

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le treize septembre,

Devant Nous, Thierry LANNOY, Notaire à la résidence de Charleroi premier canton exerçant sa fonction dans la société « Thierry Lannoy Notaire » société à responsabilité limitée ayant son siège à 6000 Charleroi, rue Emile Tumelaire, numéro 23, tenant minute,

ONT COMPARU

:

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le(s) comparant(s) déclare(nt) confirmer expressément son(leur) identification mentionnée ci-avant.

Le Notaire instrumentant, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces les nom(s), prénoms, lieu(x) et date(s) de naissance du(des) comparant(s).

DECLARATIONS DE CAPACITE

Le(s) comparant(s) déclarent (chacun pour ce qui le concerne) n'être frappé(s) d'aucune restriction de sa(leur) capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte, et, notamment :

Ne pas avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes ou une réorganisation judiciaire ;

Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré(s) en faillite ;

Ne pas être pourvu(s) d'un administrateur ou d'un curateur.

EXPOSE PREALABLE

Le comparant Nous a exposé préalablement :

Qu'il est propriétaire du bien ci-après décrit pour l'avoir acquis suite au décès de Monsieur GILBERT Guy en date du treize mars deux mille vingt-quatre.

Que ce bien n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire.

Qu'il requiert l'adjudication *online* sur « biddit.be » de l'immeuble ci-après décrit.

CET EXPOSE FAIT

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1^{er} de la loi sur le notariat, en exécution de la réquisition figurant ci-avant,

premier
feuillet

Avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de la vente *online* sur « biddit.be » des biens ci-après désignés.

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

Rue Émile Tumelaire 23 à B- 6000 Charleroi

Tél. : 0032(0)71.32.05.04

thierry.lannoy@belnot.be

Description du bien

21910 - Commune de SCHAERBEEK - Dixième division

Une maison de rapport sis Rue Général Eenens numéro 23 à 1030 Schaerbeek décrit au titre de propriété comme « maison de commerce et de rapport », cadastré section E numéro 0152/02X4P0000 en nature de « maison commerce » pour une contenance d'un are cinquante centiares (150 m²).

Informations sur le bâti extraites de la matrice cadastrale

Nombre de salles de bains : 2

Surface bâtie : 103

Code et description indice de la construction : 210 – Maison de commerce – Avec entrée particulière

Code et description qualité de la construction : N - Normale

Code et description type de construction (nombre de façades) : A – Mitoyen des deux côtés

Code et description nature cadastrale du PUR : 407 – MAISON COMMERCE

Nombre d'étages hors-sol : 3

Nombre de logements : 2

Nombre de pièces habitables : 12

Superficie utile : 238

Les comparants ont expressément requis de reproduire au présent acte la description suivante extraite d'un rapport écrit établi à leur demande par un agent agréé IPI :

Cet immeuble, bien situé et offrant de multiples possibilités, se compose de plusieurs unités réparties sur quatre niveaux, chacun ayant ses propres caractéristiques distinctes. Voici une description détaillée de chaque étage :

Sous-sol

Le sous-sol de l'immeuble, d'une superficie totale de 80 m², abrite les caves et les compteurs pour l'ensemble des appartements. Cet espace est idéal pour le stockage et offre un accès facile aux installations techniques.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est occupé par un appartement d'une superficie d'environ 70 m², comprenant les éléments suivants :

Chambre : 18 m², spacieuse et bien éclairée.

Salon : 15 m², offrant un espace de détente confortable.

Salle à manger : 17 m²

Cuisine semi-équipée : 11 m², fonctionnelle avec accès direct aux espaces de vie.

Salle de bain : 6 m², équipée d'une baignoire et d'un WC.

Hall d'entrée : 2,6 m², avec accès direct à l'appartement.

Jardin : Un espace extérieur privé d'environ 36 m², accessible depuis l'appartement

Premier étage

Le premier étage accueille un appartement d'une superficie de ± 53 m²

similaire à celui du deuxième étage, à l'exception de la terrasse, qui est plus spacieuse :

Terrasse : 9 m² avec rangement.

