kay Gaytant  
+32 2 880 64 27/ [jb@benot.be](mailto:jb@benot.be) et [kg@benot.be](mailto:kg@benot.be)

**Description des biens**

**COMMUNE D'HOEILAART et COMMUNE D'OVERIJSE – première division**

Une propriété sise au lieu-dit Welriekende, Brusselsesteenweg, numéro 197 et Terblokstraat, numéro 90, l'ensemble dénommé « Manège The Drags », cadastrée ou l'ayant été sous la Commune de Hoeilaart selon titres section C numéros 2/X/2, 2/X/4, 2/C/8 et 2/D/8 pour une superficie de 18 ares 35 centiares et section C partie du numéro 2/E/8 pour une superficie de 1 are 15 centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéros 0002X2P0000 (maison de commerce); 0002X4P0000 (remise); 0002C8P0000 (écurie); 0002D8P0000 (écurie) ; 0002W8P0000 (remise) pour une contenance totale d'après cadastre de dix-neuf ares cinquante centiares (19a 50ca) et sous la commune d'Overijse selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section M numéro 0015P0000 (terre); 0016P0000 (terre); 0017AP0000 (installation sportive) pour une contenance d'après cadastre de trente et un ares trente-six centiares (31a 36ca).

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble sous Hoeilaart : trois mille quarante-deux euros (€ 3.042,-).

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble sous Overijse : trois mille six cent soixante-quatre euros (€ 3.664,-).

***Ci-après dénommés « le bien » ou « les biens ».***

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

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

***Origine de propriété***



***Mise à prix***

La mise à prix s'élève à **cinq cent mille (€ 500.000) euros.**

***Enchère minimum***

L'enchère minimum s'élève à cinq mille euros (€ 5.000,00). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq mille euros (€ 5.000,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

***Début et clôture des enchères***

Le jour et l'heure du début des enchères est le mardi 22 avril 2025 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mercredi 30 avril 2025 à 12 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 du notaire le vendredi 9 mai 2025 à 11h00.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **sur rendez-vous (info@benot.be et 02/522.18.10)**, à compter de la semaine du 17 février 2025 jusqu'au vendredi 18 avril 2025 inclus.

### **Publicité**

La publicité du bien sera assurée par NVN – Ventes Notariales, via, outre la mise en ligne sur la plateforme BIDDIT, publication du bien sur les sites Immoweb, Immovlan et Notaire.be. Un panneau annonçant la vente du bien sera également placé sur celui-ci.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – 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 en partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

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

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

### Occupation :

• La propriété est occupée sans titre ni droit par la société à responsabilité limitée [REDACTED]

Le bail commercial conclu entre le vendeur et la société [REDACTED] en date du 29 août 2016 ayant été résolu par jugement rendu par le Juge de Paix de Zaventem en date du 9 juillet 2020. Le bailleur a maintenu à titre précaire le locataire dans les lieux.

• un appartement situé au-dessus des écuries est libre d'occupation.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligation du bailleur concernant cette occupation.

• Le logement au premier et deuxième étage au-dessus du Club House, est occupé par le vendeur .Le vendeur s'engage à libérer les lieux et à le rendre vide au plus tard le 30 avril 2025.

Le vendeur s'engage à, au plus tard au moment de la signature de l'acte d'adjudication :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

### **Déguerpissement**

Le propriétaire 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.

L'adjudicataire aura également, sous sa responsabilité, le droit de faire expulser tous ceux qui habitent ou occupent le bien sans titre ni droit, à savoir l'exploitant du manège [REDACTED], 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. Et ceci en exécution du jugement rendu par le juge de paix de Zaventem, en date du 9 juillet 2020, dont une copie restera ci-annexée.

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

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

Les parcelles actuellement cadastrées sous Hoeilaart 0002X2P0000 (maison de commerce); 0002D8P0000 (écurie) ; et 0002W8P0000 (remise) sont grevées d'un droit de préemption en vertu de l'article 5.76 du Vlaamse Codex Wonen.

