

Rép n° :
PP : 50 €
ENREG VLABEL
HYP /

Droit d'écriture: 100 €
AP/BRICHART-DASSONVILLE/2023-0492

**CLOTURE D'INVENTAIRE
VENTE PUBLIQUE ONLINE
CAHIER DES CHARGES**

~~premier étage~~

L'an deux mille vingt-cinq.
Le vingt-sept février.
A Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude.
Par devant nous Maître Justine DE SMEDT, notaire de résidence à Woluwe-Saint-Pierre.

COMPARAISSENT ET A LA REQUETE DE:

(...)

Ci-après dénommée : « *le vendeur* » ou « *le comparant* ».

EXPOSE PREALABLE

(...)

(...)

CAHIER DES CHARGES

Lequel comparant a requis le notaire de dresser comme suit le cahier des charges et conditions de la vente publique online sur biddit.be du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

1. Description du bien

Commune de Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe – 5^{ème} division

Dans un immeuble sur et avec terrain, sis **Woluwedal, 2/8**, cadastré d'après titre, section C, partie des numéros 183/D et 184/E, et d'après extrait récent de la

matrice cadastrale, section C, numéro 0183XP0000, pour une superficie selon titre et cadastre de 1 hectare 25 ares 97 centiares :

Dans le Pavillon 3, sis Woluwedal, 4, **le local remise sis aux sous-sol, portant le numéro 2 d'après titre** (et actuellement non numéroté, étant la 3^{ème} porte à gauche sur le mur du fonds en sortant de l'ascenseur), ayant le numéro parcellaire C – 0183XP0344, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : au niveau des sous-sols, le local remise proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes particulières au pavillon 3, auxquels correspond le même nombre de quatre/millièmes (4/1.000èmes) des parties communes générales du bloc I.

Revenu cadastral non indexé : quarante-deux euros (42,00 EUR).

Tel que le bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Daniel GERARD à Bruxelles, le 4 septembre 1968, transcrit au 6^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 4 octobre 1968, volume 322, numéro 1.

Ci-après également dénommée : "le bien".

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

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

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

Origine de propriété

(...)

2. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent euros (100,00 EUR)**.

3. Enchère minimum

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

4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 12 mai 2025 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 20 mai 2025 à 13 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.

5. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude des notaires Justine DE SMEDT et Justine VAN LERBERGE à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue Alfred Madoux, 129, le jeudi 22 mai 2025 à 14 heures**.

6. Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire - exclusion

Il est expressément exclu que l'adjudicataire puisse se prévaloir d'une condition suspensive de financement. Dès signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire est tenu de payer le prix et supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

7. Séance d'information

Une séance d'information donnée sera organisée par l'étude du notaire soussigné, à Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Alfred Madoux 129, en date du mardi 22 avril 2025 à 12 heures.

8. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires à tout moment à partir du lundi 14 avril 2025, le bien étant accessible et ouvert.

9. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

10. Transfert de propriété - Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la pleine propriété du bien mis en vente à compter du jour de l'adjudication définitive ou devenue définitive, mais il ne pourra apporter aucune modification ou transformation ou démolition avant le paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

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

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

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

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 requérant ne puisse plus être recherché à ce sujet.

11. 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.

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

12. Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

13. Etat du bien – Vices

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait ou de droit, dans l'état où ils se trouve au jour de l'adjudication sans aucune garantie notamment quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie de vices apparents ou cachés et avec toutes leurs servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur, ce que l'adjudicataire déclarera accepter.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le vendeur et le notaire soussigné.

14. 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.

15. Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés. Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

L'adjudicataire s'entendra directement avec les propriétaires voisins, ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui.

16. Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et qu'à sa connaissance le vendeur n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

17. Conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

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

L'acte de base mentionne expressément ce qui suit, littéralement repris :

« Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du Pavillon et à titre de dépendance de cet appartement ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

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.

18. 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.

19. Garantie décennale

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions du vendeur dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs. Il en paiera et supportera les charges et frais à échoir à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

20. Litiges - Procès - Oppositions

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, syndic, etc. ...), ni envers des administrations publiques.

Tout litige, procès et/ou opposition survenu jusqu'à ce jour reste à charge du vendeur exclusivement, qui accepte expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.

21. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

22. Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

23. Registre des gages – Fichier avis de saisies

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, toutes les sommes dues relatives aux travaux effectués dans le bien ont été payés de sorte qu'aucun enregistrement dans le registre des gages n'ait pu être fait antérieurement à ce jour concernant une réserve de propriété portant sur des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination.

Il résulte de la recherche effectuée au registre des gages en date du 26 février 2025, par le notaire instrumentant, qu'aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé.

De plus, le notaire confirme que la recherche faite au fichier d'avis de saisie en date du 26 février 2025 soit moins de 48 heures avant les présentes, n'a fait ressortir aucune saisie mobilière qui concernent le bien vendu.

COPROPRIETE

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, reçu par le notaire Daniel GERARD à Bruxelles, le 4 septembre 1968, transcrit au 6^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 4 octobre 1968, volume 322, numéro 1, et aux plans y annexés.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre; ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire ; lesquels ont été et sont mis à disposition des candidats adjudicataires pour consultation en l'étude. L'adjudicataire est censé en avoir pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteront pour lui desdits règlements et décisions.

2. Renseignements transmis par le syndic

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé le 30 décembre 2024, au syndic, étant la société « GTI », notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes visés audit article 3.94.

Le syndic a répondu à cette lettre le 7 janvier 2025. Une copie de la réponse du syndic ainsi que de ses annexes ont été et sont mis à disposition des candidats adjudicataires pour consultation en l'étude.

Le notaire est dispensé de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, l'adjudicataire est censé avoir connaissance de tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article ; lesquels ont été et sont mis à disposition des candidats adjudicataires pour consultation en l'étude.

L'adjudicataire est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Il est en outre convenu ce qui suit.

1. Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

2. Charges communes extraordinaires

L'adjudicataire supportera :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine de transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à ce jour ;
2. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine de transfert de propriété, et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour ;
3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine de transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour ;
4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour avant la date certaine de transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Créances

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Autres renseignements

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

sixième feuillet

URBANISME – BRUXELLES ENVIRONNEMENT

DIU – ZONES INONDABLES

INSTALLATIONS ELECTRIQUES - PEB

1. Urbanisme

1. Généralités

Le notaire rappelle que l'adjudicataire a l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, 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, 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.

2. Registres des plans et permis - Affectation

La commune dispose d'un registre des plans et permis publié et elle a communiqué les informations suivantes au notaire instrumentant:

1. aucun permis de bâtir permis d'urbanisme pour actes urbanistiques n'a été délivré pour le bien à l'exception :
 - d'un permis délivré le 2 avril 1968 (référence 23094_2019_1) ayant pour objet : « bouwen van een meergezinswoning (studio's + pav 2, 3 en 4) » ;
 - d'un permis délivré le 6 septembre 1988 (référence 23094_1988_119) ayant pour objet : « bouw van een schuilplaats voor huisvuilnis » ;
 - d'un permis délivré le 6 mars 2000 (référence 23094_2000_617) ayant pour objet : « vervangen van trap door hellend vlak ».
2. l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : woongebieden ;
3. le bien ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure ;

4. le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun droit de préemption comme mentionné à l'article 2.4.1 VCRO ou à l'article 34 du décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes ;
5. le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun permis de lotissement/permis d'environnement pour le lotissement de sols, à l'exception de ce qui suit : permis de lotissement délivré le 3 mai 1972 (référence : 23094_1972_311), ayant pour objet : « nieuwe verkaveling ».
6. 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 ;
7. le bien ne fait pas l'objet d'une désignation en tant que zone ouverte sensible aux inondations sur base de l'article 5.6.8, § 1 van de Codex (sous réserve de l'entrée en vigueur de cette disposition);

3. Lettre de la commune

Sur base d'une demande effectuée par le notaire soussigné la Commune de Zaventem a délivré les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. Ladite commune a répondu par lettre du 5 février 2025.

La commune a précisé que le bien est sis en centraal gebied.

Une copie de la réponse de ladite commune est mise à disposition des amateurs en l'étude du notaire soussigné.

4. Situation existante

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, le requérant :

1. garantit à l'adjudicataire 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.
2. le bien est actuellement affecté à usage de cave; qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
3. qu'il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.
4. que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis de lotir (excepté ce qui est dit ci-avant) ou d'urbanisme ou d'une déclaration urbanistique et, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à par lesdites législations.

