

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE**  
**SUR BIDDIT.BE**

**N°.2024103**

**Conditions de vente**

**2024**

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,**

**Le dix neuf février**

Devant nous Maître **Jozef VILEYN**, notaire à la résidence de Nieuwpoort, à l'intervention de Maître **Paul-Xavier NOLLET**, notaire à la résidence de Seraing (Jemeppe) légalement empêché, déclare établir les conditions de vente de la vente publique en ligne sur biddit.be du bien immobilier décrit ci-dessous.

**A COMPARU**

Ci-après dénommés « le requérant ».

**QUI EXPOSE PREALABLEMENT CE QUI SUIT :**

.../...

**CONDITIONS DE VENTE**

../...

CECI EXPOSE, les comparants nous ont requis de procéder à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous (et pour l'appartement avec son contenu).

**1.IDENTITE DES PROPRIETAIRES.**

.../...

**2.DESCRPTION DES BIENS ET ORIGINE DE PROPRIETE**

**Ville de NIEUWPOORT – deuxième division**

Dans un immeuble à appartements dénommé Résidence « IBIZA » composé de deux blocs, un bloc « Ibiza Zeedijk » et un bloc « Ibiza Albert I-Laan », située Zeedijk 57, cadastré suivant titre de propriété section D numéro 330-A, pour une contenance de 254 mètres carrés et suivant matrice cadastrale récente **section D numéro 0330BP0000** pour une contenance de 246 m<sup>2</sup>, dans le bloc « Ibiza Zeedijk »:

A) **l'appartement** portant le numéro **UN** au premier étage, sur place zéro un zéro un (0101), cadastré suivant matrice cadastrale récente section D numéro **0330BP0001**, **avec désignation cadastrale (A1/1)**, comprenant :

1)en propriété privative et exclusive : porte d'entrée, hall avec vestiaire, le living donnant Zeedijk, deux chambres à coucher donnant en façade arrière, et au centre du lot, un débarras, la cuisine, la toilette et la salle de bain avec colonne ventilée commune ;

2)en copropriété et indivision forcée : 75/1.000ième dans les parties communes , dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 964 €

Sont compris dans la vente les biens immeubles par incorporations définis par la loi et **les biens meubles compris dans l'appartement.**

B) **deux caves** numérotées **4 et 5** cadastrées ensemble suivant matrice cadastrale récente section D numéro **0330B0017 avec désignation cadastrale (K.OG /4.5)**, *comprenant pour chaque cave :*

1) En propriété privée et exclusive :

Une cave connue sur le plan général (annexé à l'acte de base modificatif) respectivement sous les numéros 4 et 5.

2) En copropriété et indivision forcée : 01/1.000<sup>ième</sup> dans les parties communes, dont le terrain, pour chaque cave

Revenu cadastral non indexé :14,00 €

Sont compris dans la vente les biens immeubles par incorporations définis par la loi et **les biens meubles compris dans les caves, en ce compris tous les encombrants et anciens meubles et objets usagés.**

L'association des copropriétaires de la résidence Ibiza porte le numéro d'entreprise 0881.617.756.

**Observation (actes antérieures):** Dans le dernier titre transcrit concernant le bien sub B), étant .../.. ledit bien cadastré sous numéro 330/D-K.OG/4.5 a été repris erronément comme « emplacement de parking », alors qu'il s'agit de caves.

Il est précisé que les caves précitées sont réunies en une seule, aucune cloison séparative n'ayant été placée.

#### ACTE DE BASE

Les statuts relatifs à la copropriété, comprenant acte de base et règlement de copropriété, ont été passés devant le notaire Michel Vileyn, alors à Nieupoort, le 5 février 1976, transcrit au bureau des hypothèques de Veurne le 24 février suivant, volume 5847 numéro 3, modifié (avec seulement ventilation des parties communes dans la Residence Ibiza côté Zeedijk et suppression des servitudes) par acte passé devant le même notaire Michel Vileyn, alors à Nieupoort, le 6 mars 1976, transcrit au bureau précité le 31 mars suivant, volume 5841 numéro 26.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens prédécrits appartiennent aux vendeurs comme suit: .../...

#### Dispositions générales

La description des biens 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.