Les autres parcelles ne sont grevées d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

#### ***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 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 – conditions spéciales***

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Les titres de propriété, à savoir

- l'acte du 26 juin 1992 reçu par le notaire François Herinckx, à Bruxelles, à l'intervention de Maître Maurice Dekeyser, à Wavre contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :  
« *CONDITIONS PARTICULIERES*

*La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de vente précité, reçu par le Notaire Dekeyser, précité, en date du vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, et reproduites textuellement ci-après :*

*"Stipulations figurant dans les actes antérieurs :*

*"I. L'acte, ci-après cité à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde en date du douze octobre mil neuf cent cinquante-cinq, stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :*

*Il est rappelé, pour autant que de besoin, que les titres de propriété prévoient l'obligation pour les acquéreurs de garder sur leur lot les eaux pluviales et ménagères et en outre que l'acte précité en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent vingt-cinq contient les clauses suivantes :*

*Le mur séparant la propriété vendue d'avec celle de Monsieur [REDACTED] est construit sur sol mitoyen, mais appartient exclusivement à ce dernier. Il en est de même que celui séparant ladite propriété de celle de Monsieur [REDACTED], et qui est également la propriété de celui-ci.*

*"II. Les actes, ci-après cités à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde en date des treize janvier et quinze février mil neuf cent cinquante-six, stipulent ce qui suit, ici littéralement reproduit :*

*De commun accord, la présente vente est soumise aux clauses et conditions spéciales figurant dans le titre de propriété précité et extraites du titre antérieur, étant un acte d'échange intervenu entre la baronne d'Huart et Monsieur [REDACTED], et passé devant les Notaires de Heyn et Scheyven, à Bruxelles, le quatorze janvier mil neuf cent quarante-deux, transcrit volume 3060, numéro 10, dans toute la mesure où ces clauses et conditions spéciales sont encore en vigueur et s'appliquent au terrain objet des présentes.*

*L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdites clauses et conditions spéciales et reconnaît avoir été mis présentement en possession d'une expédition de l'acte précité en date du quinze octobre mil neuf cent quarante-deux, après que le Notaire soussigné en ait donné lecture ; sur quoi les parties ont dispensé de toute nouvelle reproduction au présent acte.*

*"III. L'acte, ci-après cité à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde du vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-quatre stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :*

*L'acquéreur est notamment subrogé dans tous droits et obligations résultant des conditions particulières" contenues dans l'acte précité passé devant les Notaires de Heyn et Scheyven, le quatorze janvier mil neuf cent quarante-deux ; auxquelles la présente vente est soumise dans toute la mesure où ces "conditions particulières" s'appliquent à la parcelle précitée et sont encore en vigueur. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdites conditions particulières, dont lecture lui est encore présentement donnée, sur quoi, les parties ont expressément dispensé de toute nouvelle production au présent acte.*

*L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites clauses, et ce sans recours contre lui, pour autant qu'elles soient encore d'application. »*

- l'acte du 4 mars 1999 reçu par le notaire François Herinckx, à Bruxelles, à l'intervention de Maître Michel Cornelis, à Anderlecht contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :

**« CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*La présente vente a lieu en outre aux conditions suivantes :*

*L'acquéreur s'engage à faire verrouiller la porte existant actuellement entre le hangar vendu aux présentes et le reste de la propriété, et cela à ses frais exclusifs, et sous son entière responsabilité, et à ne faire usage de cette porte qu'en cas d'absolue nécessité (sinistre incendie ...).*

*En outre, si un mesurage est effectué, l'acquéreur accepte de le prendre à sa charge et d'en régler les frais à première demande du géomètre.*

*Le vendeur autorise expressément l'acquéreur à agrandir la fenêtre existant au-dessus de la porte donnant sur la propriété de manière à laisser pénétrer le jour de façon suffisante.*

*L'acquéreur s'engage toutefois à produire au vendeur un devis et un plan des travaux envisagés avant de commencer lesdits travaux. L'approbation du vendeur sera requise.*

*Le vendeur autorise l'acquéreur à prévoir l'aménagement d'une aération du côté de la propriété du vendeur de manière à assurer une ventilation optimale des locaux appartenant à l'acquéreur. Les plans de travaux devront également être soumis à l'approbation du vendeur.»*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

***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.

**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

***Prescriptions urbanistiques***

Le notaire attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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.

