

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-HUIT MARS
A BRUXELLES, EN L'ETUDE**

Nous, Maître **Julien VANDENBULCKE**, notaire à 1020 Bruxelles (troisième canton).

Dressons comme suit le **cahier des charges et conditions préalable à la vente publique** du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé en la forme **dématérialisée (online) par l'intermédiaire du site web www.biddit.be**.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE:

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

I. LES COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du notaire Julien Vandembulcke à 1020 Bruxelles, rue Edmond Tollenaere, 56-76
boite 26

Numéro de téléphone : 02/423.01.90

Adresse mail : juv@jvnot.be

Gestionnaire du dossier : Madame Leplat

Numéro de téléphone : 02/423.01.94

Adresse mail : mal@jvnot.be

II. DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - première division

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise avenue de la Lesse 24, où elle présente suivant titre un développement de façade de 18 mètres 75 centimètres, cadastrée *** pour sept ares vingt-neuf centiares (07 a 29 ca).

Revenu cadastral non indexé : mille six cent vingt-quatre euros (1.624,00 €).

III. ORIGINE DE PROPRIETE

IV. STIPULATIONS ET CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE

ANTERIEURS

L'acte reçu par Maître Erik Struyf, à l'intervention de Maître Olivier Waterkeyn, notaires prénommés, le 3 novembre 2004, et dont question à l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :

« L'acte précité du vingt-huit novembre mille neuf cent soixante reçu par Maître Pierre Van Halteren, Notaire ayant résidé à Bruxelles, stipule textuellement ce qui suit :

« III. Les acquéreurs s'interdisent, pour eux et leurs ayants-cause et pour une durée de quinze ans prenant cours à la date de l'acte, d'affecter ou de laisser affecter, en tout ou en partie, à un débit de boisson, l'immeuble objet du présent acte.

IV. Les acquéreurs s'engagent vis à vis de la société venderesse pour eux et leurs ayants-droits à ne pas faire servir le bien vendu à un autre usage que celui d'habitation.

L'interdiction d'exercer un commerce s'étend à l'exercice dans l'habitation de tout négoce, même si celui-ci n'exige ni magasin ni étal. Certaines activités artisanales peuvent être admises si les acquéreurs se bornent à manipuler et à traiter les marchandises ou matériaux pour compte de tiers, à condition toutefois qu'ils ne procèdent pas habituellement à la vente des produits de leur travail.

V. Pendant un délai de dix ans prenant cours à la date du présent acte, il est interdit aux acquéreurs d'aliéner le bien vendu ou de le louer en tout ou partie, sans l'autorisation écrite de la société venderesse approuvée par la Société Nationale du Logement.

VI. En cas d'infraction à l'une ou à l'autre des interdictions énoncées aux articles IV et V ci-dessus, les acquéreurs s'engagent dès maintenant à payer à la société venderesses, à titre de dommages-intérêts une somme égale à la moitié du prix de vente fixé ci-après.

VII. En cas d'infraction à l'interdiction d'aliéner, la société se réserve de ne pas exiger des dommages-intérêts prévus à l'article VI, mais d'exercer la faculté de réméré sur l'immeuble vendu conformément aux articles 1639 et suivants du Code Civil. L'exercice de cette faculté est stipulé pour un terme de cinq années.

Passé ce délai, la société venderesse possède toujours un droit de préemption et ce pendant un terme de dix ans à dater des présentes.

VIII. L'immeuble vendu devra être assuré contre l'incendie, la foudre et les explosions pour la totalité de sa valeur de reconstruction auprès d'une Compagnie Belge ou établie en Belgique et les primes devront être régulièrement payées par les acquéreurs.

IX. Les acquéreurs ne pourront, sans l'assentiment écrit de la société venderesse :

- 1° modifier la construction et ses dépendances ou la partie du jardin qui sépare la construction de la voie publique ;
- 2° élever des clôtures, constructions, annexes hétéroclites et dépendances quelconques sur le terrain vendu ;
- 3° faire servir le bien vendu à un autre usage que celui d'habitation.

Les acquéreurs devront respecter les servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égouts, téléphones, télégraphes, fils électriques et autres services semblables.

Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge du bien vendu et des servitudes actives au profit de tous les autres biens ayant appartenu ou appartenant à la société venderesse.