L'appartement était en cours de rénovation selon les informations collectées

Deuxième étage

Le deuxième étage dispose d'un appartement d'une superficie de 53 m², agencé de la manière suivante :

Chambre : 15 m², bien proportionnée et lumineuse.

Salle à manger : 16 m²

Salon : 14,4 m², confortable

Salle de bain : Équipée d'une baignoire, lavabo et boiler.

Terrasse : 5 m²

Troisième étage

Le troisième étage est occupé par un studio sous toiture, d'une superficie totale de 42 m², comprenant :

Chambre : 16 m², adaptée pour un espace de repos sous les combles.

Cuisine semi-équipée : 5,45 m², compacte mais bien agencée.

Cet immeuble présente de nombreux avantages, tant par sa configuration que par son emplacement.

Toutefois, il est important de noter que l'état général de l'immeuble nécessite un rafraîchissement.

Voici un aperçu de l'état des différentes composantes de l'immeuble :

État structurel :

De l'extérieur, l'immeuble semble sain, sans signes apparents de dégradations majeures. Toutefois, quelques petites infiltrations ont été observées au niveau des façades, ce qui nécessite une surveillance et potentiellement des interventions correctives.

Toiture :

L'immeuble est partiellement couvert par une toiture en tuiles, située au dernier étage, qui semble en bon état général. Une autre partie de la toiture est plate, recouverte d'un revêtement en EPDM, offrant une bonne protection contre les intempéries.

Cage d'escalier et parties communes :

La cage d'escalier, ainsi que les parties communes, sont à rafraîchir. L'ensemble des matériaux utilisés dans ces espaces n'est pas uniforme, avec une alternance de carrelage et de vinyle au sol, ce qui pourrait bénéficier d'une harmonisation pour améliorer l'esthétique générale.

Système de chauffage :

Le chauffage est assuré par un système au gaz pour l'ensemble du bâtiment, avec une particularité pour le rez-de-chaussée qui dispose d'un système de chauffage individuel, alimenté par une chaudière à condensation récente. Les autres appartements sont équipés de convecteurs au gaz.

Châssis et menuiseries :

Les fenêtres sont en PVC avec du double vitrage, assurant une bonne isolation thermique et acoustique. Le rez-de-chaussée bénéficie également de volets en façade avant, un atout supplémentaire pour la sécurité et le confort des occupants.

Électricité :

Il est à noter que l'installation électrique ne semble pas conforme aux normes actuelles.

Des vérifications et des mises aux normes pourraient être nécessaires pour garantir la sécurité et la conformité du bâtiment.

Performance énergétique :

Des travaux d'amélioration de la performance énergétique devraient être envisagés pour optimiser l'efficacité énergétique de l'immeuble. Ces améliorations pourraient inclure une meilleure isolation, la mise à jour des systèmes de chauffage, ou encore l'amélioration des châssis pour réduire les pertes énergétiques.

Hauteur sous plafond :

Le rez-de-chaussée se distingue par une belle hauteur sous plafond de 3,80 mètres, offrant une sensation d'espace et de volume appréciable.

Cet immeuble, bien que nécessitant des travaux de rafraîchissement et des interventions spécifiques, offre un potentiel intéressant. En plus de ses volumes généreux et de son organisation en plusieurs unités indépendantes, des améliorations énergétiques pourraient grandement augmenter sa valeur et son confort. Il constitue ainsi une opportunité intéressante pour les investisseurs ou les propriétaires souhaitant y apporter leur touche personnelle.

Il est également fait observer que l'immeuble n'est pourvu d'aucune installation commune de chauffage central.

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

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

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

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra dès lors exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

Rappel de conditions spéciales

Le titre de propriété du vendeur ne contient pas de conditions spéciales.