Le notaire renvoie les parties à l'article 4.2.1 VCRO. Ladite disposition spécifie les actes soumis à l'obligation d'autorisation. Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

- Le notaire mentionne et informe, en application de l'article 5.2.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire (VCRO), ce qui ressort également des extraits urbanistiques délivrés par la **commune de Hoeilaart**, le 20 décembre 2024 :

Permis :

- aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien ;

Renseignements

- l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans de Halle-Vilvoorde-Asse est la suivante : **Parkgebieden** (parcelles X 2, C8, D8) et **woongebieden met landelijk karakter** (parcelles X2 , W8, C8, X4, D8) ;

- Un "gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan" (reference RUP\_23033\_214\_00004\_00001 RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern met bestemmingen Opsplitsen van grote woningen est applicable.

- le bien ne fait pas fait l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV, ou n'est pas l'objet d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure;

- le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption comme prévu à l'article 2.4.1. du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire ou l'article 34 du décret de 25 avril 2014 concernant les projets complexes;

- aucun permis de lotir ne s'applique au bien ;

- le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

- Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une désignation comme zone d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau.

Il est précisé par la Commune de Hoeilaart (parcelle W8) que

*« Er konden geen stedenbouwkundige dossiers worden teruggevonden. Op basis van verschillende gegevens kon echter worden vastgesteld dat er mogelijks vergunningsplichtige handelingen aan de betrokken goederen werden uitgevoerd. Hiervoor konden geen vergunningen worden teruggevonden.»*

Le notaire mentionne et informe, en application de l'article 5.2.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire (VCRO), ce qui ressort également des extraits urbanistiques délivrés par la **commune d'Overijse**, le 10 décembre 2024 :

Permis :

il a été délivré le(s) permis d'urbanisme suivant(s):

- Délivré en date du 15 mai 1996 pour herinrichting van kruispunten en realisatie van fiets- en voetgangerstunnel (référence 23062\_1996\_253);

Renseignements

- l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans est la suivante : « **parkgebieden** » ;

- le bien ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV, ou n'est pas l'objet d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure;

- le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption comme prévu à l'article 2.4.1. du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire ou l'article 34 du décret de 25 avril 2014 concernant les projets complexes;

- aucun permis de lotir ne s'applique au bien ;

- le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

- Le bien vendu ne fait pas l'objet d'une désignation comme zone d'espace ouvert vulnérable du point de vue de l'eau.

En outre les renseignements d'urbanisme indiquent :

- *Que le bien est situé en Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan : Reference: RUP\_20001\_213\_16003\_00001  
Beschrijving: HorizonPlus  
Bestemmingen: Gelegen binnen de contour van het PRUP Afbakening woonkernen Horizon+ maar niet voorzien van een bestemming.  
Status: Definitieve vaststelling  
Datum: 18/06/2024*

- *Soort weg waarlangs het perceel gelegen is  
Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.*

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Wegcategorie: Lokale weg type 2*

*Straatnaam: Terblokstraat*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Naastgelegen lokaal bestuur*

Le notaire instrumentant rappelle qu'aucun des actes énumérés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire ne peuvent être réalisés sans permis d'environnement préalable.

Le notaire instrumentant attire également l'attention de l'adjudicataire des conséquences possibles de la situation éventuelle du bien prédécrit en « zone de signalisation » ou en « zone de réservation ».

#### **Construction « étrangère à la zone »**

L'adjudicataire est informé par le notaire des conséquences des constructions étrangères à la zone et avoir reçu le texte des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire avant la signature du présent acte.

