

## CONDITIONS DE VENTE PUBLIQUE BIDDIT

Dossier: FH/CN/2254138-1

Répertoire : 2026/

L'an deux mille vingt-six,  
le vingt-sept avril,  
je soussigné, **Frederic HELSEN, notaire à Bruxelles (premier canton)**, exerçant sa fonction dans la société "BERQUIN NOTAIRES", dont le siège est situé à Bruxelles, avenue Lloyd George 11, procède à l'établissement des CONDITIONS DE VENTE de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

à la requête de [...]  
ci-après dénommée « **le requérant** »

**EXPOSÉ PRÉALABLE****Identité du propriétaire**

[...]

Ci-après dénommé « **le propriétaire** », ou « **le vendeur** », [...];**Procédure - Mandat judiciaire:**

[...]

**Situation hypothécaire:**

[...]

**APRÈS CET EXPOSÉ** je, notaire, ai dressé les conditions de vente [...]**CONDITIONS DE VENTE**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE****COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

Maître Frederic HELSEN (Berquin Notaires)  
avenue Lloyd George, 11 - 1000 Bruxelles  
Gestionnaire du dossier : Madame Carolien NAETS  
Téléphone : 02/645.19.83  
E-mail : [naets@berquin.be](mailto:naets@berquin.be)

**DESCRIPTION DU BIEN****Commune d'Uccle / quatrième division,**

Dans un ensemble immobilier dénommé « **Les terrasses de Fond'Roy** », sis **avenue Fond'Roy, 79 et 81**, cadastré section H suivant titre numéro 7/S/12 pour une superficie de 1 hectare 44 ares 11 centiares et suivant extrait cadastral récent numéro 0007S12P0000 pour la même superficie, sur lequel sont implantés les immeubles à appartements dénommés immeubles « A »,

« B » et « G » ainsi qu'une conciergerie, elle-même cadastrée section H suivant titre numéro 7/M/12 et suivant extrait cadastral récent numéro 0007S12P0026,

**A. Dans le bâtiment dénommé "Immeuble A", sis avenue Fond'Roy 81,**

**l'appartement-duplex** aux premier et deuxième étages, cadastré sous le numéro **0007S12P0007** et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : les entités privatives proprement dites, se composant de :

-- au niveau du premier étage : formant duplex avec le niveau "deuxième étage" ; hall, d'entrée, passage avec escalier donnant accès au niveau "deuxième étage", vestiaire, water-closet, chambre de service avec salle de bains, cuisine avec terrasse, salle à manger, living, bureau, terrasse principale avec jardinière, deux chambres numéros un et deux avec chacune dressing, salle de bains et water-closet,

-- au niveau du deuxième étage : formant duplex avec le niveau "premier étage", palier avec escalier donnant accès au niveau "premier étage", water-closet, chambre numéro trois avec dressing, salle de bains et water-closet, remise et terrasse, salon de télévision avec terrasse, kitchenette d'appoint, chambre numéro quatre avec dressing, salle de bains et terrasse,

- la jouissance perpétuelle des paliers des premiers et deuxième étages, sous réserve d'une servitude permanente de passage devant permettre de maintenir l'accès au local technique commun sous les combles ainsi qu'à la toiture,

-- au niveau du jardin 3 : **les caves numéros 2 et 3 avec leur porte,**

- en copropriété et indivision forcée : Les trois cent quatre-vingt/mille six cent cinquantièmes (380/1.650<sup>ème</sup>) indivis des parties communes particulières de "l'immeuble A", et trois cent quatre-vingts/trois mille sept cent vingt-neuvièmes (380/3.729<sup>èmes</sup>) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier,

**B. Dans le complexe de garages dénommé "Immeuble G",**

**a) l'emplacement double fermé numéro 3,** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement double fermé proprement dit, avec sa porte,

- en copropriété et indivision forcée : les vingt-six/quatre cent vingt-neuvièmes (26/429<sup>èmes</sup>) indivis des parties communes particulières de "l'immeuble G", et vingt-six/trois mille sept cent vingt-neuvièmes (26/3.729<sup>èmes</sup>) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier,

**b) l'emplacement simple ouvert numéro 16,** comprenant :

- en copropriété privative et exclusive : l'emplacement simple ouvert proprement dit,

- en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre cent vingt-neuvièmes (13/429<sup>èmes</sup>) indivis des parties communes particulières de "l'immeuble G", et les treize/trois mille sept cent vingt-neuvièmes (13/3.729<sup>èmes</sup>) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier,

**c) l'emplacement simple ouvert numéro 17,** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement simple ouvert proprement dit,

