

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes Répertoire n° 2026/
online sur biddit.be**

Dossier : 4812 – MT / 003
Acte du 28/05/2026
Bureau SJ : /

ENR : 50,00 €
ENR annexe(s) : - €
ECR : 50,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

Le vingt-huit mai

A Saint-Gilles-Bruxelles, en l'étude.

Je soussignée, Valérie INDEKEU, notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles, **procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit immeuble ci-dessous**, à l'intervention du Notaire Carmen de VUYST, à Herzele, **et à la requête et en présence de :**

[...]

LES 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 ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Valérie INDEKEU, à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 70 boîte

3.

L'étude est joignable par téléphone au 02/537.39.23 ou au 02/537.39.33 et par e-mail à l'adresse info@notvalerieindekeu.be, comme suit :

- Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00,
- Le mardi de 9h00 à 12h30 ;
- Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00,
- Le jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00,
- Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00.

Description du bien – Origine de propriété

COMMUNE DE JETTE – Première division

Un **immeuble de rapport** sur et avec terrain sis à **Avenue Henri Liebrecht 17**, d'une superficie d'après mesurage de trois ares quatre centiares, cadastré selon titre section B numéro 252/t/3 pour une superficie de trois ares neuf centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale **section B numéro 0252T3P0000** pour la même superficie.

Tel que le terrain est figure au plan de mesurage dressé le 14 janvier 1974 par le géomètre-expert Monsieur P. Van Wambeke, à Zottegem, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu le 14 mars 1974 par le Notaire Charles de Vuyst, alors à Borsbeke, transcrit.

Dénommé le « bien » aux présentes.

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.



Le bien a, suivant extrait cadastral récent, un revenu cadastral non indexé de cinq mille quatre cent soixante-cinq euros (€ 5.465,00).

Les vendeurs déclarent que ce revenu cadastral n'a, à leur connaissance, pas été soumis à révision et qu'il n'existe à leur connaissance aucune procédure de révision en cours.

Origine de propriété

[...]

Mise à prix

La mise à prix s'élève à huit cent cinquante mille euros (€ 850.000,00).

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le 1^{er} juillet 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 9 juillet 2026 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.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 14 juillet 2026 à 10 heures.

Visites

Les dates et heures auxquelles le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs seront communiquées ultérieurement.

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

En ce qui concerne le premier étage

Les vendeurs déclarent que le premier étage est loué en vertu d'un contrat de bail ayant pris cours le 1^{er} mars 2025 moyennant un loyer actuel de mille trois cent septante-cinq euros trente centimes (1.375,30 €) augmenté d'un montant provisionnel de cent euros (100,00 €) pour les charges.

Les vendeurs déclarent que la garantie de deux mille sept cents euros (2.700,00 €) a été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du locataire.

Les vendeurs déclarent qu'un état des lieux a été dressé. L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, une copie électronique sous format pdf de cet état des lieux et s'en contentera.

Les vendeurs déclarent que le bail est enregistré.

En ce qui concerne le deuxième étage

Les vendeurs déclarent que le deuxième étage est loué en vertu d'un contrat de bail ayant pris cours le 1^{er} septembre 1999 moyennant un loyer actuel de huit cent quarante-sept euros quarante-six centimes (847,46 €) augmenté d'un montant provisionnel de cinquante euros (50,00 €) pour les charges.

Les vendeurs déclarent que la garantie de cinquante-sept mille francs belges (57.000,00 BEF) est détenue par les vendeurs et n'a pas été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du locataire. La garantie locative sera transférée à l'adjudicataire après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Les amateurs et les adjudicataires sont informés des obligations légales de dépôt de cette somme sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire (généralement appelé « compte garantie locative »).

Les vendeurs déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé. Les amateurs et les adjudicataires sont informés qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le locataire est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Les vendeurs déclarent que le bail n'a pas été enregistré. Les amateurs et les adjudicataires sont informés qu'il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail.

En ce qui concerne le troisième étage

Les vendeurs déclarent que le troisième étage est loué en vertu d'un contrat de bail ayant pris cours le 15 février 2025 moyennant un loyer actuel de mille deux cent soixante-sept euros six centimes (1.267,06 €) augmenté d'un montant provisionnel de cent euros (100,00 €) pour les charges.

Les vendeurs déclarent que la garantie de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) a été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du locataire.