Le vendeur déclare que la maison d'habitation prévatée a été érigée avant le 22 avril 1962, et qu'en conséquence celle-ci est présumée autorisée conformément à l'article 4.2.14 § 1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire.

#### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités**

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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

#### **Situation existante**

Le vendeur garantit la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. 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.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de maison de commerce, avec logement, remise et écuries. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans les lettres des communes reproduites ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'il lui est conseillé de se rendre au service urbanisme des Communes concernées afin de vérifier que la situation de fait correspond à la situation de droit.

L'adjudicataire est informé que des divergences entre la situation de fait et la situation de droit peut entraîner une situation d'infraction(s) d'urbanisme.

Il ressort des renseignements transmis qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré outre celui repris dans lesdits renseignements.

L'adjudicataire est requis de s'informer personnellement auprès du service de l'urbanisme et de professionnels (architectes). Dans l'hypothèse où cette situation de fait ne correspondrait pas à la situation de droit, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans recours ni contre le vendeur, ni contre le notaire instrumentant.

### ***Environnement***

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun établissement ni aucune activité figurant sur la liste des établissements et/ou activités pouvant engendrer la pollution du sol, visée du décret flamand, relatif à l'assainissement du sol, n'est ou n'a été implanté ou n'est ou n'a été exercée sur le bien présentement vendu **à l'exception** des permis d'environnement suivants

- délivré par la commune de Hoeilaart le 11/4/2011 (classe 2 - référence 20102) expirant le 11/4/2031 pour l'élevage de chevaux
- délivré par la commune de Hoeilaart le 11/01/2001 et le 28/12/2002 pour l'exploitation de manège
- délivré par la commune de Hoeilaart le 23/6/2010 pour la reprise de manège
- et délivré par la commune d'Overijse le 6/12/2011 (classe 2) pour l'élevage de chevaux.

Le 9 novembre 2024, l'OVAM a délivré les attestations du sol pour les 8 parcelles décrites ci-dessus portant les références :

« 1 KADASTRALE GEGEVENS  
datum toestand op: 01.01.2024  
afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD  
straat + nr. :  
sectie : M  
nummer : 0017/00A000  
1 KADASTRALE GEGEVENS  
datum toestand op: 01.01.2024  
afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD  
straat + nr. :  
sectie : M  
nummer : 0015/00\_000  
1 KADASTRALE GEGEVENS  
datum toestand op: 01.01.2024  
afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD  
straat + nr. :  
sectie : M  
nummer : 0016/00\_000  
1 KADASTRALE GEGEVENS  
datum toestand op: 01.01.2024  
afdeling : 23033 HOEILAART  
straat + nr. :  
sectie : C  
nummer : 0002/00X004  
1 KADASTRALE GEGEVENS

*datum toestand op: 01.01.2024*  
*afdeling : 23033 HOEILAART*  
*straat + nr. : Brusselsesteenweg 197*  
*sectie : C*  
*nummer : 0002/00X002*  
*1 KADASTRALE GEGEVENS*  
*datum toestand op: 01.01.2024*  
*afdeling : 23033 HOEILAART*  
*straat + nr. :*  
*sectie : C*  
*nummer : 0002/00W008*  
*1 KADASTRALE GEGEVENS*  
*datum toestand op: 01.01.2024*  
*afdeling : 23033 HOEILAART*  
*straat + nr. :*  
*sectie : C*  
*nummer : 0002/00D008*  
*1 KADASTRALE GEGEVENS*  
*datum toestand op: 01.01.2024*  
*afdeling : 23033 HOEILAART*  
*straat + nr. :*  
*sectie : C*  
*nummer : 0002/00C008 »*

Lesdites attestations concluent dans les termes suivants :

« 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://ovam.vlaanderen.be/disclaimer).*

*3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.»*

Le vendeur déclare, concernant le bien vendu, n'avoir connaissance d'aucune pollution du sol, pouvant causer des dommages à l'acquéreur ou aux tiers, ou pouvant entraîner une

obligation d'assainissement, des restrictions d'usage ou d'autres mesures de précaution que l'autorité compétente peut imposer.