- en copropriété et indivision forcée : treize/quatre cent vingt-neuvièmes (13/429<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières de "l'immeuble G", et treize/trois mille sept cent vingt-neuvièmes (13/3.729<sup>èmes</sup>) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier,

le tout cadastré sous le numéro **0007S12P0014,**

dont le revenu cadastral (non-indexé) global s'élève à 9.650,00 euros, telles que ces biens sont décrites à l'acte de base de l'immeuble et aux plans y annexés, dressé par le notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 12 août 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 21 septembre suivant, volume 10.861 numéro 12, à l'acte de base modificatif dressé par le notaire Gérard INDEKEU, prénommé, le 4 décembre 1996, transcrit au même bureau le 10 janvier 1997, volume 12.100 numéro 1, à l'acte de base modificatif de cession et de division dressé par le notaire François HERINCKX à Bruxelles, le 12 décembre 2002, transcrit au même bureau le 8 janvier 2003, sous la référence 49-T-08/01/2003-00250 ainsi qu'à l'acte de lotissement modificatif reçu par le notaire Jérôme OTTE à Ixelles le 1<sup>er</sup> août 2012, transcrit au même bureau le 10 août suivant, sous la référence 49-T-10/08/2012-09360.

#### **DESCRIPTION ACTUELLE DE L'APPARTEMENT-DUPLEX**

Lors de l'achat du bien par le propriétaire actuel, il était déclaré par le vendeur que l'appartement-duplex se composait en ce moment comme suit :

- au niveau du premier étage : formant duplex avec le niveau "deuxième étage" ; hall, d'entrée, passage avec escalier donnant accès au niveau "deuxième étage", vestiaire, water-closet, dégagement avec WC séparé, office, cuisine ouverte avec terrasse, salle à manger, living, bureau avec dégagement, terrasse principale avec jardinière, une chambre avec dressing, salle de bains et water-closet,

- au niveau du deuxième étage : formant duplex avec le niveau "premier étage" ; palier avec escalier donnant accès au niveau "premier étage", chambre avec dressing, salle de bains et water-closet et bureau et terrasse, chambre avec dressing, salle de bains et terrasse.

Il est recommandé aux candidats enchérisseurs de visiter le bien, dont la composition peut avoir été modifiée depuis lors.

#### **PRÉCISIONS**

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

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

[...]

#### **MISE À PRIX**

La mise à prix s'élève à un million neuf cent nonante-cinq mille euros (€ 1.995.000,00)..

#### **LA PRIME**

Il n'existe pas de bénéfice de prime comme indiqué à l'article 15 des conditions générales.

#### **ENCHÈRE MINIMUM**

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

#### **DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **2 juin 2026 à 12h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **10 juin 2026 à 12h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION**

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **17 juin 2026** à 15h00.

**VISITES**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs, **sans** rendez-vous préalable, aux moments suivants :

- Mercredi 13 mai de 14h00 à 16h00
- Samedi 16 mai de 14h00 à 16h00
- Mercredi 20 mai de 14h00 à 16h00
- Samedi 23 mai de 14h00 à 16h00
- Mercredi 27 mai de 14h00 à 16h00
- Samedi 30 mai de 14h00 à 16h00
- Mercredi 3 juin de 14h00 à 16h00
- Samedi 6 juin de 14h00 à 16h00

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

[...]

**PUBLICITÉ**

La publicité de la vente sera assurée au minimum de la manière suivante :

- par l'affichage d'au moins 1 panneau sur le bien lui-même ;
- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit ;
- un reportage photo + plan + visite virtuelle à 360° ;
- sur internet (au moins sur immoweb.be) avec des photos.

**TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

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

**JOUISSANCE – OCCUPATION**

Sur base des informations disponibles, il s'avère que le bien est actuellement occupé par le propriétaire, prénommé.

[...] devront libérer le bien au plus tard un (1) mois après que l'adjudication soit devenue définitive (à savoir un mois après la signature du procès-verbal de quittance).

L'adjudicataire aura donc la jouissance du bien par la libre disposition un (1) mois après que l'adjudication soit devenue définitive pour autant qu'il se soit acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels dans le délai prévu à cet effet.

Il est, avant le paiement complet de 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.

Passé cette date (étant un (1) mois après que l'adjudication soit devenue définitive) et sans mise en demeure, l'adjudicataire pourra faire expulser le propriétaire, les siens, et tous ceux qui pourraient s'y trouver de son chef et faire mettre ses biens et effets mobiliers sur la voie publique,

directement par voie d'huissier, sur la seule production de la grosse du présent acte, et ce en application des articles 19 et 25 de la loi du vingt-cinq Ventôse XI, sans qu'aucun recours devant les tribunaux ne soit nécessaire et ce sous sa responsabilité et à ses frais, risques et périls.