Les vendeurs déclarent qu'un état des lieux a été dressé. L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, une copie électronique sous format pdf de cet état des lieux et s'en contentera.

Les vendeurs déclarent que le bail est enregistré.

En ce qui concerne le quatrième étage

Les vendeurs déclarent que le sous-sol est loué en vertu d'un contrat de bail ayant pris cours le 1^{er} juillet 2020 moyennant un loyer actuel de sept cent quatre-vingt-sept euros cinquante centimes (787,50 €) augmenté d'un montant provisionnel de septante-cinq euros (75,00 €) pour les charges.

Les vendeurs déclarent que la garantie de mille trois cent cinquante euros (1.350,00 €) a été versée sur le compte individualisé ouvert au nom du locataire.

Les vendeurs déclarent qu'un état des lieux a été dressé. L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, une copie électronique sous format pdf de cet état des lieux et s'en contentera.

Les vendeurs déclarent que le bail est enregistré.

Une copie des baux est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance. L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, une copie électronique sous format pdf des baux et s'en contentera.

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.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire de modifier les conditions d'occupation du bien vendu et/ou d'envoyer un renon aux locataires.

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

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

Droit de préemption – Droit de préférence

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat.

Les vendeurs déclarent qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes et qu'il n'existe aucun contrat, tant verbal qu'écrit, à ce sujet.

Les vendeurs déclarent que le bien est loué et qu'à leur connaissance, il n'est grevé d'aucun droit de préemption légal ou réglementaire ni d'aucun droit de préférence légal ou réglementaire et qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

Le bien étant vendu dans son entièreté, la présente vente ne tombe pas dans le champ d'application du droit de préférence du locataire visé aux articles 247/1 à 247/4 du Code Bruxellois du Logement.

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 de l'absence de vices apparents, non 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.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de vices non apparents. Les vendeurs attirent l'attention des amateurs et de l'adjudicataire sur les infiltrations et dommages dans le garage causées par la rupture u bouchon sous le siphon reprenant l'eau du groupe de sécurité du premier étage. L'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance et en fera son affaire personnelle.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes et conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

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 ou de conditions.

Il est en outre précisé que le titre de propriété du vendeur ne mentionne pas de condition spéciale, ni de servitude, à l'exception de ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte prérappelé du notaire Vannoorbeeck, en date du treize février mil neuf cent soixante-deux, il a été stipulé ce qui suit, ici reproduit à toutes fins utiles :

“ Le dit terrain est frappé d’une zone de recul de cinq mètres à front d’avenue.

Les acquéreurs s’engagent à respecter toutes les conditions imposées au vendeur du terrain, figurant dans son acte d’acquisition. Pas d’obligation de bâtir.

En plus de ces conditions les acquéreurs s’obligent à payer à la Commune de Jette, à première demande de sa part, les travaux de voirie de la rue non réalisée au droit du terrain, objet des présentes, tant les travaux qui auraient été effectués avant la passation que ceux exécutés après.

Les acquéreurs sont subrogés dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne le paiement des travaux de viabilité au jour de leur exécution, sans intervention de sa part ni recours contre lui, pour quelque cause que ce soit. De renseignements recueillis à l’administration Communale de Jette, les frais de voirie pourraient être apurés par annuités.

Les pignons des maisons, les murs de clôtures en briques ou en plaques de béton ou tous autres matériaux, de même que les haies, construits ou plantés sur les limites mitoyennes du terrain, objet des présentes ne sont pas compris dans la vente. Les acquéreurs devront en payer la mitoyenneté aux propriétaires voisins, suivant les lois et règlements en vigueur, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

II. In de akte van Notarissen Piret-Gérard en Richir, in dato acht januari negentienhonderd drieënveertig, is het letterlijk bedongen :

Il est interdit aux acquéreurs et à leurs ayants-droit, d’établir sur le terrain vendu, toute usine ou atelier incommode nécessitant une enquête de commodo et incommodo de première classe.

Aucun délai n’est imposé pour construire.

Toutefois, il ne pourra être érigé sur le terrain faisant l’objet et de la présente vente que des maisons d’habitation ou de commerce, ayant au moins un étage et façade convenable. Les plans de façade seuls sont à soumettre à l’approbation de la venderesse ou de son mandataire, les acquéreurs s’engageant, en cas de revente, à imposer ces obligations à leurs ayants-droit éventuel.