IX.bis Les acquéreurs s'engagent à exécuter les travaux d'entretien et de peinture extérieurs au bien vendu, à tailler les haies, arbustes et arbres plantés sur le bien vendu de même qu'à tondre les pelouses y aménagées, aux moments fixés par la société venderesse, sous la surveillance et suivant les directives de cette dernière.

IX.ter Au cas où les acquéreurs ne s'acquitteraient pas des obligations qui découlent des stipulations des articles IX et IX bis, la société venderesse les invitera, par lettre recommandée, à prendre les mesures estimées par elle nécessaires.

Si les acquéreurs n'y donnent pas suite dans le mois, la société aura le droit de prendre des mesures d'office à leurs frais.

X. Les acquéreurs s'obligent, en sus du prix d'achat, à payer à la société venderesse leur part proportionnelle dans les services communs.

Le montant de la rétribution sera fixé annuellement par la société venderesse.

XI. Si des travaux de pavage, trottoir, clôture, canalisation étaient jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs s'engagent à supporter une part du coût de ces travaux, calculée en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu, par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.

Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet pourront être soumis à la conciliation de la Société Nationale et, dans le cas où le différend subsisterait, être tranché par un collège composé de trois arbitres, dont deux nommés par chacune des parties et le troisième désigné soit de commun accord par les deux premiers, soit à l'intervention du Président du Tribunal de première Instance.

Tout cessionnaire ultérieur de l'immeuble, objet des présentes, devra être agréé par la société Kapelleveld.

Les acquéreurs sont tenus de participer à la constitution d'un « Fonds d'entretien permanent » à établir dans le même esprit que la garantie locative et dont la quote-part sera fixée par le conseil d'administration qui le destinera à l'entretien des immeubles généralement effectué par la société, en vue de sauvegarder l'harmonie de la cité jardin.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du règlement d'ordre intérieur régissant l'ensemble dont fait partie le bien présentement vendu et ils s'engagent à s'y conformer.

Les acquéreurs s'engagent à faire imposer, en cas de revente du bien prédécrit, aux futurs acquéreurs, les conditions et servitudes ci-dessus reprises. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les charges et conditions particulières ci-dessus reproduites, dans la mesure où elles subsistent, sans recours contre le vendeur à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, il est précisé que la société Kapelleveld précitée a été liquidée et que les activités de la SC Kapelleveld ont été reprises par la SC Alliance Bruxelloise Coopérative, en abrégé « ABC ». Tous les droits et obligations de la SC Kapelleveld sont donc repris par la SC « ABC » (Monsieur Laurent Vanclaire).

Par ailleurs, les statuts coordonnés de la « S.C. Kapelleveld » ainsi que le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus sont mis à disposition de l'adjudicataire qui en a, de ce fait, parfaite connaissance et devra s'y conformer.

En outre, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs.

DROIT DE PREEMPTION - AGREATION

Aux termes de l'article 30 des statuts coordonnés de la « S.C. Kapelleveld » modifiés pour la dernière fois suivant acte du Notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles en date du vingt-sept octobre mille neuf cent nonante-trois, ladite société (aujourd'hui la société « ABC ») dispose d'un droit de préemption en cas de vente du bien prédécrit.

Par mail du 5 février 2024, le Notaire Julien Vandenbulcke soussigné a notifié à la S.C. « ABC » la possibilité pour elle d'exercer ce droit de préemption.

Dans sa réponse du 18 mars 2024, la S.C. « ABC » a déclaré qu'elle **n'activerait pas le droit de préemption.**

Une fois l'adjudication devenue définitive, une nouvelle notification avec le prix atteint sera envoyée à la S.C. « ABC » afin qu'elle confirme le non-exercice de ce droit de préemption.

Par ailleurs, dans son mail du 18 mars 2024, la S.C. « ABC » a déclaré :

*« ...La procédure d'agrément de tout nouvel acquéreur ? Elle est inchangée. Le nouvel acquéreur devra souscrire, conjointement à l'achat, **une part sociale de 371,85 €** lui permettant de devenir membre de la Coopérative. Cette opération se fait après la signature de l'acte et n'obère donc pas le processus de vente publique. »*

V. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien se vend pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, hypothèques, inscriptions et transcriptions quelconques.

VI. OCCUPATION-PROPRIETE-JOUISSANCE-RISQUES-IMPOTS

Occupation

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation.

Propriété

L'adjudicataire en aura la propriété à compter du moment où l'adjudication sera **devenue définitive**.