## FRAIS ET CONDITIONS DE LA VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

### **A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

#### **Coordonnées de l'étude**

La srl "Jozef VILEYN & Stephanie Vanmaele, geassocieerde notarissen", ayant son siège à 8620 Nieuwpoort, Kokstraat 9A, BE 0870.988.536

Numéro de téléphone 058 23 30 60, fax: 058 23 89 61

e-mail adresse: [info@notariaatvileyn.be](mailto:info@notariaatvileyn.be)

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à trois cent quarante mille euros (340.000,00 €).

#### **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 lundi 29 avril 2024 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 7 mai 2024 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 lundi 13 mai 2024 à 17 heures.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs une fois deux heures par semaine, le samedi matin de 10 heures à 12 heures, du samedi 6 avril au samedi 4 mai 2024.

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.

#### **Publicité**

L'appel d'offres sera annoncé comme suit : cinq fois dans le Notarisblad, édition West-Vlaanderen et par publication sur Immoweb, Zimmo, notaris.be et biddit.be.

### **Transfert de propriété**

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

### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation.

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

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

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

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**

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.

Droit de préemption décrétable flamand - Droit de préemption conventionnel - Droit de rachat - Code du logement – offre du droit de préemption

Consultation guichet électronique de préemption – Arrêté du 25 mai 2007 relatif à l'harmonisation des procédures de préemption (M.B. 24 juillet 2007 – entrée en vigueur le 1er octobre 2012)

La recherche sur le guichet e-préemption du 6 février 2024 montre qu'aucun droit de préemption ne s'applique au bien vendu ici.

Le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance la propriété n'est grevée d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel ou autre statutaire, ni d'un droit de rachat ou d'une interdiction d'aliénation. Les réquerants déclarent qu'ils n'ont consenti aucun droit de préemption, droit de préemption ou droit de rachat de gré à gré.

### **Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

### **Limites – Contenance**

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

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

### **Mitoyennetés**

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

### **Servitudes**

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

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

Le vendeur se réfère à l'acte de base modificatif du 6 mars 1976 reçu par le notaire Michel Vileyn, alors à Nieuport, ont expiré comme suit :

*« .../... De privatieven van de vleugel Ibiza Zeedijk, kelderverdieping, zijn volgens het nieuw plan:*

*- Een dubbele autobergplaats genummerd drie/vier.*

*- Vijf private bergplaatsen.*

*En dit in plaats van twee dubbele autobergplaatsen.*

*.../...*

*Vijf bergplaatsen.*

*Het eigendomsrecht van deze bergplaatsen slaat op het eigenlijk lokaal en zijn toegangsdeur.*

*Deze bergplaatsen mogen enkel toebehoren aan eigenaars van privatieven in het flatgebouw. Ze mogen slechts gebruikt worden door betrekkers van privatieven van het flatgebouw hetzij eigenaar, hetzij huurder. De eigenaars mogen de bergplaatsen onder elkander verkopen of ruilen.*

*De verkoopakte bepaalt nader het toegekende nummer.*

*.../... Aangezien het bestaan van een toegang vanop de binnenkoer naar het flatgebouw, vervalt van rechtswege het recht om*

*gebruik te maken van een doorgang door de autobergplaats. Deze erfdienstbaarheid lastens deze autobergplaats vervalt.*

*Daaruit volgt verder dat onder artikel acht nummer acht dient verwijderd te worden de tekst waarbij zelfde bezwarende erfdienstbaarheid lastens de autobergplaats gestipuleerd wordt.*

*Onder zelfde artikel acht onder nummer negen verdwijnt de bepaling nopens de modaliteiten van het toekennen van een privaat genotsrecht op een gedeelte van de gemeenschappelijke bergplaats gezien deze niet tot stand komt en vervangen wordt door vijf private bergplaatsen.*

*Tenslotte wordt bepaald onder nummer twaalf van zelfde artikel acht dat de autobergplaatsen van de blok Ibiza Albert I laan, doorgang moeten verlenen ten titel van erfdienstbaarheid voor de huishoudelijke dienst zoals bevoorbeeld verwijderen van huisvuil enzovoort.*

*Deze bezwarende bepaling vervalt en het verwijderen van huisvuil zal dienen gebeuren langs trap en trapzaal, naar het gelijkvloers toe en dus niet langer door één of andere van de autobergplaatsen.*