Le requérant déclare que :

- à sa connaissance le bien ne fait actuellement l'objet ni d'un projet ou d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites ;
- à sa connaissance le bien n'est pas 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 ;
- qu'il n'a pas connaissance de taxe sur les bénéfices résultant de la planification

spatiale.

5. Patrimoine immobilier

- Inventaire flamand du patrimoine immobilier

En application de l'article 12 du décret du 3 mars 1976 relatif à la protection des monuments et sites, le « Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed » a mis sur pied l'Inventaire Flamand du Patrimoine Immobilier par arrêté du 14 septembre 2009.

Selon les informations communiquées sur le site <http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/zoeken>, le bien n'est pas repris audit Inventaire.

- Décret flamand relatif au patrimoine immobilier

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de mesure de protection relative au bien vendu conformément à la législation sur les paysages, monuments, villes et villages ou patrimoine archéologique.

Le notaire instrumentant déclare conformément à l'article 4.1.11 du décret du patrimoine immobilier que le bien vendu n'est pas repris dans un des inventaires suivants :

1° l'atlas des paysages; 2° l'inventaire de zones archéologiques; 3° l'inventaire de patrimoine architectural; 4° l'inventaire de plantations ligneuses présentant une valeur patrimoniale; 5° l'inventaire de jardins et parcs historiques.

Le requérant déclare ne jamais avoir reçu à ce sujet aucune signification ou notification.

Le notaire soussigné confirme que ceci résulte également de la recherche effectuée dans la banque de données qui est disponible par l'Agence du patrimoine immobilier via le site <https://geo.onroenderfgoed.be>.

6. 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, 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.

2. OVAM

- Décret

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance le terrain objet de la présente convention n'est pas un terrain à risque au sens de l'article 2 dudit décret, ce qui signifie qu'aucune installation ou activité pouvant présenter un risque élevé de pollution du sol comme définie à l'article 6 dudit décret, ne se trouve ou ne s'est trouvée, n'est exercée ou n'a été exercée sur le bien, objet du présent acte.

Le requérant déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens dudit décret.

Pour autant que lesdites déclarations aient été faites de bonne foi, l'adjudicataire prendra à sa charge les risques d'une éventuelle pollution du sol et des dommages

ainsi que les frais qui pourraient en découler sans pouvoir se retourner contre le vendeur de ce chef.

- Attestation OVAM

L'adjudicataire sera informé du contenu d'une attestation de sol délivrée par l'OVAM, datée du 22 janvier 2025, conformément à l'article 101 dudit Décret. Le requérant déclare qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. Le contenu de cette attestation est reproduit ci-après :

"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 risicogrond 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.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."

Compte tenu de ce qui précède, le notaire confirme que les dispositions du décret relatives à la cession de terrains ont été appliquées.

3. Abandon et insalubrité

Le requérant déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien soit repris :

- au registre des immeubles ou habitation inoccupés ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables.

4. Droits de préemption

1. Vlaamse Wooncode

Le requérant déclare:

- qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation et n'a pas été déclaré habitation

inadéquate ou inhabitable ou n'est pas une habitation pour laquelle la délivrance d'une attestation de conformité a été refusée;

- qu'à sa connaissance, il n'est pas l'objet d'un droit de gestion sociale;
- qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris à l'inventaire des bâtiments et/ou habitations désaffectés, des habitations inadaptées et/ou inhabitables, des bâtiments et/ou habitations laissés à l'abandon.

Par conséquent, le droit de préemption prévu dans le Code flamand du logement n'est pas d'application.

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

huitième feuillet

2. Autres droits de préemption

Le requérant déclare qu'à sa connaissance les droits de préemption suivants ne sont pas d'application:

- celui prévu par l'article 2.4.1. du Code Flamand d'Aménagement du Territoire dont question ci-avant ;
- le droit de préemption relatif aux zones de remembrement légal de biens ruraux;
- le droit de préemption nature prévu à l'article 37, §1, du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel;
- celui prévu par le Décret forestier ;
- celui prévu au profit de la société « Waterwegen en Zeekanalen ».