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui relativement aux stipulations ci-dessus pour autant que ces stipulations soient toujours d'application.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **350.000,00 euros**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 28/10/2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 05/11/2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et 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 **vendredi 08/11/2024 à 14 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur prise de rendez-vous avec la personne déléguée à cet effet.

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

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive. Il en supporte les risques à partir du même jour.

Jouissance – 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.

Les biens sont occupés par _____ et _____ suivant la consultation du registre national des personnes physiques.

Par lettre du 20/06/2024, le notaire Thierry Lannoy a demandé au bureau de l'enregistrement de Bruxelles 3, concernant le(s) bien(s) susdécrit(s) et le vendeur, de lui faire parvenir toutes conventions sous seing privé (cession de mitoyenneté, constitution de servitude, baux à loyer ou commerciaux, etc).

Le bureau de l'enregistrement de Bruxelles 3 a transmis l'origine trentenaire sous la référence 53bis 20247/1981 sans répondre à la question des conventions sous seing privé.

Sur l'interpellation renouvelée du notaire instrumentant, le bureau de sécurité juridique de Bruxelles 2 a confirmé par lettre sous la référence RS/G24/2024/292 que « *selon les informations dont nous disposons pour l'heure, aucun contrat de bail n'est repris dans notre base de données.* »

En ce qui concerne l'occupation des biens vendus, le vendeur a déclaré que les logements aux étages un et deux sont libres d'occupation.

Le vendeur fera évacuer à sa charge les meubles et leur contenu et les encombrants qui se trouvent actuellement dans les logements des étages un et deux de l'immeuble et ce, dans le délai qui sépare la signature du présent acte et le début des enchères.

Le vendeur a déclaré que le rez-de-chaussée et le quatrième étage étant loués, l'acquéreur en aura la jouissance par la perception des loyers.

Le rez-de-chaussée est loué à _____ depuis le premier juillet deux mil dix au loyer mensuel de départ de six cent cinquante euros plus vingt euros de provision

d'eau, lequel paie actuellement un montant mensuel total indexé de sept cent vingt euros et trente-six cents.

Le dernier étage est loué à _____ depuis le premier septembre deux mil onze au loyer mensuel de départ de quatre cent septante-cinq euros plus cinquante euros de charges, lequel paie actuellement un montant mensuel total indexé de cinq cent nonante euros.

L'acquéreur sera tenu de respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

État des lieux

Le vendeur remettra à l'acquéreur :

- le contrat de location en original, (l'acquéreur est informé qu'il existe des dispositions légales imposant l'enregistrement du contrat de bail) ;
- l'état des lieux ;
- les documents relatifs à la garantie locative.

Garantie locative

La garantie locative est au nom des différents preneurs auprès de KORFINA.

Le vendeur donne tous les pouvoirs à l'acquéreur pour transférer le bénéfice de la garantie locative à son profit directement auprès de KORFINA et ce, à dater de l'entrée en jouissance de l'acquéreur suivant les conditions des présentes.

L'acquéreur est informé des obligations légales de dépôt de cette somme sur un compte bancaire bloqué au nom du locataire (généralement appelé « compte garantie locative »).

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien de travaux :

- pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Le vendeur déclare aussi que :

- aucun congé (=renon) n'a été donné à ce jour par le locataire ;
- les conditions d'occupation du bien n'ont pas été modifiées.

Le(s) vendeur(s) n'a(ont) pas communiqué :

- que les biens seraient grevés d'une option d'achat, d'un droit de réméré ou ferait l'objet d'un mandat hypothécaire.
- qu'existerait un contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, concernant les biens, ou qu'un panneau publicitaire y serait apposé, dans le cadre d'un contrat de location.
- qu'il(s) aurai(en)t connaissance d'un litige ou procédure judiciaire en cours ou prévisible relativement aux biens objet du présent acte.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien – Vices – Rappel de législation

§ 2. DE LA GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE. (extrait du Code civil)

Art. 1641. Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Art. 1642. Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. Art. 1643. Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Art. 1644. Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Art. 1645. Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Art. 1646. Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Art. 1647. Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix, et aux autres dédommements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Art. 1648. L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite.

