

Acte 2026/

Cahier des
charges Biddit

JFD/2250416

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le dix-huit mai

Jean François DELATTRE, notaire à la résidence de Braine-l'Alleud, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.

À LA REQUÊTE

(...)

Ci-après dénommés « le vendeur ».

CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;**
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online sur biddit.be ;**
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;**
- D. Les procurations.**

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude des notaires associés Jean François & Valentin DELATTRE, rue Sainte-Anne 18, 1420 Braine-l'Alleud, Rue Sainte-Anne 18.

Collaborateur : Nathalie LATEUR.

Téléphone : 02/384.22.00.

Description du bien – Biens compris ou non dans la vente

COMMUNE D'UCCLE - deuxième division

Dans une maison de rapport divisée en appartements et située avenue Montjoie 27, cadastrée selon titre section C numéro 56/02W31, pour une superficie de deux ares septante centiares (2a 70ca), et selon extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro(s) 0056/02W31P0000, pour une superficie identique :

Le flat situé au sous-sol surélevé dans la partie avant du bâtiment, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : séjour avec coin à cuisiner, salle de douche avec lavabo et water-closet ;
- b) en copropriété et indivision forcée : neuf/centièmes (9/100èmes) des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0056/02W31P0004.

Revenu cadastral non indexé : trois cent nonante-quatre euros (394,00 €).

Acte de base

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le 28 novembre 1989, transcrit au deuxième



bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 décembre suivant, volume 10281 numéro 15.

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

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

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

Origine de propriété

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à vingt mille euros (€ 20.000,00).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 24 juin 2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 2 juillet 2026 à 14 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 procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le mardi 7 juillet 2026 à 15 heures.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux jours et heures suivants :

- les lundis 8, 15, 22 et 29 juin, de 15 heures à 17 heures ;
- les samedis 13, 20 et 27 juin, de 9 heures à 11 heures.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le vendeur déclare que le bien est d'ores et déjà libre d'occupation. Il est fait observer que le bien contient encore des meubles et objets de toute nature. L'adjudicataire fera son affaire personnelle desdits meubles et objets, sans intervention du vendeur ou du notaire, ni recours contre eux.

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.

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 propriétaire 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.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (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 professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.



Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

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.

Conditions spéciales

L'acte reçu par le notaire Dominique ROULEZ, à Waterloo, substituant le notaire soussigné, légalement empêché, le 14 novembre 2003, dont question dans l'origine de propriété, ne contient pas d'autres conditions spéciales que celles relatives à la copropriété.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application, et en imposera le respect à ses ayants droit à tout titre.

Dégâts du sol et du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le propriétaire 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 propriétaire renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire 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 propriétaire 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.

Situation administrative

Généralités

Le vendeur et l'adjudicataire se déclarent informés de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant du droit public immobilier, qui forment le statut administratif du bien.

De façon générale, le vendeur doit informer l'adjudicataire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'adjudicataire. En l'occurrence, le vendeur a l'obligation de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien, tel qu'il existe dans les faits. En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare qu'il a établi ce descriptif, qu'il l'a communiqué à l'adjudicataire, ce que celui-ci reconnaît, et le vendeur et l'adjudicataire confirment que ce descriptif correspond à la réalité.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur, l'adjudicataire ne peut demeurer passif, tant par rapport aux

informations qui lui sont fournies que par rapport à celles qu'il doit récolter lui-même. En l'occurrence, il incombe à l'adjudicataire de vérifier la conformité du descriptif sommaire par rapport à la situation urbanistique du bien, sans que le notaire puisse être tenu de cette mission et sans que la responsabilité du vendeur en soit affectée.

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise sont réputés transmis ce jour à l'adjudicataire. Le vendeur s'engage à prêter à l'adjudicataire toute l'assistance nécessaire à l'accomplissement des formalités requises en vue de leur cession ou de leur opposabilité ou à accomplir ces formalités lui-même, si besoin est.

Aménagement du territoire et urbanisme

Déclarations du vendeur au sujet des permis et certificats d'urbanisme

En application de l'article 281/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare ce qui suit :

- L'immeuble dans lequel se trouve le bien a fait l'objet de trois permis d'urbanisme, mentionnés dans les renseignements urbanistiques dont question ci-dessous. Le bien n'a fait l'objet ni d'un autre permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme.