*Gezien het vervangen van een autobergplaats door vijf private bergplaatsen dient volgende wijziging aangebracht te worden aan de ventilatie van de gemene delen (artikel tien van het reglement)*

*Ibiza Zeedijk*

*De autobergplaats drie/vier bekommt elf aandelen in de gemene delen.*

*Ieder bergplaats bekommt een/aandeel in de gemene delen. Huidige akte brengt geen overdracht of aanwijzing van onroerende rechten mede.*

*Het geldt enkel als een wijziging aan het reglement van mede-eigendom en zal als dusdanig aan de formaliteit van de overschrijving onderworpen worden."*

*De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet. »*

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou

architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

### **Copropriété**

#### *Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur*

Les statuts de copropriété relatif au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur ont été reçus par le notaire Michel Vileyn, alors à Nieuport, le 5 février 1976, transcrit au bureau des hypothèques de Veurne le 24 février suivant volume 5847 numéro 3, modifiés (avec seulement ventilation des parties communes dans la Residentie Ibiza côté Zeedijk et suppression des servitudes) par acte passé devant le même notaire Michel Vileyn, alors à Nieuport, le 6 mars 1976, transcrit le 31 mars suivant volume 5841 numéro 26.

L' ou les acte(s) de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur final. L'acquéreur final en aura connaissance préalablement à ce jour ou, à défaut il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent. Le vendeur remet, préalablement à l'adjudication, à l'acheteur final, qui le reconnaît, une copie des statuts (et statuts modificatifs) de la copropriété, du règlement intérieur ainsi que de tous documents et renseignements non mentionnés à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

Numéro d'entreprise Résidence IBIZA 0881.617.756.

#### *Renseignements transmis par le syndic*

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic Immo Eecke de Nieuwpoort (RPM BE0433.524.078) afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, a répondu par courrier daté du 21 août 2023, confirmé par courrier électronique du 1 février 2024. L'acheteur final recevra une copie de la lettre électronique susvisée et des documents et informations communiqués par le syndic, incluant, le cas échéant, la mise à jour des informations déjà fournies à l'acheteur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil . Le notaire instrumentaire est dispensé d'en faire figurer le contenu dans cet acte.

Accessoirement, l'acquéreur final se verra remettre tous les documents et informations visés ci-dessus.

#### *Charges communes et provisionnement des fonds*

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

#### **1. Charges communes ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot

cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

## 2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## 3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

### *Créances de la copropriété*

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### *Frais*

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

### *Adresse des parties*

Afin de permettre au notaire de remplir les obligations de l'article 3.94 du Code civil le requérant, représenté comme dit, déclare qu'il conserve son domicile à son adresse précitée .../...

Il sera demandé à l'acquéreur final ses coordonnées pour transmission par le notaire instrumentant au syndic.

### *Privilège de l'association des copropriétaires*

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.



Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

#### *Citerne à mazout - chauffage*

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune, et que le chauffage est individuel.

### **Dispositions administratives**

#### **- Prescriptions urbanistiques et environnement**

*A. Le notaire constate et informe, en application des articles 5.2.1 et 5.2.3 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire*

##### *1° Permis d'urbanisme*

*Suivant extrait urbanistique reçu le trois janvier deux mil vingt-deux renouvelé en date des vingt six octobre deux mil vingt deux et vingt-six juillet deux mille vingt trois, les permis suivants ont été délivrés pour l'immeuble :*

- le permis délivré le 21 août 1972 pour la construction d'un immeuble à appartements

- le permis délivré le 27 août 1974 pour la construction d'un immeuble à appartements Residentie Ibiza Zeedijk 57 et résidence Minorque Albert I Laan 216 ;

- le permis délivré le 2 mars 1992 pour la rénovation de la façade ;

- le permis délivré le 2 avril 2007 pour la construction d'une terrasse commerciale fermée sur le domaine public devant le commerce Albert I laan 216 ;

- le permis délivré le 1er décembre 2008 pour la construction d'une terrasse commerciale fermée et ouverte sur le domaine public pour l'immeuble commercial Zeedijk 57 ;

- le permis délivré le 22 décembre 2008 pour la pose d'enseigne de publicité lumineuse sur la terrasse commerciale sur le domaine public pour le commerce Albert I Laan 216 ;