Art. 1649. **Elle n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice.**

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 a déclaré n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

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.

Dispositions administratives

Dossier d'intervention ultérieure

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur les biens vendus **aucuns travaux** qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un (M.B. 07/02/2001) entré en vigueur le premier mai deux mil un, tel que modifié successivement par les Arrêtés Royaux du dix-neuf janvier deux mil cinq (M.B. 27/01/2005) entré en vigueur le vingt-sept janvier deux mil cinq et du vingt-deux mars deux mil six (M.B. 12/04/2006) entré en vigueur le vingt-deux avril deux mil six, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Il est rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieur simplifié (article 36 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur ou par plusieurs entrepreneurs mais dont la superficie totale est inférieure à cinq cents mètres carrés, doit au moins comprendre les éléments suivants :

- les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et à la finition ;
- l'identification des matériaux utilisés.

Un dossier d'intervention ultérieur complet (article 35 de l'A.R.), obligatoire notamment pour les chantiers où les travaux sont exécutés par plusieurs entrepreneurs et dont la superficie totale est égale ou supérieure à cinq cents mètres carrés, doit en outre comprendre les éléments suivants :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

Revenu cadastral

Les parties sont informées du contenu de l'article 473 du Code des impôts sur les revenus reproduit ci-après :

« Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre : l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits ; l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés ; le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis ; la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffectation définitive de matériel ou d'outillage. La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement. »

Contrôle de conformité des installations électriques à basse tension

<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-controle-des>

Le vendeur a déclaré que l'objet de la présente vente comprend plusieurs unités d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur a chargé l'étude du notaire instrumentant de mandater l'organisme agréé et autorise irrévocablement le notaire à en déduire les frais du prix de vente.

Le procès-verbal de la visite de contrôle aussitôt parvenu au notaire instrumentant, sera publié sur le site internet de la vente et ensuite remis à l'acquéreur.

Au terme du délai de dix-huit mois à compter de l'adjudication ou de douze mois à compter du contrôle suivant ce qui est/sera mentionné audit procès-verbal de contrôle, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur est appelé à porter une attention particulière à l'installation électrique lors de sa visite, et acquiert le bien, au prix d'adjudication, même si le procès-verbal de la visite indique que l'installation électrique nécessite des travaux de mise en conformité. Les travaux de mise en conformité sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui. L'acquéreur est réputé informé des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Citerne à mazout

Le vendeur a déclaré qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans le bien vendu ni souterraine ni de surface.

Certificat de Performance Energétique

Conformément aux exigences prescrites par l'article 34 du décret du Parlement Wallon relatif à la Performance Energétique des bâtiments adopté en date du vingt-huit novembre deux mille treize, le vendeur fera effectuer à sa charge une certification de Performance Energétique du Bâtiment par un certificateur agréé et ce, dans le délai qui sépare la signature du présent acte et le début des enchères.

Le vendeur a chargé l'étude du notaire instrumentant de mandater l'organisme agréé et autorise irrévocablement le notaire à en déduire les frais du prix de vente.

Le certificat aussitôt parvenu au notaire instrumentant, sera publié sur le site internet de la vente et ensuite remis à l'acquéreur.

Les améliorations éventuelles que le certificat indique sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

Usage des biens

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il lui appartient de prendre toutes précautions et tous renseignements en rapport avec l'usage auquel il destine les biens acquis.

Prescriptions urbanistiques

Les biens sont vendus dans les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés de pouvoirs publics qui peuvent les affecter. Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et ses arrêtés d'exécution.