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

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

#### **DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE**

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

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

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné ni par un droit de préemption, ni par un droit de préférence, ni d'origine légale ni d'origine conventionnelle.

#### **ÉTAT DU BIEN – VICES**

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

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

Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur l'article 1649 de l'ancien Code civil, qui stipule que l'action résultant des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice, et sur l'article 1684 de l'ancien Code civil, qui stipule que la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que par autorité de justice.

#### **DÉCHETS - CONTENU**

L'adjudicataire est expressément informé par le notaire que le contenu n'est, en principe, pas compris dans la vente et que les propriétaires doivent remettre le bien vide et propre.

Si les biens vendus ne sont pas entièrement vides au moment de la prise en possession par l'adjudicataire, le retrait éventuel des biens mobiliers restants et des déchets devra être effectué à l'initiative de l'adjudicataire, sans que le vendeur ou le notaire ne fournissent aucune garantie, mais sans que cette disposition porte atteinte à quelque droit que ce soit de l'adjudicataire à l'égard des propriétaires éventuellement défaillants, sans préjudice des droits que des tiers peuvent faire valoir sur les biens meubles présents.

#### **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**

L'adjudicataire acceptera le bien avec tous les droits et obligations liés aux éventuels murs mitoyens, haies ou autres clôtures avec les propriétés avoisinantes.

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, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de celles mentionnées dans les statuts de l'immeuble.

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 - RESPONSABILITÉ DÉCENNALE – ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DES ENTREPRENEURS ET ARCHITECTES**

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 et 2270 de l'ancien Code civil).

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'environnement définitif n'a été délivré pour le bien vendu à partir du 01/07/2018. Par conséquent, il n'existe pas d'attestation d'assurance ou d'attestation de cautionnement concernant la responsabilité décennale.

Le notaire soussigné a l'obligation de consulter le registre tel que prévu à l'article 19/3 de la loi susmentionnée avant la signature de l'acte authentique et il doit mentionner dans cet acte le résultat de cette consultation.

Ce registre ne peut pas encore être consulté, car l'arrêté royal qui doit déterminer les règles

détaillées pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données dans le registre, n'a pas encore été promulgué à ce jour.

### **COPROPRIÉTÉ**

#### **1. Statuts de l'immeuble**

Les statuts relatifs au bien ont été dressés par le notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 12 août 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 21 septembre suivant, volume 10.861 numéro 12.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises :

- par le notaire Gérard INDEKEU, prénommé, le 4 décembre 1996, transcrit au même bureau le 10 janvier 1997, volume 12.100 numéro 1 ;
- par le notaire François HERINCKX à Bruxelles, le 12 décembre 2002, transcrit au même bureau le 8 janvier 2003, sous la référence 49-T-08/01/2003-00250 ;
- par le notaire Jérôme OTTE à Ixelles le 1<sup>er</sup> août 2012, transcrit au même bureau le 10 août suivant, sous la référence 49-T-10/08/2012-09360.

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. La présente vente se fait et est acceptée sous les charges, clauses et conditions stipulées dans les statuts susmentionnés.

L'adjudicataire devra se conformer à tous les droits et obligations stipulés dans cet acte. Une copie des statuts est mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Une copie des statuts sera remise à l'adjudicataire après complet paiement du prix.

Ces documents sont réputés faire intégralement partie de cet acte.

L'adjudicataire est également tenu de respecter les décisions de l'assemblée générale. Tous les actes de transfert ou de déclaration de propriété ou de jouissance, y compris la location, mentionneront expressément que les nouveaux propriétaires ont une connaissance complète de l'acte de base avec le règlement de copropriété et qu'ils s'engagent à en respecter les termes, ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et sur le fait que les dispositions d'ordre public priment sur les dispositions de l'acte de base qui seraient en contradiction avec elles.

#### **2. Syndic**

Le notaire a demandé au syndic de l'immeuble prédécrit de lui faire parvenir les pièces et renseignements dont question à l'article 3.94, §1 et §2 du Code civil.

Le syndic a répondu en date du 3 février 2026.

L'adjudicataire recevra une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic. Le courrier, les documents et informations sont également mises à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

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

L'adjudicataire a été informé par le notaire instrumentant que, conformément à la loi, nonobstant toute clause contraire, ils sont tenus au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil, à l'égard de la copropriété.