- le permis d'environnement pour la pose d'un coffrage en bois avec isolation à l'extérieur d'une terrasse commerciale semi-ouverte et fermée sur le domaine public, tel que demandé le 3 décembre 2021

##### *2° Information de la Commune*

*que selon l'extrait urbanistique avec informations foncières délivré par la ville de Nieuwpoort le 3 janvier 2022, renouvelé le 26 octobre 2022 puis le 26 juillet 2023 :*

- le bien est situé dans des « woongebieden » conformément au Plan régional Verune-Westkust approuvé par arrêté royal du 6 décembre 1976 ;

- le bien prédécrit entre dans le champ d'application du plan provincial d'aménagement territorial « Solitaire vakantiewoningen-Westhoek », approuvé par le ministre le 18 octobre 2013..

3° Pas de convocation

que, comme l'atteste le certificat hypothécaire, le bien immeuble ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure qui est en cours pour l'imposition de cette mesure

4° Droit de préemption

le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 2.4.1. du Code et n'est pas grevé d'un droit de préemption prévu à l'article 34 du Décret du 25 avril 2014 concernant les projets complexes ;

5° Permis de lotissement

aucun permis de lotir pour le lotissement de sols ne s'applique au bien

6°. le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

7° le bien ne fait pas l'objet d'une désignation des zones qui en vertu de l'article 5.6.8 du Code flamand de l'aménagement du territoire ont été répertoriées comme zones d'espace ouvert vulnérables du point de vue de l'eau ;

L'acquéreur final recevra une copie de l'extrait urbanistique daté 26 juillet 2023 de la ville de Nieuport, et libère le notaire soussigné de joindre l'extrait urbanistique à cet acte ou d'en recopier textuellement le contenu dans cet acte.

Le notaire renvoie les parties à l'article 4.2.1 VCRO. Cette disposition décrit les actions nécessitant un permis. Le notaire souligne que dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de notification.

La ville de Nieuport a également fourni les informations complémentaires suivantes :

- le bien prédécrit est situé dans une zone d'épuration de type « Zone Centrale »

B. Le bien précité n'a pas connu de changement de destination à la suite d'un éventuel plan d'aménagement pouvant donner lieu à un avantage d'urbanisme

C. Le notaire renvoie les candidats-acquéreurs à l'article 4.2.1 du Codex flamand de l'aménagement du territoire. Cette disposition décrit les activités nécessitant un permis.

Le requérant déclare qu'il a obtenu les permis d'urbanisme requis pour tous les travaux de construction qu'il aurait exécutés et qu'il a exécuté les travaux de construction conformément à ceux-ci. Le requérant déclare n'avoir connaissance d'aucune infraction qui aurait été commise par autrui, à l'exception de l'infraction pour construction d'une terrasse commerciale ouverte sur le domaine public sans permis d'urbanisme (telle qu'établi par PV du 23 avril 2004). Cependant, l'infraction susmentionnée a déjà été régularisée par les permis susmentionnés datés de 2007 et 2008.

Le requérant déclare que les biens immobiliers susmentionnés n'ont pas subi de changement de destination pour lequel des prestations du plan sont dues.

### **- Environnement – gestion des sols pollués**

1. Le notaire soussigné rappelle aux candidats acquéreurs que cette convention doit être considérée comme une « cession de terrain » au sens de l'article 101 du bodemdecreet.

2. A sa connaissance le requérant déclare que :

- dans la partie privative objet des présents aucun établissement à risque n'est ou n'était établi,

- dans les parties communes aucun établissement à risque n'est ou n'était établi, qui est exclusivement destiné à la partie privative cédée,

- avant l'établissement de la copropriété forcée, aucune établissement a risque n'était établie sur le terrain sur lequel est érigée la copropriété forcée ;

- dans les parties communes, aucun établissement à risque n'est ou était établi destiné à la copropriété.

Par établissement à risque, on entend : usines, ateliers, lieux de stockage, machines, installations et commerces pouvant entraîner un risque accru de contamination des sols et qui figurent sur la liste établie par le Gouvernement flamand conformément à l'article 6 du Bodemdecreet.