Le vendeur déclare également :

- qu'à sa connaissance l'immeuble n'est affecté, que ce soit par son fait ou par celui d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, sauf ce qui est dit ci-après ;
- que les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, permis d'environnement ou de projet mixte délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'aucun certificat d'urbanisme, à l'exception de ce qui est précisé ci-avant ;
- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens vendus aucun des actes et travaux visés à l'article 98 et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ;
- ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistique et avoir obtenu les permis nécessaires pour les travaux effectués par ses soins ;
- que le bien est affecté à usage d'habitations multiples, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Article 98

§ 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

On entend par :

a) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;

b) « destination », la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précisions dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol ;

6° modifier sensiblement le relief du sol ;

7° déboiser ;

8° abattre des arbres à haute tige ;

9° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire ;

10° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets ;

b) le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires ;

c) le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping ;

11° entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent paragraphe.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

§ 3. Les dispositions du présent Code sont applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1er, lorsqu'un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution.

Un tel règlement ne peut toutefois porter sur des actes et travaux figurant sur la liste visée au § 2. »

Il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur les biens objets du présent acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie lui-même, en sus des renseignements urbanistiques rappelés dans l'exposé préalable, si les travaux qu'il envisagerait d'effectuer sont susceptibles d'obtenir les autorisations le cas échéant requises par les décrets et règlements.

Les parties déclarent dispenser le Notaire instrumentant de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner les biens.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation, qu'il ne lui en a été signifié aucun, et qu'aucun projet ou avant-projet de site d'activité économique désaffecté à rénover ne lui a été notifié.

Il déclare également que le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Il se déclare également parfaitement informé des dispositions contenues sous le Titre V, articles 206 et suivants du COBAT relatif au Classement et à l'Inventaire du patrimoine immobilier.

Le vendeur reconnaît également avoir été informé de la possibilité qu'il a de consulter et d'obtenir tous renseignements utiles auprès de la Direction des Monuments et Sites, cellule Inventaire, en consultant le site internet suivant : <http://patrimoine.brussels>.

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

Il déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel ni d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Par lettre datée du 9 juillet 2024 la commune de Schaerbeek a répondu au notaire ce qui suit textuellement reproduit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 28/06/2024 concernant le bien sis Rue Général Eenens 23 cadastré 2190^F0152/02X004, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**) ;
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CaSBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

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

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>.

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

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

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

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 19 juillet 2018 et publié en date du 1er août 2018 ;

OU ("Stephenson" jusqu'au 07-04-2026)

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

• Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBA T).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

• A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

• L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle se situe le bien ;

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, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

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

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

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

• Autorisation visant à "construire une maison", délivrée le 27 septembre 1887 par l'Administration communale de Schaerbeek.

• Autorisation visant à "transformer en vitrine les fenêtres du rez-de-chaussée", délivrée le 5 juin 1903 par l'Administration communale de Schaerbeek.

• Autorisation visant à "faire des changements et agrandir les annexes", délivrée le 26 septembre 1905 par l'Administration communale de Schaerbeek.

• Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer la façade et l'intérieur de [I] immeuble sis rue Général Eenens 23 et d'y ajouter des annexes et W.C.", délivré le 29 décembre 1936 par l'Administration communale de Schaerbeek.

• Acte d'autorisation de bâtir visant à "décaper l'enduit de [la] façade et de placer un revêtement de simili-plaquettes", délivré le 13 juillet 1956 par l'Administration communale de Schaerbeek

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archivesurbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment**
- **Rez-de-chaussée : commerce avec logement attenant**
- **Etages 1 et 2 : 1 logement par étage**
- **Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment**

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus.

Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. »

Le notaire instrumentant a demandé au service des renseignements urbanistiques de la commune de Schaerbeek par mail du 04/09/2024 de « confirmer qu'il existe bien un logement connu en termes de domiciliation pour le quatrième étage.