Le vendeur déclare qu'aucune attestation du sol plus récente n'a été délivrée.

Le notaire instrumentant confirme que les dispositions du chapitre VIII du code ont été respectées.

#### **Citerne à mazout - chauffage**

Selon les informations reçues, il ne se trouve pas dans le bâtiment principal dont fait partie le bien vendu une citerne à mazout. Le chauffage est central au gaz.

Toutefois une citerne à mazout se trouve sur la parcelle située à Overijse Tenblokstraat 90+. Le vendeur s'engage à faire contrôler ladite citerne dans les meilleurs délais et à fournir une attestation de contrôle au plus tard pour la mise en vente du bien.

#### **Citerne d'eau de pluie**

Le vendeur déclare qu'une citerne d'eau de pluie se trouve sur la parcelle ..... mais que celle-ci n'a pas fait l'objet d'un raccordement. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

#### **Certificat d'inventaire amiante**

Sur le bien se trouvent une ou plusieurs constructions accessibles datant d'avant 2001, tel que défini dans le décret relatif à la gestion durable de cycles de matériaux et de déchets.

- Concernant le bien sis Brusselsesteenweg 197 à Hoeilaart :

Le vendeur dispose d'un certificat d'inventaire amiante avec code unique UC : 20241121-000005.000 établi le 21 novembre 2024.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante :

*"Eindconclusie: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 8 Asbestmaterialen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*3 Asbestmaterialen verwijderen*

*5 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren. »*

- Concernant le bien sis Terblokstraat 90+ à Overijse :

Le vendeur dispose d'un certificat d'inventaire amiante avec code unique UC : 20241121-000004.000 établi le 21 novembre 2024.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante :

*"Eindconclusie: asbestveilig (maar niet asbestvrij)*

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 Asbestmateriaal*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren. »*

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été modifié. Il est question de modification de l'état si :

1° de nouveaux matériaux contenant de l'amiante ont été découverts ;

2° des travaux ont eu lieu, qui ont pour effet que la zone d'inspection figurant dans le certificat d'inventaire d'amiante existant peut être considérée comme étant sans risque amiante ;

3° l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé à la suite d'une calamité ou d'un incident.

Un exemplaire valide du certificat d'inventaire amiante sera remis par le vendeur à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la présence d'amiante, sauf éventuellement mentionnée dans le certificat d'inventaire amiante.

#### ***Dossier d'intervention ultérieur***

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien n'a fait l'objet d'aucun travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé.

#### ***Installations électriques***

D'après les informations reçues, le bien est une unité d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur produit les procès-verbaux suivants :

- Pour le Club House :

Dans le procès-verbal du 7 novembre 2024, la société Atlas Contrôle a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme.](#)

Copies de ces attestations seront remises à l'adjudicataire.

- Pour le studio et les écuries :

Dans le procès-verbal du 7 novembre 2024, la société Atlas Contrôle a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme.](#)

- Pour la piste et appartement:

Dans le procès-verbal du 7 novembre 2024, la société Atlas Contrôle a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme.](#)

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, indépendamment du contenu du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

L'adjudicataire est informé du fait qu'il aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

Au terme d'un délai de 12 mois à compter du contrôle, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de la signature du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

#### ***Certificat de performance énergétique***

Le bien vendu étant un immeuble à usage mixte et **principalement** non résidentiel (un bâtiment à usage mixte est considéré comme un bâtiment non résidentiel lorsque la fonction non résidentielle représente au moins 50 % de la surface utile), un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) pour unité non résidentielle de moins de 500 m<sup>2</sup> a été établi.

Ce certificat portant le numéro 20241117-0003448187-KNR-1 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert [REDACTED], le 17 novembre 2024 (durée de validité : dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E**

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

### **OBLIGATION DE RÉNOVATION DE BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS**

Le bien est selon l'arrêté relatif à l'énergie un petit bâtiment non résidentiel c'est-à-dire des parties de bâtiment d'une surface utile maximale de 500 m<sup>2</sup>.