Le notaire déclare qu'il n'est pas non plus apparu de ses recherches qu'un établissement à risque est ou était établi sur le bien décrit ci-dessus.

3. En application du décret du Parlement Flamand du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement des sols et la protection des sols, le notaire soussigné a demandé à l'OVAM l'attestation de sol exigée.

Le contenu de cette attestation du sol délivré par l'OVAM le 5 février 2024, reprend textuellement ce qui suit :

*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

4. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol, pouvant provoquer du préjudice à l'acquéreur ou à des tiers ou pouvant entraîner une obligation d'assainissement, des limitations

d'exploitation ou d'usage ou d'autres mesures que les autorités pourraient imposer en la matière.

Dans la mesure où la déclaration qui précède a été faite de bonne foi, l'acheteur final assume les risques de toute contamination et dommage du sol, ainsi que les coûts qui pourraient en découler, et déclare que les vendeurs ne seront tenus à aucune indemnisation pour ce.

Le notaire exécutant confirme que les dispositions incluses dans le décret foncier ont été appliquées.

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

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

Le requérant dispose d'un certificats d'inventaire amiante avec code unique : 20230606-000172.000, établi en date du 06 juin 2023 (valable jusqu'au 6 juin 2033)

Le requérant déclare expressément que l'acquéreur sera informé, de l'existence et du contenu dudit certificat d'inventaire d'amiante.

La conclusion récapitulative de ce certificat est la suivante :

*“Asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld :*

*0 asbestmaterialen*

*0 beperkingen*

*0 uitsluitingen”*

Le requérant affirme qu'aucun nouveau certificat n'a été délivré et que la situation n'a pas changé. Il y a un changement de situation si :

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

2° des travaux ont été réalisés permettant que la zone d'inspection, telle qu'elle est incluse dans le certificat d'inventaire de l'amiante existant, puisse être considérée comme sans danger pour l'amiante ;

3° l'état des matériaux contenant de l'amiante a visiblement changé en raison d'un sinistre ou d'un incident.

Un exemplaire valide du certificat d'inventaire amiante sera remis à l'acheteur final.

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

### **Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu, ni dans les parties privatives, ni dans les parties communes.

### **Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001,

aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Le syndic a fait savoir qu'aucun travail n'a été effectué aux parties communes pour lesquelles l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure est obligatoire.

#### **Contrôle de l'installation électrique (uniquement pour appartement à Nieuwpoort (Nieuwpoort), Zeedijk 57)**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de 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, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du dix-sept février deux mil vingt-deux dressé par ACA de Roeselare, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. Au terme d'un délai de 12 mois à compter de la date dudit procès verbal, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

Par e-mail du 01 février 2024 de la Direction Générale de l'Energie (Rue Progres 50, 1210 Bruxelles), une prolongation pour mettre en conformité l'installation électrique de l'appartement à Zeedijk 57/0101, 8620 Nieuwpoort, a été accordée jusqu'au 13 mai 2025, sous réserve du respect des conditions suivantes, reproduites ci-dessous :

- des mesures doivent éventuellement être prises par le nouveau propriétaire pour s'assurer que l'installation électrique ne présente pas de danger immédiat pour les résidents et les biens ;

- le vendeur doit informer l'organisme de contrôle de cette vente (date de signature de l'acte authentique et identité de l'acquéreur) et du fait qu'il n'a pas effectué les travaux d'adaptation mais que ceux-ci seront à la charge du nouveau propriétaire ;

- la nouvelle visite de contrôle doit être effectuée par le même organisme de contrôle dans le délai imparti, afin d'établir la disparition des infractions.

Commentaires:

- Cette extension n'est qu'une mesure administrative adressée à l'organisme de contrôle et ne dégage en rien le propriétaire de l'installation électrique de ses responsabilités quant à la sécurité de son installation électrique et en cas d'incident avec l'installation.

- En cas de modifications ou d'extensions de l'ensemble de l'installation électrique, le propriétaire de l'installation électrique est également tenu de la faire contrôler.

L'adjudicataire (acheteur final) est tenue de communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme agréé susmentionné qui a effectué le contrôle. Toutefois, l'acheteur conserve la liberté, après cette notification, de désigner librement un autre organisme agréé pour procéder à l'avenir au contrôle. L'attribution est informée par le notaire tant des sanctions prévues au Règlement général que des dangers et responsabilités liés à l'utilisation d'une installation ne répondant pas aux exigences du présent Règlement, ainsi que du fait que les frais de remise en état le contrôle lui sera facturé par l'organisme.