Absence de garantie dans le chef du vendeur

- Le vendeur ne prend, vis-à-vis de l'adjudicataire, aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien des actes ou travaux visés par l'article 98 du Code précité. Le notaire porte à la connaissance de l'adjudicataire qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré, que l'existence d'un certificat d'urbanisme, même non périmé, ne dispense pas de l'obtention d'un permis d'urbanisme, et qu'il existe différentes règles relatives à la péremption des permis.

- Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qu'il aurait érigées et que le bien est, sans contestation aucune, affecté à l'habitation privée et vendu comme tel.

- L'adjudicataire déclare avoir pris toutes informations relatives au statut urbanistique du bien. L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le notaire quant à un refus de permis, quant à l'imposition de conditions telles que des charges d'urbanisme et quant aux éventuelles prescriptions qui pourraient limiter le droit de propriété, la destination du bien, les transformations, aménagements ou constructions envisagés.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le contenu des renseignements urbanistiques ci-dessous, et particulièrement sur ce que l'Administration communale qualifie, à tort ou à raison, d' « infractions », alors même qu'aucun constat n'a été dressé, ainsi que sur les observations formulées ci-dessous. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur ou le notaire.

- L'adjudicataire déclare avoir été informé de l'intérêt de contacter les sociétés de distribution et d'équipement relativement aux impétrants existant dans le bien, à proximité de celui-ci ou dans les voiries situées le long de celui-ci, ainsi que de l'intérêt de consulter lui-même le «



Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) » (<https://www.klim-cicc.be>) quant à l'existence éventuelle de servitudes d'utilité publique, dans la mesure où la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes et nécessiter la collecte de renseignements précis auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur ou dans le bien.

Renseignements urbanistiques délivrés par les autorités communales
Par lettre datée du 7 août 2025, le notaire a demandé au Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien.

Le Collège des bourgmestre et échevins a répondu par courrier électronique daté du 18 février 2026 et libellé comme suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 08/08/2025, concernant le bien sis **Avenue Montjoie 27** cadastré Section **21612C0056/02W031**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1. En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**)

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de constructions serait soumis, sont d'application :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Le bien **est inscrit** depuis le 19/08/2024 à l'**inventaire légal du patrimoine architectural**

Pour plus d'informations veuillez suivre le lien suivant : [https://monument.heritage.brussels/fr/Uccle/Avenue Montjoie/27/27736](https://monument.heritage.brussels/fr/Uccle/Avenue_Montjoie/27/27736)

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 04/09/1904 à une largeur de 12 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet. Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

8. Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol>
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;
- En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration



Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

| N° de dossier | Objet | Décision | Date |
|----------------------|--|-----------------|-------------|
| 16-5348-1905 | exhausser une annexe et construire une véranda | Délivré | 11/05/1905 |
| 16-6577-1908 | Deux maisons | Délivré | 02/04/1908 |
| 16-43842-2018 | étendre les espaces d'habitation d'un logement situé au rez-de-jardin, au sein d'un immeuble de 8 appartements | Délivré | 17/09/2019 |

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le bien se situe au sein d'un immeuble de rapport dont l'affectation est entièrement dévolue au logement, ce qui constitue la dernière affectation licite de l'immeuble.

Toutefois, le sous-sol avant (présenté comme flat) ne peut en aucun cas être considéré comme une entité de logement à part entière.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

Suite aux documents joints à la demande de renseignements urbanistiques de 2024 (nos réf. RU-577-2024), l'espace situé au sous-sol avant est présenté comme une unité de logement (flat). Toutefois, après analyse de la situation de fait, il apparaît que cet espace ne répond pas aux normes d'habitabilité. En effet, la surface éclairante du châssis est insuffisante pour cet espace. La

création de ce logement constitue donc une infraction urbanistique.

Par ailleurs, un mur porteur a été percé afin de créer une ouverture de porte sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été introduit, ce qui constitue une infraction urbanistique. »

Observations relatives aux renseignements urbanistiques

Par rapport aux renseignements urbanistiques susmentionnés, les investigations menées conduisent à formuler les observations suivantes :

- S'agissant de la présentation du bien comme unité de logement :

* Le châssis à rue est et a toujours été placé sur toute la largeur du bien vendu, le surplus de la façade avant étant occupé par la porte et le hall d'entrée de l'immeuble, de sorte qu'il n'existe aucune possibilité de modifier ni la taille, ni la position de ce châssis. Au surplus, l'insuffisance de la surface éclairante n'est pas démontrée.