En effet, vos renseignements urbanistiques au pont B. 2) retiennent 3 logements, le cadastre en mentionne 2 et la situation des lieux en révèle 4. Pouvez-vous me confirmer que la situation actuellement connue est régulière ? »

Ledit service a répondu au notaire instrumentant par mail du 05/09/2024 que :

« La situation licite du bien est celle reprise dans le courrier des renseignements urbanistiques joint à votre e-mail, à savoir :

- **Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment**
- **Rez-de-chaussée : commerce avec logement attenant**
- **Etages 1 et 2 : 1 logement par étage**
- **Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment »**

Ledit service a également communiqué dans un mail subséquent de la même date que :

« La domiciliation d'une personne à l'étage sous-combles ne veut pas dire que ce logement est licite.

Seul l'urbanisme peut définir la situation licite d'un bien et selon les éléments en notre possession, les combles sont des locaux accessoires aux logements du bâtiment et non pas un logement. »

L'étude du notaire instrumentant a subséquemment demandé par courrier électronique du 05/09/2024 de préciser :

« Comment dès lors pouvons-nous considérer l'occupation du rez-de-chaussée connu par l'urbanisme comme un « commerce avec logement attenant » alors qu'il n'y a désormais plus de commerce mais seulement un logement occupant la totalité du rez-de-chaussée : pouvons-nous considérer cette situation comme licite ? »

Le service urbanisme de la commune de Schaerbeek a communiqué au notaire instrumentant par courrier électronique du 06/09/2024 ce qui suit :

« Comme précisé dans notre précédent e-mail, la situation licite du bien sis Rue Général Eenens 23 est celle reprise dans les renseignements urbanistiques du 9 juillet 2024.

Afin de prouver une situation autre que celle reprise dans les renseignements urbanistiques (changement d'affectation), nous vous invitons à nous fournir des preuves officielles attestant cela et datées d'avant le 1^{er} juillet 1992, date à partir de laquelle tout changement d'affectation était devenu soumis à permis d'urbanisme.

Autrement, la situation sur place devrait être régularisée moyennant la demande et l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Pour plus d'informations, vous pouvez prendre contact avec le guichet de l'urbanisme : <https://www.1030.be/fr/content/guichet-de-lurbanisme-et-de-lenvironnement> »

Etat du sol

Les parties déclarent avoir été informée par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à « la gestion et à l'assainissement des sols pollués » et de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-quatre septembre deux mil dix relatif à l'attestation du sol, publié au Moniteur Belge le onze octobre deux mil dix et entré en vigueur le trente et un octobre deux mil dix, lesquelles imposent notamment au cédant d'un droit réel de transmettre au cessionnaire, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas repris dans l'inventaire de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution ;
- le bien ne constitue pas au sens de l'ordonnance précitée un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent ;
- il n'a été exercé sur le bien vendu aucune activité à risque ;
- il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque ;
- aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu, et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée à cet égard (le vendeur étant exonéré à l'égard de l'acquéreur pour tous dommages et frais pouvant résulter d'une éventuelle pollution du sol, pour autant que ses déclarations aient été faites de bonne foi).

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a, par courrier du 12/07/2024, confirmé que « *la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Conformément à l'article 12, paragraphe premier de ladite Ordonnance :

- l'acquéreur sera informé du contenu de l'attestation de sol qui sera publié sur le site internet de la vente ;

- le vendeur déclare ne pas détenir d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol.

L'extrait conforme de l'attestation de l'état des sols, daté du 12/07/2024 énonce ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.

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

Information Seveso

Suivant l'article D.IV.57 du Code de Développement Territorial, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

(voyez <https://www.seveso.be/fr/les-entreprises-seveso-en-belgique> mais également <https://www.seveso.be/fr/amenagement-du-territoire>)

Servitude légale Fluxys

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à la société FLUXYS, avenue des Arts, numéro 31, à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce, dès la phase de conception.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la possibilité qu'il a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be>.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

La vente est réalisée, pour les **ventes non purgeantes**, sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque). Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte d'adjudication.