Le terrain vendu est grevé d’une zone de recul de quatre mètres de largeur à front de l’avenue Capart et la rue Remi Soutens, et de six mètres en largeur à front de l’avenue nouvelle.

Les acquéreurs devront régler directement avec les voisins conformément aux prescriptions du Code-Civil, et aux usages locaux, sans l’intervention de la société venderesse, ni recours contre elle, la mitoyenneté des haies, clôtures et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives. Ils ne pourront en aucun cas, réclamer de la société venderesse, le paiement de cette mitoyenneté et devront exercer leurs recours contre les futures acquéreurs de terrains contigués.

Les acquéreurs seront tenus de construire en respectant toutefois la zone de recul ci-dessus prévue.

En tous cas, il est formellement interdit d’affecter aucun terrain, en tout ou en partie, à un passage public ou privé. Les acquéreurs devront, pour les constructions à faire, les alignements, niveaux, entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts, et sous tous autres rapports se conformer aux règlements sur les bâtisses et autres dispositions prescrites et à prescrire par les autorités compétentes, de telle manière que la société venderesse ne soit pas inquiétée ni recherchée à ce sujet. Ils devront notamment réclamer les autorisations de bâtir,

et payer les droits établis ou à établir pour pavage, complément de pavage ou pour toutes autres causes.

Il est expressément convenu que si la société venderesse ou ses ayants-droit, exécutait les travaux de voirie, du tronçon de la rue Remi Soutens, bordant le terrain présentement vendu, les acquéreurs s'engageraient à intervenir dans le coût des dits travaux en général pour leur quote-part laquelle serait calculée suivant le développement de façade de leur terrain, moitié du pan coupé compris comme d'usage et ce, en répartissant le coût des travaux de voirie exécutés suivant le métrage des développements de façade avantageés.

Il est précisé que si la commune de Jette ou le Grand Bruxelles exécutait les travaux pour compte de la société venderesse, ou si la société venderesse ou ses ayants-droit éventuels exécuteraient des travaux, les acquéreurs verseraient leur quote-part dans le coût des travaux le jour même ou la société venderesse aurait à effectuer le versement de la somme réclamée, par l'autorité ou l'administration compétente pour coût de ces travaux.

Pour le cas où les travaux seraient exécutés directement par la société venderesse, ou ses ayants-droit, la quote-part dont il est question ci-dessus serait versée par les acquéreurs dans les huit jours de la date de l'adjudication des travaux. Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits de la société venderesse, résultant notamment des divers cessions effectuées par elle, pour l'ouverture des rues Remi Soutens, Avenue Capart et avenue nouvelle en bordure de Bois du Sacré Coeur, décrétée par Arrêté Royal du vingt-neuf septembre mil neuf cent trente-un, artères bordant le terrain présentement vendu. En cas d'aliénation, les acquéreurs s'engagent à imposer aux futurs acquéreurs toutes les obligations stipulées aux présentes sans qu'il puisse cependant en résulter aucune novation.

La société venderesse sera seule en droit de se prévaloir des conditions qui précèdent, et d'en exiger la stricte exécution si elle le juge à propos.

De verkopers verklaren dat het goed noch belast noch gediend is door andere erfdienstbaarheden en dat ze het persoonlijk geen hebben toegestaan. ”

La demoiselle acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs, en ce qui concerne les conditions spéciales ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application. »

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'elles 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.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

Dispositions administratives

Généralités

1°) Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d’urbanisme - émanant de la Commune, de la Région, des Services de l’Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etcetera).

Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

L’attention des amateurs est attirée sur l’importance et l’utilité qu’ils vérifient eux-mêmes, avant toute émission d’enchères, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d’usage par le notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable et les perspectives de valorisation en s’adressant personnellement au service de l’urbanisme de la commune de Jette.

L’adjudicataire est censé avoir pris antérieurement toutes les informations nécessaires auprès de cette commune concernant la situation urbanistique du bien lui adjudgé et devra en faire son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs et le notaire soussigné.

2°) Le notaire instrumentant mentionne que, hormis les permis évoqués dans les renseignements urbanistiques ci-après relatés, le bien semble n’avoir fait l’objet d’aucun autre permis d’urbanisme, ni d’aucun certificat d’urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce même bien aucun des actes, travaux et modifications visés à l’article 98 §1 du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire (ci-après « COBAT »). Par conséquent, aucun des actes, travaux et modifications dont question ne peut être effectué sur ce bien, tant que le permis d’urbanisme n'a pas été obtenu, en ce compris la construction d’installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l’habitation, la modification des installations et constructions existantes, la modification du nombre de logements et la modification de l’utilisation du bien.