* Le bien a fait l'objet de l'acte de base relaté ci-avant et reçu par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le 28 novembre 1989. Cet acte de base divise l'immeuble, décrit comme « maison de rapport », en **8 entités privatives**, à savoir **2 flats aux sous-sols surélevés et rez-de-jardin, dont le bien vendu**, 2 flats au rez-de-chaussée, 2 flats au premier étage, un appartement au deuxième étage et un flat au troisième étage. Ces logements ont été créés à une époque où aucun permis n'était nécessaire à cette fin.

* L'acte de base stipule que « ***l'immeuble est actuellement pourvu d'un unique compteur d'eau placé par la C.I.B.E., des compteurs de passage ayant été placés afin de mesurer la consommation de chaque unité privative (eau chaude et eau froide)*** ». Les compteurs de passage situés dans le bien vendu portent un poinçon où figure l'année **1975**.

* La liste des habitants par adresse, arrêtée au 22 avril 2026, telle que fournie par la Commune d'Uccle, fait apparaître qu'à tout le moins depuis le 30 août 1963, l'immeuble, dans les différents logements qu'il comporte, a été occupé par de très nombreux habitants. S'agissant du bien vendu, **la première occupation recensée dans la liste précitée remonte au 16 décembre 1986, soit avant même la rédaction de l'acte de base, sans que l'on puisse exclure une occupation antérieure, peut-être depuis 1975, voire avant.**

* L'immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2019 et ayant pour objet d' « ***étendre les espaces d'habitation d'un logement situé au rez-de-jardin, au sein d'un immeuble de 8 appartements*** ».

Il en résulte que la présentation du bien comme unité de logement, partie privative d'un immeuble comportant huit appartements, n'a été remise en cause ni en 1989 ni en 2019. Au surplus, est contestable l'application du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), qui n'existait pas à l'époque où le bien vendu, ainsi que les autres logements, ont été créés.

- S'agissant du percement d'un mur porteur :



La configuration actuelle du bien ne diffère aucunement de celle reprise dans les plans annexés à l'acte de base, où apparaissent clairement les équipements sanitaires (douche, évier, wc) installés au-delà du mur porteur. Il en résulte que le percement de ce mur date d'avant 1989, et probablement d'avant 1975 vu les poinçons sur les compteurs de passage.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Sous réserve des renseignements urbanistiques dont question ci-dessus, le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans l'ordonnance relative au droit de préemption.

Zones inondables

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas en zone inondable.

L'adjudicataire reconnaît qu'il a pu consulter la cartographie informatisée des zones inondables de Bruxelles Environnement.

Assainissement du sol

Déclarations du vendeur

Le vendeur et l'adjudicataire reconnaissent avoir été avisés des obligations en matière de gestion et d'assainissement des sols pollués, et plus particulièrement des obligations relatives à un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, qui contraignent le cédant à soumettre le terrain sur lequel s'exerce ou s'est exercée une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol et, le cas échéant à une étude de risque et à la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie, de traitement ou d'assainissement.

Au regard de l'ordonnance relative à la gestion des sols pollués, qui impose de procéder à une étude de reconnaissance de l'état du sol avant toute aliénation de droits réels sur un terrain sur lequel s'est exercée une activité à risque, le vendeur déclare ce qui suit.

- Il n'a pas exercé sur le bien une activité à risque pouvant engendrer une pollution du sol, en manière telle que celui-ci n'est affecté par aucune contamination et ne contient aucune substance nocive ou toxique dues à sa présence ou à son activité.
- Il n'a pas connaissance d'un permis d'environnement délivré pour tout ou partie du bien, ni de l'existence présente ou passée d'un établissement ou d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de l'ordonnance précitée.
- Aucune reconnaissance de l'état du sol n'a été effectuée sur le bien.

- Il n'existe aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol dont question ci-dessous.

Attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement le 11 septembre 2025, et libellée comme suit :

« *CATEGORIE : AUCUNE. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Le bien n'étant pas inscrit à l'inventaire de l'état du sol, il n'existe aucune obligation en ce qui concerne l'aliénation.