D'un certificat hypothécaire délivré pour une période trentenaire au notaire instrumentant, par le bureau sécurité juridique à Bruxelles 3, en date du 10 juillet 2024 sous la référence 501107202410689, il résulte que le bien est grevé de(s)(l') inscription(s) ou transcription(s) suivante(s) :

Inscription(s) :

- néant

Transcription(s) :

- néant

Mention(s) :

- néant

Registre de gages et réserve de propriété

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière, suivant consultation faite par le notaire instrumentant en date du 15/07/2024

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.

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 prendra 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.

Abattement des droits d'enregistrement

L'(es) adjudicataire(s) est(sont) informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des abattements visés aux articles 46bis (abattement immédiat de 200.000 euros) et 46ter (abattement complémentaire en cas de rénovation permettant une amélioration énergétique de minimum 2 classes énergétiques) du Code des droits d'enregistrement.

Soit l'(es) adjudicataire (s) déclare(nt) dans l'acte d'adjudication ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

Soit l'(es) acquéreur(s) déclare(nt) dans l'acte d'adjudication remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement immédiat mais pas l'abattement complémentaire.

Soit l'(es) adjudicataire(s) déclare(nt) dans l'acte d'adjudication remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement immédiat mais se laisse le temps de réfléchir pour l'abattement complémentaire.

Soit l'(es) adjudicataire(s) déclare(nt) dans l'acte d'adjudication remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement immédiat et l'abattement complémentaire et s'engage à une amélioration de deux classes énergétiques ou plus.

Frais d'acquisition

Pour le cas où le prix de l'adjudication serait inférieur à trente mille euros (30.000,-€), la quote-part stipulée à la charge de l'adjudicataire sans réduction des droits d'enregistrement, est égale à TRENTE-SEPT VIRGULE CINQUANTE POURCENT (37,50 %) pour la tranche du prix de vente entre UN EURO ET QUINZE MILLE EUROS (1 EUR à 15.000,00 EUR), et de VINGT-QUATRE VIRGULE CINQUANTE POURCENT (24,50 %) pour la tranche du prix de vente entre QUINZE MILLE EUROS ET TRENTE MILLE EUROS (15.000,00 EUR à 30.000,00 EUR) sans toutefois que cette quote-part ne puisse être inférieure au montant minimum forfaitaire de TROIS MILLE SEPT-CENT CINQUANTE EUROS (3.750,00 EUR) ; elle est réduite proportionnellement en cas de réduction des droits d'enregistrement.

Contrairement à l'article 25 ter des conditions générales de vente ci-après, l'acquéreur supportera ou remboursera au vendeur les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels, eu égard à son obligation prescrite à l'article 24 des conditions générales de vente de payer le prix dans les six semaines de l'adjudication, obligation à laquelle il n'aurait par hypothèse pas satisfait compte tenu du délai légal de transcription à deux mois.

Intérêts

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 sera de **dix euros pour cent l'an (10%)** calculé par jour de retard avec un minimum global de cent euros.

Caution

Le plus offrant et dernier enchérisseur devra conformément à l'article 22 des conditions générales fournir caution ou verser en l'étude un cautionnement fixé au montant de sa participation aux frais de l'acte déterminé conformément à l'article 25 des conditions générales de vente, et ce au plus tard quarante-huit heures avant la date prévue au cahier de charges pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Information complémentaire

Les informations relatives à la procédure BIDDIT et disponibles sur le site <https://www.biddit.be/fr/catalog/procedure> font partie intégrante des conditions de vente BIDDIT.

Le Notaire instrumentant attire l'attention des enchérisseurs sur la notion d'enchères automatiques. Le site BIDDIT définit les enchères automatiques de la manière suivante :

« En plus d'une offre manuelle, vous avez également la possibilité d'enchérir de manière automatique. Il vous suffit d'encoder le montant maximal que vous souhaitez offrir pour le bien en question. Les règles suivantes s'appliquent lors d'une enchère automatique :

- Le montant maximal fixé de votre enchère automatique n'est visible ni par les autres enchérisseurs ni par le notaire.

- Le système enchérira automatiquement lorsqu'une enchère supérieure à la vôtre est émise jusqu'à ce que le montant maximal de votre enchère automatique soit atteint.