3°) Il n’est pris aucun engagement quant à l’affectation du bien, l’adjudicataire devant faire son affaire personnelle de l’affectation qu’il voudrait lui donner.

Renseignements Urbanistiques

Le notaire soussigné a présenté à l’administration communale de Jette la demande de renseignements urbanistiques visée aux articles 275 et 276/1 du COBAT.

A cette demande était annexé, conformément aux dispositions du COBAT, le descriptif sommaire du bien vendu, établi par le vendeur, tel qu’il existe dans les faits. Ce descriptif sommaire est tenu à la disposition des amateurs et l’adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance. Il revient à l’adjudicataire de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire soussigné ne puisse être tenu de vérifier cette régularité et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

En réponse à la demande susdite, la commune de Jette a, aux termes d’un courrier daté du 16 avril 2026, délivré lesdits renseignements urbanistiques ; le contenu de ce courrier est repris ci-après littéralement comme suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 12/03/2026 concernant le bien sis **avenue Henri Liebrecht 17 à 1090 Jette** et cadastré **21010B0252/00T003**, 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 RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : **nihil** ;
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : **nihil** ;

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

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

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;

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 :

- Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites : <https://patrimoine.brussels/>

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

- /

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

- /

8°) Autres renseignements :

- Le bien **n'est pas** compris dans un **contrat de rénovation urbaine** ;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- 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 Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be et le portail : <http://brusoil.environnement.brussels/> ;
- 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 (EDRLR) ;
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;
- Pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;

B. AU REGARD DES ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS À NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLÉMENTAIRES DESTINÉS AU TITULAIRE D'UN DROIT RÉEL 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'EMPHYTÉOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

**Autorisation / permis d'urbanisme / permis d'environnement / certificat :
Urbanisme**

| N° de dossier | Objet | Décision | Date |
|---------------|---|----------|------------|
| J.4992 | construction d'un immeuble à appartements | délivré | 22/08/1974 |
| J.8106 | extension d'une véranda existante | délivré | 06/06/2006 |
| J.9898 | changement des châssis en façade avant avec la modification des divisions | délivré | 09/06/2015 |

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

- Les dossiers d'archives des permis délivrés sont uniquement consultables sur rendez-vous : archives-urbanisme@jette.brussels .

Environnement

- Il n'y a pas de permis d'environnement en cours de validité pour le bien.
 - Pour plus d'informations sur les permis d'environnement, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55 environnement@jette.brussels
- La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **logement (+ parking)**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **immeuble de rapport**

| Bâtiment | Localisation | Destination | Nombre | Utilisation |
|---------------------|-------------------------|-------------|--------|---------------------------|
| immeuble de rapport | rez-de-chaussée arrière | cave | | caves |
| | rez-de-chaussée avant | parking | | garage |
| | 1er étage | logement | 1 | appartement 2 chambres |
| | 2e étage | logement | 1 | appartement 2 chambres |
| | 3e étage | logement | 1 | appartement 2 chambres |
| | 4e étage | logement | 1 | appartement 2 chambres |

Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
o soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

o soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci.

En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

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.

Le présent document ne régularise en aucun cas les infractions non connues du service.

Observations complémentaires :

Nous vous rappelons que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

[...]

OBSERVATIONS

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 89 de la même ordonnance.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5° Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son établissement. »

Une copie desdits renseignements urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Compte tenu des remarques relatées dans les renseignements urbanistiques précités, le notaire soussigné attire l'attention particulière des amateurs et de l'adjudicataire sur :

- le régime de sanctions pénales et/ou mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en jouissance du bien vendu.

Toutes amendes ou sanctions financières pouvant découler de quelque procédure judiciaire ou administrative liés à la situation actuelle du bien entamée après la signature de l'acte authentique de vente, seront supportées par l'adjudicataire.

Il est entendu qu'en aucun cas la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une situation infractionnelle.