Panneaux photovoltaïques

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

Code bruxellois du logement

En vertu du Code bruxellois du logement, tous les logements donnés en location doivent répondre aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement et que la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés doit faire l'objet d'une attestation de conformité.

Après que le notaire ait rappelé l'obligation d'équiper tout bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement, le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs, ce dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

Performance énergétique des bâtiments

Un certificat de performance énergétique relatif au bien a été dressé le 2 décembre 2025, et porte le code unique 20251202-0000736233-01-2. Il mentionne que la classe énergétique du bien est G et que la performance en énergie primaire est de 818 kWh/(m².an).

L'original de ce certificat sera remis par le vendeur à l'adjudicataire, lequel confirme expressément vouloir acquérir le bien indépendamment du contenu du certificat. L'adjudicataire se reconnaît avisé de ce que le certificat est valable pendant dix ans.

L'adjudicataire déclare que le contenu de ce certificat lui avait été communiqué.

Chantiers temporaires ou mobiles

L'adjudicataire se reconnaît éclairé sur la législation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, laquelle rend obligatoire la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure, complet ou simplifié, pour toute personne qui recourt aux services d'un tiers pour effectuer des travaux de construction, transformation, rénovation, réparation, entretien et tous autres travaux visés par cette législation, et ce pour tout chantier entamé après le 1^{er} mai 2001.

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu négativement et confirmé qu'à sa connaissance, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun des travaux pour lesquels pareil dossier doit être établi n'a été effectué.

Installations électriques



Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de la réglementation sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal dressé par ACA le 17 décembre 2025, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions réglementaires. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce procès-verbal.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle.

L'installation datant d'avant le 1^{er} octobre 1981, l'adjudicataire a l'obligation de faire rectifier les manquements et de faire constater, à ses frais et au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, que l'installation électrique satisfait aux prescriptions réglementaires. L'adjudicataire conserve la liberté de désigner un autre organisme agréé afin d'effectuer le prochain contrôle.

Le vendeur ne prend, vis-à-vis de l'adjudicataire, aucun engagement quant à la mise en conformité de l'installation électrique. L'adjudicataire déclare avoir porté une attention particulière à celle-ci lors de l'examen des lieux et savoir que tous travaux de mise en conformité de l'installation révélés par le procès-verbal lui incomberont exclusivement, sous peine de sanctions et mise en cause de sa responsabilité en cas d'utilisation d'une installation non conforme.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de faire contrôler l'installation tous les vingt-cinq ans.

Copropriété

Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur
L'immeuble dont fait partie le bien est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, le 28 novembre 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 décembre suivant, volume 10281 numéro 15, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les dispositions qui y figurent constituent l'assise juridique de la copropriété et s'imposent à l'adjudicataire, qui reconnaît avoir reçu copie des acte et règlement précités. Si tel n'est pas le cas, l'adjudicataire renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent desdits acte et règlement, sans préjudice de ce qui figure ci-dessous en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur, et des actes modificatifs ou rectificatifs, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'association des copropriétaires est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0839.219.056.

Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires

Le vendeur déclare que les procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires ou auprès du syndic et l'adjudicataire confirme qu'il a pu en prendre connaissance. Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires s'imposent dès ce jour à l'adjudicataire, lequel renonce à tout recours contre le vendeur, sans préjudice de ce qui figure ci-dessous en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Renseignements à fournir par le syndic de l'association des copropriétaires

Par courrier daté du 24 avril 2026, le notaire a demandé au syndic de lui fournir notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes visés par la loi.

Le syndic a répondu à ce courrier le 28 avril 2026. Le vendeur et l'adjudicataire reconnaissent avoir pu prendre connaissance de ce courrier, ainsi que de ses annexes, et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, le vendeur et l'adjudicataire déclarent avoir obtenu tous les documents et informations visés par la loi.

Charges communes – Provisionnement des fonds

Le vendeur et l'adjudicataire déclarent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par l'article 3.94 paragraphe 2-1°, -2°, -3° et -4° du Code civil.

Fonds de roulement – Dépenses périodiques

Le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part déjà payée dans le fonds de roulement et qui correspond à la période qui suit l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, mais il reste débiteur des sommes impayées relatives à la période qui précède l'entrée en jouissance. Le syndic établira le décompte de ces sommes.