Jouissance

L'adjudicataire en aura la jouissance par la libre disposition, lors de l'adjudication définitive et après avoir payé la totalité du prix, des frais et accessoires.

Risques

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.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), toutes taxes, contributions, précomptes et charges quelconques, mis ou à mettre sur les biens vendus.

Les taxes de recouvrement (du chef de voirie, de trottoir, de pavage, d'égouts et cætera), les taxes sur terrains à bâtir non-bâties et la taxe sur la résidence secondaire de l'adjudicataire occupant, restent intégralement à charge de l'adjudicataire.

Eau - Gaz - Électricité - Radio et télédistribution

L'adjudicataire devra à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats relatifs aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio- ou télédistribution.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques, fussent-elles incorporées, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

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 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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que ceux 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 de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

VII. URBANISME, ENVIRONNEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Urbanisme

1. Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement. En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils ont pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2. Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a été requise de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par courrier du 22 décembre 2023, ladite administration a répondu ce qui suit :

« **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 :

o Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD 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 :

o Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

o 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>;

o (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

o (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 12/11/1956 - modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art.108bis) et 23/01/2012 (art.84bis) ;

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 : /

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

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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.

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

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 14/11/1935 ;

8. Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement ;

- 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 ;

- 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 DIRL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

- Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ;

- Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la **zone de recul** est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être

recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

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 :

o permis d'urbanisme n°8269 visant à construire un garage, délivré le 22/04/1954 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

o permis d'urbanisme n°17810 visant à construire une extension et apporter des transformations à la maison, délivré le 16/08/2005 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

o Le permis d'urbanisme relatif à la construction du bien n'est actuellement pas référencé dans nos archives ;

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 :

o La destination urbanistique licite de ce bien : habitation.

o La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : maison unifamiliale, composée comme suit :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, départ d'escalier, séjour, salon, vestibule, office, cave, cuisine, sas, chaufferie, wc, terrasse, jardin ; 1 garage ; la zone de recul est aménagée en jardinet planté en pleine terre et est dallée uniquement pour les accès à l'habitation et au garage ; la zone de recul ne comprend pas d'emplacement de parking ;

Au 1^{er} étage : arrivée d'escalier, palier, wc, salle de bains, dégagement, dressing, 2 chambres ;

o Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

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.

4. Observations complémentaires

Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (<http://novacpe.irisnet.be/>) ou contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mvn@woluwe1200.be — ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 13 — ligne téléphonique n°2 : 02 761 28 15 — ligne téléphonique n°3 : 02 761 28 49.»

3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les propriétaires ni le Notaire soussigné.

4. Les adjudicataires devront, pour tout ce qui concerne les constructions, transformations, alignements, aménagements, plantations, déboisements et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions et règlements communaux, du Service de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes, (monuments et sites, régie des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...).

Le bien se vend sans garanties quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées en contravention desdites prescriptions et règlements.

Il reviendra à l'adjudicataire de régulariser les constructions qui auraient été érigées sans autorisation si pareille autorisation était requise.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-avant, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, du Code bruxellois.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Expropriation - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

Code bruxellois du logement

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois. Ce code a été modifié par Ordonnance du onze juillet deux mille treize, publié au Moniteur Belge le dix-huit juillet deux mille treize (Erratum Moniteur Belge du vingt-six juillet deux mille treize).

L'adjudicateur déclare que le bien :

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique,
- ne fait pas l'objet d'une interdiction à la location telle que visée à l'article huit du Code Bruxellois du Logement.
- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;
- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21° et 145 et suivants CBL) :
- * dont le titre de propriété du vendeur ou la présente aliénation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêt par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL°).
- * soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL.

Gestion des sols pollués

Conformément à l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 8 décembre 2023 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« *CATEGORIE – Aucune – La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Obligations

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. vente) ou de cession d'un permis d'environnement....»

L'adjudicataire recevra copie de l'attestation du sol lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicateur 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, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.

Les adjudicataires déclarent avoir parfaite connaissance de la portée de la susdite Ordonnance et des conséquences qui s'y rattachent.

Droit de préemption

Le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, à l'exception du droit de préemption de la S.C. « ABC » dont question ci-avant.

- il ne lui a pas été notifié que le bien mis en vente soit situé dans le périmètre d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site www.brugis.irisnet.be en date du 7 décembre 2023 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

Zones inondables

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 7 décembre 2023 par le Notaire soussigné, que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation. Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs qui en feront la demande.