Expropriation – Monument/sites – Alignement – Emprise.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance et hormis ce qui, le cas échéant, résulte des renseignements urbanistiques précités, 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 - plus d'informations sur <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege>, **à l'exception de la reprise du bien en zone d'extension du site « Abbaye de Diegem »** ;

- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Plus d'information sur <https://www.klim-cicc.be>, où il est possible de vérifier la présence ou la proximité d'installations ou de conduites pour le transport de produits dangereux, de lignes à haute tension et de câbles et conduites pour d'autres usages, notamment lorsque des travaux sont planifiés à un bien

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.

Les vendeurs certifient que l'administration communale ne leur a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

Zones inondables.

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4, relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le cédant doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le notaire instrumentant a consulté la cartographie de Bruxelles Environnement en date du 13 mai 2026 d'où il ressort que le bien est situé partiellement en zone d'aléa faible d'inondation et partiellement en zone d'aléa faible d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

Gestion et assainissement des sols pollués.

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'à sa connaissance, il n'est pas exercé ou il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

A la demande du notaire instrumentant, Bruxelles Environnement a délivré en date du 13 mars 2026 une attestation du sol relative à la parcelle cadastrale assiette du bien objet des présentes.

Cette attestation mentionne notamment ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.* »

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

Une de ladite attestation du sol est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien de citerne à mazout et que le chauffage est au gaz.

Certificat de prestation énergétique.

En ce qui concerne le premier étage

Il a été établi, en date du 18 février 2025, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20250218-0000704915-01-9, portant sur le bien objet des présentes.

Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- classe énergétique : F ;
- consommation par m² [en kWh/m²/an] : 304.
- le certificat reste valide jusqu'au 18/02/2035, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles

Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

En ce qui concerne le deuxième étage

Il a été établi, en date du 16 septembre 2025, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20250916-0000727563-01-9, portant sur le bien objet des présentes.

Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- classe énergétique : D+ ;
- consommation par m² [en kWh/m²/an] : 168.
- le certificat reste valide jusqu'au 16/09/2035, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles

Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

En ce qui concerne le troisième étage

Il a été établi, en date du 4 juin 2018, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20180604-0000529057-01-9, portant sur le bien objet des présentes.

Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- classe énergétique : C ;
- consommation par m² [en kWh/m²/an] : 123.
- le certificat reste valide jusqu'au 04/06/2028, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles

Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

En ce qui concerne le quatrième étage

Il a été établi, en date du 20 avril 2020, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20200420-0000567693-01-1, portant sur le bien objet des présentes.

Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- classe énergétique : F ;
- consommation par m² [en kWh/m²/an] : 338.
- le certificat reste valide jusqu'au 20/04/2030, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles

Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

Les amateurs sont informés que les certificats de performance énergétique ne sont autre qu'un document informatif qui ne constitue en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure la vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ces certificats et en outre que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de leur validité ou leur révocation.

Une copie desdits certificats de performance énergétique est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, les certificats de performance énergétique sous forme électronique en format pdf et s'en contentera.

Installation électrique.

Le Règlement général sur les installations électriques visé à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique est en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020.

En ce qui concerne le premier étage

Aux termes d'un rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé Certinergie le 27 avril 2026, l'installation électrique du bien vendu a été déclarée non conforme au règlement général sur les installations électriques précité, ledit rapport précisant entre autres que le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 27 avril 2027 par le même organisme et que ni le(s) schéma(s) unifilaire(s) ou de circuits ni le(s) plan(s) de position n'étaient présents.

En ce qui concerne le deuxième étage

Aux termes d'un rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé Certinergie le 27 avril 2026, l'installation électrique du bien vendu a été déclarée non conforme au règlement général sur les installations électriques précité, ledit rapport précisant entre autres que le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 27 avril 2027 par le même organisme et que ni le(s) schéma(s) unifilaire(s) ou de circuits ni le(s) plan(s) de position n'étaient présents.

En ce qui concerne le troisième étage

Aux termes d'un rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé Certinergie le 27 avril 2026, l'installation électrique du bien vendu a été déclarée non conforme au règlement général sur les installations électriques précité, ledit rapport précisant entre autres que le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 27 avril 2027 par le même organisme et que ni le(s) schéma(s) unifilaire(s) ou de circuits ni le(s) plan(s) de position n'étaient présents.

En ce qui concerne le quatrième étage

Aux termes d'un rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé Certinergie le 27 avril 2026, l'installation électrique du bien vendu a été déclarée non conforme au règlement général sur les installations électriques précité, ledit rapport précisant entre autres que le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 27 avril 2027 par le même organisme et que ni le(s) schéma(s) unifilaire(s) ou de circuits ni le(s) plan(s) de position n'étaient présents.