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

Elles seront supportées par l'adjudicataire à compter du jour où l'adjudication sera définitive, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part dans le fonds de roulement du lot cédé sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et demandée au copropriétaire entrant.

## 2. Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

## 3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne sera pas remboursée par l'adjudicataire au vendeur.

## 4. Créances de la copropriété

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

## 5. Frais

Tous les frais d'informations et de remise des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

## 6. Adresse des parties

Dans le cas où il y a un syndic pour l'immeuble, le notaire soussigné communiquera à ce dernier la date de l'acte dans les trente jours à compter de l'adjudication, ainsi que l'identification du bien vendu, l'identité, l'adresse actuelle et l'éventuelle nouvelle adresse des parties.

## 7. Privilège de l'association des copropriétaires

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

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance de l'obligation du notaire instrumentant à veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 53.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### Urbanisme

#### 1. Généralités

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après dénommé « CoBAT »). L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en supplément de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, et ce, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

#### 2. Lettre de la commune

En application du CoBAT, le notaire a demandé au collège des bourgmestre et échevins compétent de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

A cette demande était annexé le descriptif sommaire requis par le CoBAT.

Dans sa réponse du 21 avril 2026, le collège a confirmé ce qui suit :

« Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 28/01/2026, concernant le bien sis **Avenue Fond'Roy 81** cadastré Section **21614H0007/00S012**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

##### **1. En ce qui concerne la destination :**

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation à prédominance résidentielle.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 48 bis&ter Quartier Sud-Est** approuvé par arrêté royal en date du 06/10/1993.
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 439 bis délivré le 13/12/1999.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions du **PPAS n° 48bis&ter** précité sont d'application. **Elles sont disponibles avec les schémas des affectations sur le site de la commune d'Uccle à l'adresse suivante : <https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/urbanisme/plans-etreglements/ppas-plan-particulier-daffectation-du-sol/ppas-tableau>**
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 439 bis délivré le 13/12/1999 ; Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du

Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

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

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

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

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

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

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

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

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

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 11/05/1904 à une largeur de 12 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet.

Cependant, ce plan a déjà été mis en oeuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

**8. Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/renover-etconstruire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol>

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

- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante :

permisenvironnement@ucclle.brussels

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

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

**• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

<b>N° de dossier</b>	<b>Installations autorisées</b>	<b>Décision</b>	<b>Date</b>	<b>Validité</b>
PE-10488-2020	Exploitation d'un immeuble d'habitation comportant un parking couvert	Délivré	11/01/2022	10/01/2037

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

<b>N° de dossier</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>	<b>Date</b>
16-31142-1990	5 villas et 3 immeubles et transformation immeuble	Délivré	31/07/1990
16-36305-2004	régularisation de deux appartements	Délivré	16/03/2004
16-44643-2019	modifier l'aménagement intérieur de 2 appartements aux niveaux jardin 2 et jardin 3	Délivré	17/09/2019

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

**2. En ce qui concerne l'affectation :**

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Il s'agit d'un duplex de quatre chambres et terrasses réparti sur le premier étage et le deuxième étage.

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

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

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

Une copie de cette lettre sera mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera remise à l'acquéreur après paiement intégral du prix.

**3. Expropriation – Alignement - Emprise**

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

**4. Code bruxellois du Logement**

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements mis en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas présent dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N.;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

#### 5. Registre du Patrimoine immobilier

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit:

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait pas non plus l'objet d'une procédure de classement.

#### 6. Situation existante

Sous réserve le cas échéant des informations et éléments repris ci-avant, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement, cave et garage**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est éventuellement précisé ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place en ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330, § 3 du COBAT.

#### 7. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

#### Point de contact fédéral informations câbles et conduites (cicc)

Le notaire rappelle la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la

présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### **Gestion et assainissement du sol**

1. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de remettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par BRUXELLES ENVIRONNEMENT et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

2. BRUXELLES ENVIRONNEMENT a délivré au notaire soussigné l'attestation du sol en date du 6 février 2026.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit :

*"CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol*

#### **OBLIGATIONS**

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

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.*

*(...)"*.

Un exemplaire de l'attestation du sol sera mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera remise à l'acquéreur après complet paiement du prix.

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

#### **Citernes à mazout**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien vendu, de citerne à mazout (en usage, en non-usage ou neutralisée).

#### **Chantiers temporaires ou mobiles**

Le notaire instrumentant a attiré l'attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remettra ce dossier à l'acquéreur après complet paiement du prix.