Chantiers temporaires ou mobiles

A. L'Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux de bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égouts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10° travaux de formations; 11° travaux de démolition; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou des personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire".

C. Selon les informations transmises au notaire instrumentant, le propriétaire a effectué sur le bien depuis le premier mai deux mille un des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieur. Le dossier sera remis à l'adjudicataire au plus tard le jour de la signature du PV d'adjudication.

Installations électriques

Dans le cadre du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mille neuf cent quatre-vingt-un, le requérant déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement précité, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19 avril 2006, dressé par l'organisme de contrôle BTV, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire recevra l'exemplaire original du procès-verbal de visite lors de l'adjudication définitive.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 19 avril 2006.

Performance énergétique des bâtiments

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20231215-0000665195-01-5 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Selan Thierry le 15 décembre 2023 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO₂ : 59 kg/(m²/an)

L'adjudicateur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Le certificat est valable jusqu'au 15 décembre 2033.

L'adjudicataire recevra l'original de ce certificat lors du paiement des frais et du prix, une copie lui en sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

VIII. REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

IX. ORGANISATION DE LA VENTE

Mode de la vente

L'adjudication se fera en la forme **dématérialisée (online)** par l'intermédiaire du site web www.biddit.be.

L'adjudication pourra se faire en masse ou par lot.

L'adjudication est faite sans condition suspensive de l'octroi d'un crédit.

1. Le Notaire instrumentant et les requérants se réservent le droit d'adjudger définitivement le bien au plus offrant et dernier enchérisseur, ou encore de retirer le bien mis en vente de la vente publique sans devoir en justifier et sans être redevables d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

2. Le Notaire instrumentant peut refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

3. Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, les adjudicataires qui déclareraient avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel ils déclareraient se porter fort, seront tenus d'apporter au Notaire dans un délai de cinq (5) jours calendrier du jour où l'adjudication devient définitive, la ratification de celui pour lequel ils se sont portés fort.

4. Mise à prix

Le bien est mis en vente avec mise à prix à **CINQ CENTS MILLE EUROS (500.000,00 €)** **sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

5. L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). 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.

6. Début et clôture des enchères

Les enchères online débuteront **le 1er mai 2024 à 14h** et seront clôturées **le 09 mai 2024 à 14h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

7. 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'Etude du Notaire soussigné **le 14 mai 2024 à 11h**.

Visites

Les visites se feront les mercredis de 16 heures à 18 heures et les samedis de 14 heures à 16 heures, à partir du 17 avril 2024.

Publicité

Les flyers seront à disposition des amateurs pendant les visites.

Les annonces paraîtront sur les sites suivants : le site Immoweb, le site NVN.be et sur le site Immovlan.be

Ainsi qu'une visite virtuelle sur Immoweb.

Un panneau XL vente publique sera placé en façade avant.

X. FRAIS

Outre ce qui est indiqué ci-après sous le titre « B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE », il est précisé ce qui suit :

1. En cas d'élection de command, les tantièmes forfaitaires dont question ci-après en paiement des frais, droits et honoraires du Notaire instrumentant devront être payés au moment de l'élection de command sous peine de refus de l'élection de command.

2. L'adjudicataire paiera également, le cas échéant, une quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, arrêtée à la date où l'adjudication devient définitive, et ce dans le délai prévu pour le paiement du prix d'adjudication.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA 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 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 comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix. Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement. Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial. Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

:

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

- l'enchérisseur 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 € 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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.

Cautiion

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable cautiion 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 cautiions 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'Etude 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 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.

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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le Notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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'Etude 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. DEFINITIONS

- 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 :

- tout collaborateur notarial du Notaire Julien Vandebulcke, soussigné, élisant domicile en l'étude du notaire Julien Vandebulcke, soussigné, avec pouvoir d'agir séparément ;

._***

._***

Ci-après désigné 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 éventuellement), 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 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 fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente 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, 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 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

DROITS D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par notaire Julien Vandembulcke.

DONT ACTE

Fait et passé en date et lieu que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé le présent acte avec nous, notaire. (Suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME.



Pour l'acte avec n° de répertoire 2024/00265, passé le 28 mars 2024

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré vingt-huit rôles, renvois,

au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 3 avril 2024

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 8571.

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).

Le receveur