L'adjudicataire recevra, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, les procès-verbaux de visite de contrôle sous forme électronique en format pdf et s'en contentera. L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui résulteront desdits rapports de contrôle et par conséquent la mise en conformité de l'installation électrique et le nouveau contrôle de celle-ci lui incomberont dès ce jour, à ses propres frais.

Les amateurs et l'adjudicataire sont informés que des sanctions sont prévues dans le règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit règlement.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ce qui précède sans recours contre le notaire soussigné et les vendeurs.

Code Bruxellois du Logement.

Le notaire instrumentant attire l'attention sur les dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour les logements.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code du Logement, et notamment de son équipement de détecteurs de fumée, le

bien se vendant sans garantie quant aux actes et travaux qui ont pu être accomplis en contravention avec les dispositions de ce Code du Logement.

Chantiers temporaires et mobiles.

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et impose la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres et impose à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le 1er mai 2001.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure et qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure afférent à ce même bien.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire portant sur le bien.

Il est ici précisé que la loi du 11 juillet 2013 permet au notaire instrumentant depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués à leur demande en leur qualité de commettants ou maîtres d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet d'un enregistrement auprès du Registre des Gages.

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'acquéreur 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 vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

L'adjudicataire paiera, dans le délai, selon les modalités et aux conditions de l'article 24 des conditions générales de vente, une quote-part calculée au prorata de son entrée en

jouissance, dans le précompte immobilier de l'année en cours frappant le bien prédécrit, ce calcul étant effectué par le notaire soussigné à partir de l'application disponible à cet effet sur le site sécurisé fednot.be.

Droit commun

Indépendamment des conditions qui précèdent, le ou les adjudicataires devront se conformer à toutes celles leur imposées par la loi ou résultant de l'usage, quoique non expressément prévues aux présentes.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera

sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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).

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 du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 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'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant

minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

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

D. Procuration

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

[...]

Toutes collaboratrices du notaire Valérie INDEKEU, soussignée, élisant domicile en son étude, à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 70 bte 3.

Ci-après désignées par les termes « le mandataire ».

Pour lequel [...], mandataire prénommée sous 1., intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Le mandant déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

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

CONFIRMATION IDENTITE – CAPACITE

1. L'identité de chaque partie qui signe l'acte est bien connue du notaire soussigné ou a été établie au vu des pièces probantes, telles que la carte d'identité et/ou une recherche au registre national des personnes physiques.

2. Le notaire instrumentant atteste et certifie au vu des pièces probantes requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des comparants personnes physiques, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

Les comparants personnes physiques déclarent expressément accepter que leur numéro national soit repris dans le présent acte.

3. Chaque partie déclare être capable, ne pas faire l'objet d'une mesure de protection judiciaire quelconque, ne pas être pourvue d'un administrateur, d'une manière générale, ne pas être dessaisie de l'administration de tout ou partie de ses biens, ne pas avoir été déclarée en faillite à ce jour, ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ni introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire.

4. Chaque comparant personne physique déclare expressément que ses identité, état civil et, le cas échéant, régime matrimonial, repris ci-dessus sont complets et exacts.

DROIT D'ECRITURE

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

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des comparants sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés et les a avisés qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPEDITION/COPIE DE L'ACTE

L'original du présent acte sera conservé en l'étude du notaire Valérie INDEKEU, soussignée, qui précise aux comparants qu'ils ont la possibilité d'en obtenir une copie dématérialisée en ligne via :

- la Banque des Actes Notariés gérée par la Fédération royale du notariat belge <http://www.naban.be> ; et/ou,
- un coffre-fort numérique personnel mis gratuitement à leur disposition par la Fédération royale du notariat belge, qu'ils peuvent ouvrir via www.izimi.be.

Conformément à l'article 18, §1^{er} de la loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat, une copie dématérialisée ainsi obtenue a la même valeur probante qu'une copie sur support papier signée par le notaire.

Les comparants déclarent se satisfaire des options décrites ci-dessus et ne sollicitent pas l'envoi d'une copie de l'acte par voie postale ou autrement.

Pour plus d'informations voir : www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Saint-Gilles, à la date précitée, et après lecture commentée des présentes, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par les vendeurs, représentés comme qui est, et moi-même, notaire.