L'adjudicataire est tenu, en vertu de la réglementation d'énergie en vigueur, de veiller à ce que le bien, au plus tard dans les cinq ans suivant la date de la passation du présent acte authentique, de répondre aux standards de performances énergétiques minimales suivantes:

1. si pour l'isolation du toit, la valeur R minimale de 0,75 m<sup>2</sup>K/W n'est pas atteinte à la date des présentes, une isolation de toit d'une valeur U maximale de 0,24W/m<sup>2</sup>K doit être placée ;

2. le simple vitrage doit être remplacé par du double vitrage d'une valeur U maximale de 1 W/m<sup>2</sup>K

3. les générateurs de chaleur centraux qui font partie d'une installation pour le chauffage et qui ont plus de quinze ans à la date des présentes, doivent être remplacés par un nouveau générateur de chaleur, sauf s'il peut être démontré que l'installation pour le chauffage remplit les exigences d'installation minimales pour la rénovation, telles que décrites à l'Annexe XII de l'arrêté relatif à l'énergie. Si un réseau de gaz naturel est présent dans la rue, aucune nouvelle chaudière à mazout ne peut en outre y être installée.

4. Les installations frigorifiques qui ont plus de quinze ans à la date des présentes et qui utilisent des fluides frigorigènes basés sur des substances nuisibles à la couche d'ozone, tel que décrit au titre II, chapitre 1.1, article 1.1.2 du VLAREM ou qui utilisent des fluides frigorigènes avec une valeur GWP de minimum 2500, calculée selon la méthodologie fixée aux annexes I, II et IV du règlement UE 517/2014, sont tenues d'être remplacées par des installations frigorifiques qui n'utilisent pas de tels fluides frigorigènes.

Toutefois, si l'acheteur démolit le bien vendu dans les cinq ans suivant l'acquisition, il est exempté de l'obligation de rénovation.

### **Obligation de rénovation bâtiments résidentiels et unités de bâtiment**

L'obligation de rénovation est reprise dans l'article 9.3.4 ainsi que dans le prochain arrêté relatif à l'énergie.

Le bien comporte 2 unités de bâtiment résidentielle.

Il est rappelé à l'acquéreur que le bien doit atteindre le niveau de performance énergétique minimal label D endéans les cinq ans suivant la signature du présent acte authentique et qu'un nouveau CPE doit être établi afin de démontrer cela.

L'acquéreur est informé du fait que certaines exceptions s'appliquent au patrimoine immobilier et en cas de démolition.

En outre, il est indiqué à l'acquéreur qu'une autre obligation de rénovation (plus stricte ou plus légère) peut s'appliquer s'il modifie la destination du bien endéans les cinq ans suivant l'acte authentique.

Pour de plus amples informations, les parties sont invitées à consulter [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

### ***Zones inondables***

En application de l'article 129 §1 de la loi du 4 avril 2014 concernant les assurances et le Décret modifiant diverses dispositions du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau le vendeur déclare :

- Pour les parcelles cadastrées section M numéro 0015P000 et section C numéro 0002X4P00000

- Sur base de du rapport évaluant le risque inondation du 26 novembre 2024

que le bien n'est pas situé en « signaalgebied »

que le bien n'est pas situé en zone de rive délimitée ou en zone inondable délimitée

le score P ou Perceelscore est A

le score G ou Gebouwscore est onbekend

Ce score est basé sur le risque d'origine maritime, pluvial et fluvial.

- Sur base du Risicokaart du 26 novembre 2024

que le bien n'est pas situé en zone à risque pour les inondations.

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

- Pour les autres parcelles

- Sur base de du rapport évaluant le risque inondation du 26 novembre 2024

que le bien n'est pas situé en « signaalgebied »

que le bien n'est pas situé en zone de rive délimitée ou en zone inondable délimitée

le score P ou Perceelscore est A

le score G ou Gebouwscore est A

Ce score est basé sur le risque d'origine maritime, pluvial et fluvial.