Fonds de réserve – Dépenses non périodiques

Le vendeur n'est pas créancier de l'association des copropriétaires pour sa quote-part dans le fonds de réserve, qui demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Cette quote-part n'est pas remboursée par l'adjudicataire au vendeur.

Participation aux charges ordinaires

L'adjudicataire assumera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours. Le syndic établira le décompte de ces charges.

Participation aux charges extraordinaires

L'adjudicataire supportera :

- les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé après cette date ;



- les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé après cette date ;
- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé après cette date ;
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé après cette date.

Les autres charges extraordinaires seront supportées par le vendeur. Toutefois, l'adjudicataire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par une assemblée générale des copropriétaires qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Créances

Les créances résultant de litiges éventuels concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire ne doive indemniser le vendeur.

Frais d'information et de remise de documents

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

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur se reconnaît parfaitement informé, d'une part, de son obligation de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27-7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent, et d'autre part, de l'obligation du notaire instrumentant de veiller à la liberté hypothécaire du bien.

Il résulte de la réponse du syndic que le vendeur n'est pas en ordre de paiement des charges de copropriété. En conséquence, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire paiera le montant des arriérés de charges notifiés par le syndic, ainsi que le requiert le vendeur.

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.

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.

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 propriétaire 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 propriétaire 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 bidit.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 bidit.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.

Déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;



- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

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

Clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (€ 5.000,00)**.

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs) ;

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (€ 5.000,00)** 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 cinq mille euros (€ 5.000,00).

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 € cinq mille euros (€ 5.000,00).

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 du Code judiciaire, 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, conformément à l'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 propriétaire 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 wallonne et de Bruxelles-Capitale)

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 virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);



- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois

- cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis. 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.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Article 25ter.

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 propriétaire.

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, 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 consignand 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 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, 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 propriétaire 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. 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.
- (...)

MENTIONS D'ORDRE FISCAL

Perception du droit d'écriture (articles 3 à 5 et 11 du Code des droits et taxes divers)

Le notaire déclare que le droit d'écriture auquel donne lieu le présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 €).

CLÔTURE

Certificats d'identité et d'état civil

Le notaire confirme que l'identité de chaque comparant lui a été prouvée au moyen de la carte d'identité ou de documents de l'état civil. Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile de chaque comparant personne physique au moyen du carnet ou de l'acte de mariage, d'un extrait d'acte de naissance, ou d'un extrait du registre national pour les comparants dont le numéro national figure, avec leur accord exprès, en tête du présent acte.

Capacité

Chaque comparant déclare être capable et compétent pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être soumis à une procédure de faillite, réorganisation judiciaire, règlement collectif de dettes, protection judiciaire ou à toute autre mesure susceptible d'entraîner un dessaisissement de la disposition ou de l'administration de son patrimoine.

Force exécutoire

Chaque comparant déclare se soumettre irrévocablement à tous actes authentiques et sous signature privée auxquels il est fait référence dans le présent acte et qui, de sa volonté expresse, en font partie intégrante. Chaque comparant confirme que ces actes et annexes forment un ensemble indivisible, qui a valeur d'acte authentique et doit recevoir pleine et entière force exécutoire.

Expédition de l'acte

Le notaire instrumentant conserve la minute, ou original, de l'acte pendant au moins cinquante ans.

Chaque comparant a été informé de la possibilité d'accéder à l'expédition, ou copie conforme, de l'acte, en ligne, soit via www.myminfin.be, soit via www.notaire.be, le cas échéant par le biais du coffre-fort digital personnel sur le site sécurisé www.izimi.be.

Le notaire rappelle que cette expédition a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire et envoyée par courrier postal ou électronique.

Chaque comparant déclare se satisfaire de ces voies d'accès, après avoir été informé de ce qu'une première copie de l'acte peut toujours être délivrée gratuitement, sur demande, après l'accomplissement de toutes les formalités légales.

Existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés

Le notaire attire l'attention de chaque comparant sur les intérêts contradictoires ou les engagements disproportionnés qu'il aurait éventuellement constatés et avise chaque comparant de son droit de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Communication du projet d'acte

Chaque comparant déclare qu'il a pris connaissance du projet d'acte il y a plus de cinq jours ouvrables et que ce délai lui a suffi pour l'examiner utilement.

Dont procès-verbal.

Fait et passé en l'étude, date ci-dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants, représentés comme dit ci-dessus, signent, ainsi que le notaire.