L'acquéreur recevra une copie du procès-verbal du vendeur.

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

Le notaire soussigné rappelle les obligations découlant du décret sur l'énergie du 8 mai 2009, transposées dans le décret sur l'énergie du 19 novembre 2010, qui coordonne le décret du 22 décembre 2006 contenant des exigences et des mesures d'exécution en matière de performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments et d'introduire un certificat de performance énergétique et de modifier l'article 22 du décret REG et plus particulièrement les dispositions de l'article 20, et tel que mis en œuvre par les deux décrets d'application du 11 janvier 2008 respectivement et du 5 décembre 2008.

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20220923-0002681448-RES-1 (avec une consommation d'énergie calculée de 289 kWh/m<sup>2</sup>an. Label C) et se rapportant à l'appartement objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Keuringsfirma le vingt-trois septembre deux mil vingt-deux.

L'acquéreur final du bien décrit ci-dessus recevra l'original du certificat susmentionné accompagné d'une copie des conditions générales de vente et des procès-verbaux d'adjudication.

### ***Certificat de performance énergétique parties communes***

Le vendeur déclare que l'association des Copropriétaires a fait établir un certificat de performance énergétique pour les parties communes de l'immeuble mentionnant le code unique 2021108-0002490109-GD-1. L'acheteur final du bien immobilier décrit ci-dessus recevra l'original de l'attestation précitée, accompagné d'une copie des conditions de vente et du procès-verbal d'adjudication.

### **Aucune obligation de rénovation**

Le réquérant déclare que ce transfert n'engendre pas d'obligation de rénovation car le bien présente un label EPC de D ou mieux, à savoir LABEL C

### **Détecteurs de fumée**

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'obligation d'installer des détecteurs de fumée certifiés, conformément aux directives émises par le Gouvernement Flamand, notamment s'il s'agit de logements nouveaux et de logements qui ont fait l'objet de rénovations et dont le permis d'environnement pour actes urbanistiques a été demandé à partir du 1er janvier 2013, ou encore de logements qui ont fait l'objet d'un prêt social spécial à partir du 1er janvier 2013 ainsi que de logements et chambres d'étudiants mis en location.

Depuis le 1er janvier 2020, ces obligations s'appliquent à tous les logements flamands.

Le notaire informe les parties que le Gouvernement flamand détermine le mode d'installation des détecteurs de fumée, le nombre et les emplacements d'installation, et qu'elles doivent s'informer à ce sujet.

Le réquérant déclare que le bien n'était pas équipé d'un détecteur de fumée conformément à la réglementation applicable, auquel cas le cessionnaire devra fournir lui-même le(s) détecteur(s) de fumée, à l'entière décharge du vendeur.

### **Zones à risque d'inondation – « waterparagraaf »**

1. En vertu d'une recherche effectuée sur les cartes digitales disponibles en date du 6 février 2023, le notaire instrumentant déclare en application de l'article 129 Loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

2. En vertu de la même recherche en application de l'article 1.3.3.3.2 du "Codex integraal waterbeleid" du 15 juin 2018, le notaire instrumentant déclare que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations ;
- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.
- ne se situe pas dans une « signaalgebied »

Le terrain a un score P(erceel) :

A : Aucune inondation modélisée

Les bâtiments existants (de plus de 25 m<sup>2</sup>) ont un score G(ebouw) :

A : Aucune inondation modélisée

Le réquérant déclare qu'il n'existe pour le bien aucune attestation d'inondation valide applicable

3. Le réquérant déclare en outre que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

### **Patrimoine immobilier**

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12

juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos.

Le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance les biens susvisés ne sont ni provisoirement ni définitivement protégés. Il déclare qu'il n'a pas connaissance que le propriétaire actuel ait reçu une quelconque notification à ce sujet. Le notaire soussigné confirme que cela ne ressort pas d'une recherche dans la base de données mise à disposition numériquement par l'Agence flamande du patrimoine.