- Si votre montant maximal est atteint ou dépassé, vous en serez avisé par e-mail. Ainsi, vous pouvez par la suite émettre une nouvelle enchère automatique ou émettre une offre manuelle.

- L'heure exprimée dans l'historique sera l'heure à laquelle le système effectuera pour vous l'enchère automatique.

- S'il y a deux enchérisseurs avec une enchère automatique, celui qui aura fixé le montant maximal plus élevé l'emportera sur l'autre. Si ces mêmes enchérisseurs ont encodé le même montant maximal, celui qui aura encodé en premier son enchère automatique l'emportera sur l'autre.

- S'il y a deux enchérisseurs qui émettent une même enchère, l'une de manière manuelle et l'autre de manière automatique, l'enchère émise automatique l'emportera toujours sur l'enchère manuelle ».

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjudger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjudger à se tourner vers un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjudger aux 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 adjudger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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, al. 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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 des frais dus 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 consignnant 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 :

treizième
feuillet

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère \$online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres

automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- 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(s) vendeur(s) ci-comparants devant le notaire instrumentant déclare(nt), après avoir pris connaissance du présent acte par la lecture partielle et commentée qui leur en a été faite à l'instant par le notaire instrumentant et par la communication qu'il(s) a(ont) reçue d'un projet du présent acte antérieurement à sa signature, acquiescer sans réserve aux dispositions du présent acte.

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes « le mandant » se constituent mutuellement pour mandataires spéciaux, chacun d'entre eux ayant le pouvoir d'agir séparément.

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes « le mandant », constituent en outre pour mandataire spécial, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à Charleroi, ci-après désigné par les termes « le mandataire », pour lequel mandataire un collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à savoir dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant et élisant domicile en son étude, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Le mandataire 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 acheteurs, 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, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

Dans le cas d'une vente de gré à gré, sont d'application les Règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles, adoptées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires du 20 juin 2006 et approuvée par arrêté royal du 14 novembre 2006 (M.B. 28 novembre 2006).

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

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit d'écriture payé sur déclaration du notaire instrumentant s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DISPOSITIONS FINALES

Communication préalable du projet d'acte

Le(s) comparant(s) Nous déclare(nt) qu'il(s) a(ont) pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement, et que le délai leur imparti lui(leur) a été suffisant pour l'examiner utilement.

POUVOIRS

Le(s) comparant(s), agissant dans un intérêt commun, donne(nt) tous pouvoirs nécessaires à un collaborateur du notaire instrumentant à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte pour mettre celui-ci en concordance avec la documentation hypothécaire ou cadastrale ou de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens, l'origine de propriété ou toutes déclarations en matière fiscale.

Article 9 de la loi contenant organisation du notariat

Le(s) comparant(s) déclare(nt) avoir été informé(s) qu'il(s) a(ont) le libre choix d'un notaire et qu'en cas d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le(s) comparant(s) déclare(nt) confirmer son(leur) choix du notaire instrumentant et renoncer en connaissance de cause à se faire assister d'un autre conseil.

Le(s) comparant(s) affirme(nt) que le notaire instrumentant l'(es) a éclairé(s) de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il lui(leur) a donné un conseil de manière impartiale. Il(s) déclare(nt) trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclare(nt) les accepter expressément.

Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de toutes ses suites, le(s) comparant(s) fait(font) élection de domicile en son(leur) domicile ou siège social effectif connu en Belgique ou, à défaut de domicile ou de siège social en Belgique au jour de la formalité, en son(leur) domicile ou siège social en Belgique tel que mentionné dans le présent acte.

Copie et expédition de cet acte

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes>

<http://www.myminf.be>

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire instrumentant, rue Emile Tumelaire, numéro 23. Et, après lecture commentée, intégrale des dispositions de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le(s) comparant(s) *qualitate qua* a(ont) signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME

quinzième
et dernier feuillet