- Sur base du Risicokaart du 26 novembre 2024

que le bien n'est pas situé en zone à risque pour les inondations.

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

### ***Patrimoine immobilier***

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris dans l'atlas des paysages ni dans l'inventaire de zones archéologiques ni dans l'inventaire du patrimoine architectural, ni dans l'inventaire de plantations ligneuses présentant une valeur patrimoniale, ni dans l'inventaire de jardins et parcs historiques.

Il déclare ne pas avoir reçu aucune notification à ce propos.

Le(s) notaire(s) soussigné(s) confirme(nt) que ceci ressort également de la recherche dans la base de données de l'Agentschap Onroerend Erfgoed.

Toutefois les parcelles sont reprises dans l'inventaire paysager « landschappelijk geheel » de la Forêt de Soignes entre Hoeilaart et Rhode-Saint-Genèse.

### **Bosdecreet – Duindecreet**

- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du 13 juin 1996 et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

***A l'exception des parcelles cadastrées section M numéros 0015P0000- 0016P0000 et 0017AP0000 qui sont partiellement situées dans une zone visée par le Bosdecreet.***

Le vendeur déclare que le bien est partiellement un bois selon la définition légale.

Il se base sur :

- la cartographie des bois 1990 (« boskartering 1990 ») ;
- le « bosreferentielaag 2000 » ;
- le « digitale boswijzer » 2009 et/ou 2012 sur [geopunt.be](http://geopunt.be).

Si un bien est un bois, il y a des obligations spécifiques.

- Pour abattre des arbres, il faut :
  - o avoir une autorisation de l'Agence pour la Nature et les Bois ;
  - o et avoir un permis d'environnement pour des actes urbanistiques ;
  - o et replanter des arbres ou payer une compensation.
- Pour effectuer d'autres travaux, il faut avoir une autorisation de la Gestion des Bois.

L'adjudicataire reprend tous les droits et obligations du vendeur liés au bois.

- Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de plan de gestion de la nature approuvé qui s'applique sur le bien et qu'il n'y a pas de mesures administratives imposées dans le cadre du décret betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu (décret concernant la conservation de la nature et le milieu naturel).

- Le vendeur déclare que le bien n'est ni une réserve naturelle ni une VEN (« Vlaams Ecologisch Netwerk »).

#### **Immeubles inoccupés ou délabrés**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

- au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

#### ***Surveillance de la qualité du logement – Consultation du registre des requêtes de réparation***

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 3.51 du Code flamand du Logement (Vlaams Codex Wonen), le notaire a consulté le registre des requêtes de réparation, mentionné à l'article 3.44, §1, alinéa 3 du Code flamand du Logement.

Le registre des requêtes de réparation ne contient aucune information sur le bien.

[www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstelvorderingen](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstelvorderingen)

#### ***Situation hypothécaire***

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

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

#### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

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

#### ***Impôts***

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

## **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.

### **Systeme 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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 adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté

pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais (Région flamande)**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pourcent (12%). Cela s'élève à:

- treize virgule vingt pour cent (13,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule zéro cinq pour cent (13,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00);
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), 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 quarante-cinq pour cent (12,45%), 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 quarante pour cent (12,40%), 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 trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partiel (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), 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 prévue 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **Avertissement**

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

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

### **C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

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

1. Madame Julie Betrane, collaboratrice du notaire Bertrand Nerinx soussigné, élisant domicile en l'Etude de celui-ci à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs 23 ;
2. Tout collaborateur du notaire Bertrand Nerinx soussigné, élisant domicile en l'Etude de celui-ci à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs 23 ;

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire » ou « la partie intervenante ».

Pour lequel le mandataire sub 1 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 adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou

défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum de huit cent mille (800.000)

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.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **Confirmation d'identité**

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

#### **Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Passé et signé, lieu et date que dessus.

La partie nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours avant la signature du présent acte et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne la partie de l'acte visée à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, signé par le requérant et moi-même, notaire.