5. ZONES D'INONDATION

1. En vertu de la recherche effectuée via ww.waterinfo.be/informatieplicht en date du 19 février 2025, le notaire déclare, en application de l'article 129 de la Loi relative aux assurances, que l'immeuble susmentionné ne se situe pas dans une des zones à risques d'inondation telles que déterminées par l'Arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques.

2. En vertu de la même recherche, le notaire déclare, en application de l'article 1.3.3.3.2. du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, coordonné le 15 juin 2018, que l'immeuble susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effective ;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de signalisation.

Le sol a un score P(arcelle) : (B) : peu de risques d'inondation en cas de changement climatique en 2050

Les bâtiments présents (plus grands que 25 m²) ont un score B(âtiment) : A : aucune inondation modélisée

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

6. BOSDECREET - DUINDECREET

Le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du 13 juin 1990 et n'est pas situé dans une zone soumise à la

réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

7. Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire est informé de l'existence d'obligations mises à sa charge par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et relatives d'une part à la coordination sur les chantiers exécutés par plusieurs entrepreneurs et d'autre part la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

8. Installations électriques - pas d'application

9. Certificat PEB – pas d'application

10. Amiante

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

Le vendeur déclare disposer d'un certificat d'inventaire amiante valide avec code unique 20250127-000385.000, établi le 27 janvier 2025.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante : niet asbestveilig.

Le vendeur déclare qu'aucun nouveau certificat n'a été émis et que l'état n'a pas été altéré.

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 du certificat d'inventaire amiante sera remis à l'adjudicataire.

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

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 requérant, 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le requérant.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le requérant, soit adjuger aux 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](http://www.biddit.be)

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

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

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le requérant.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le requérant, soit à son retrait 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, à l'ouverture des enchères, 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 alinéa 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

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:

- vingt-sept pour cent (27 %), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

douzième feuillet

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

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

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

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

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de

command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais. Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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. Cela 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° du Code des droits d'enregistrement ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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.

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
- B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant

précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

- C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
- D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- 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.

DISPOSITIONS FINALES

CONTESTATIONS

Les difficultés qui, pendant le cours des opérations, pourraient s'élever entre les enchérisseurs pour quelque cause que ce soit, seront arbitrées par le notaire instrumentant; nul ne pourra s'opposer à l'exécution immédiate de sa décision. Toutes les contestations et tous différends concernant le cahier des charges et son exécution en cours des opérations seront vidées par le notaire instrumentant, sans recours contre sa décision.

PROCURATION

Le comparant déclare constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

- Monsieur PINON Alexandre, collaborateur du notaire soussigné, élisant domicile en l'étude du notaire soussigné.
- Madame LEBRUN Isabelle, collaboratrice du notaire soussigné, élisant domicile en l'étude du notaire soussigné.
- Madame HAUSER Céline, collaboratrice du notaire soussigné, élisant domicile en l'étude du notaire soussigné

Et leur conférer les pouvoirs nécessaires pour:

- Infirmer ou approuver les adjudications à prononcer au cours des séances successives de vente, aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, des biens décrits ci-dessus ;
- En conséquence, amender tous cahiers des charges, diviser par lots, consentir à la formation de toutes masses, les décomposer et les recomposer, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption; accepter toute renonciation des locataires;

**quinzième et dernier
feuillet**

- Recevoir les prix de vente en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;
- Prendre tous arrangements avec les créanciers;
- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières;
- Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre quelque inscription d'office que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement; consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés quelconques, opter pour la résolution de l'adjudication et paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements et arrêts, ou opter pour la revente sur folle enchère ou la saisie exécution immobilière; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher, et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance;
- Faire toutes déclarations en matière d'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;
- Retirer de la Caisse de Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme, tout ou partie du prix de vente en principal et intérêts qui y aurait été placé, en donner quittance et décharge.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire, promettant au besoin ratification.

ADHESION

Toute offre emporte, contre son auteur, irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges, cahier des charges spécial et procès-verbal d'adjudication. L'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges, du cahier des charges spécial et du procès-verbal d'adjudication.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Le vendeur, l'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de commandé ou de cautionnement.

2. Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du propriétaire débiteur failli, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

3. Impartialité du notaire

Le notaire éclaire sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

DONT ACTE.

Fait lieu et date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, le vendeur signe avec nous, notaire.

APPROUVÉ LA
RATURE DE
LIGNES
MOTS
CHIFFRES
LETTRES
NUL