Le notaire soussigné déclare et confirme qu'il n'a aucune connaissance de l'évaluation, de l'inventaire ou de la protection des biens prescrits dans le cadre des inventaires prévus au décret sur le patrimoine immobilier et à l'arrêté sur le patrimoine immobilier, à savoir l'atlas paysager, l'inventaire des zones archéologiques, l'inventaire du patrimoine architectural, l'inventaire des plantes ligneuses à valeur patrimoniale et l'inventaire des jardins et parcs historiques.

Le notaire soussigné confirme que cela ne ressort pas d'une recherche dans la base de données mise à disposition numériquement par l'Agence du patrimoine immobilier.

#### **Expropriation - Alignement - Emprise**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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

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

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

#### **"Bosdecreet - Duindecreet"**

Faisant référence à l'article 3 du Décret forestier, le requérant a déclaré que le bien susmentionné ne peut être considéré comme un bois, une coupe à blanc, une surface déboisée nécessaire à la conservation du bois, une surface ou bande dégarnie d'arbres en permanence et un équipement récréatif situé dans le périmètre du bois, et qu'il ne se trouve pas sur le bien décrit ci-dessus aux présentes de plantations destinées principalement à la production de bois. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.



### **Décret relatif à la nature**

Le requérant déclare que le bien immobilier décrit ci-dessus ne se situe pas dans :

- un réseau écologique flamand (VEN) ;
- une réserve naturelle et son périmètre d'extension situés dans les zones d'espaces verts et les zones forestières, les zones d'extension forestière et les zones de destination comparables à toutes ces zones, figurant sur les plans d'aménagement ou les plans d'exécution spatiaux d'application dans le cadre de l'aménagement du territoire, ou le Réseau écologique flamand ;
- un périmètre délimité par le Gouvernement flamand, au sein des zones d'espaces verts et des zones forestières et les zones d'extension forestière et les zones de destination comparables à toutes ces zones, figurant sur les plans d'aménagement ou les plans d'exécution spatiaux d'application dans le cadre de l'aménagement du territoire, situées dans le Réseau intégral d'imbrication et d'appui (IVON) ;
- la délimitation d'un projet d'aménagement de la nature ;
- un terrain où un plan de gestion de la nature approuvé est d'application.

### **Immeubles inoccupés ou délabrés**

Le requérant déclare que le bien décrit ci-dessus n'est pas repris :

- au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.9 du Code flamand du Logement ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation;

Le requérant déclare que le bien vendu n'est pas visé

- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (article 2.15 du Code flamand du Logement) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (article 3.19 du Code flamand du Logement).

Le requérant déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'a été engagée pour déterminer l'inaptitude, l'inhabitabilité, la vacance ou l'abandon.

Le requérant déclare qu'aucune notification n'a été faite par le bourgmestre démontrant que les biens vendus ici tomberaient (pourraient) tomber sous le coup de l'arrêté royal du 20 avril 1993, relatif au droit de revendiquer les bâtiments abandonnés visé à l'article 134bis de la loi communale.

### **Code flamand du Logement - Droit de réméré**

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

### **Situation hypothécaire**

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

### **Registre des gages**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu 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 de son 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 inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

## **B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

#### Article 10.

#### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un

autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000,00 €).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

#### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé 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 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur [bidit.be](http://bidit.be) (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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



### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

### **Frais (Région Flamande)**

**Article 25.** Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze pour cent (12%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule dix pour cent (21,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule trente-cinq pour cent (16,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- quinze virgule nonante-cinq pour cent (15,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%), 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 zéro cinq pour cent (15,05%), 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);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%), 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);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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);
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 trente-cinq pour cent (13,35%), 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 vingt-cinq pour cent (13,25%), 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 vingt pour cent (13,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule zéro cinq pour cent (13,05%), 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 pour cent (13,00%), 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) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%), 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%), 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) ;
- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quarante-cinq pour cent (12,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule quarante pour cent (12,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule trente-cinq pour cent (12,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.

- **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](http://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](http://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 requérante, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément tout collaborateur du notaire VILEYN\*VANMAELE soussigné

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans



renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

#### **Certificat d'identité et d'état civil**

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

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration par Maître **Jozef VILEYN**, Notaire.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Nieuwpoort, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, représenté comme dit ci-dessus et moi notaire.