#### **Installations électriques**

1. Une visite de contrôle a été effectuée par la société Certinergie en date du 27 janvier 2026, afin de vérifier la conformité de l'installation électrique avec les prescriptions du Règlement Général sur les Installations Électriques qui la concernent.

Le procès-verbal constate que l'installation n'est pas conforme aux dites prescriptions.

Une copie de ce certificat sera mise à disposition sur [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera remise à l'acquéreur après complet paiement du prix.

2. L'adjudicataire fera exécuter, à ses frais, les travaux nécessaires afin de rendre l'installation conforme aux prescriptions.

L'adjudicataire sera avisé du fait :

- qu'il devra communiquer par écrit son identité, ainsi que la date du présent acte de vente, à l'organisme qui a effectué la visite de contrôle ;

- que l'organisme de contrôle précité devra effectuer une nouvelle visite de contrôle, afin de vérifier la disparition des infractions, au terme d'un délai de 18 mois ayant pris cours le jour de l'acte d'adjudication définitive ;

- qu'au cas où, lors de cette nouvelle visite de contrôle, des infractions subsistent, l'organisme de contrôle en informera le service fédéral chargé de l'énergie.

3. Une visite de contrôle doit avoir lieu tous les vingt-cinq ans.

#### **Performance énergétique**

1. Un certificat de performance énergétique (PEB) se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi le 5 février 2026. Ce certificat, qui porte le numéro 20260205-0000742736-01-8 et qui sera valable 10 ans, mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C ;

- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> (kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)) : 114 kWh ;

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 23 kg.

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire dès l'adjudication définitive.

2. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, §1er du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;

- une obligation de rénovation des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

- à 275 kWh/m<sup>2</sup> par an (classe E au minimum) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;

- à 150 kWh/m<sup>2</sup> par an (classe C au minimum) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

#### **Zone à risque d'inondation**

L'acquéreur est informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de l'environnement de Bruxelles Environnement que le bien vendu se trouve partiellement en zone d'aléa faible d'inondation.

#### **Droit de préemption**

Le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans les articles 258 et suivants du CoBAT.

#### **Déclarations du vendeur**

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préférence, ni d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption conventionnel;
- qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier;
- qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié d'avis d'expropriation ou de remembrement;
- qu'il n'a connaissance d'aucun litige avec des architectes, entrepreneurs ou voisins;
- qu'il n'a pas reçu de prime supérieure à 30.000,00 EUR pour la rénovation du bien en exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mars 2022 relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, dans les cinq dernières années (la date de commencement du délai de 5 ans à prendre en considération étant la date de communication de la décision d'octroi de la prime);
- que le bien n'est pas inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal de constatation d'inoccupation;
- que le bien n'a pas été déclaré inhabitable;
- que le bien ne fait pas l'objet d'une interdiction de location;
- que ni la commune, ni le Centre Public d'Aide Sociale, ni une régie communale autonome, ni la Régie Foncière, ni la Société de Logement de la Région Bruxelloise, ni une société immobilière de service public, ni le Fonds du Logement des familles de la région de Bruxelles-Capitale ne dispose d'un droit de gestion publique sur le bien.
- qu'il n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires sur le bien et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucun.

#### **Prévention contre les incendies**

Sur base des informations disponibles, il n'est pas possible de déterminer si le bien est pourvu de détecteur de fumée.

L'adjudicataire est informé que conformément à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004, chaque pièce du chemin d'évacuation du bien doit être pourvue d'un détecteur de fumée, et que ces détecteurs doivent répondre aux conditions imposées par ledit arrêté.

#### **Situation hypothécaire/délégation du prix**

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

Conformément à la loi de 2013, le notaire instrumentant a l'obligation, depuis le 25/03/2005, de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

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. Le notaire instrumentant déclare qu'après consultation du registre des gages en date du 23 avril 2026, le bien présentement vendu n'est pas inscrit audit registre des gages.

#### **Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **Impôts**

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

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

#### **Champ d'application**

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

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

#### **Adhésion**

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

Le vendeur, l'acquéreur, 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, entre autres, à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou vers 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'acquéreur, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'acquéreur ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

#### **Article 10.**

##### *Général*

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions

générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

#### **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 ;
- retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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'acquéreur**

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'acquéreur. Si cette dernière n'est pas prévue, l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur. 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'acquéreur (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'acquéreur, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'acquéreur, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'acquéreur, 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'acquéreur seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### **Prix**

Article 24. L'acquéreur 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'acquéreur.

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

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux

cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

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'acquéreur a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'acquéreur : 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'acquéreur 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'acquéreur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

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

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

#### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'acquéreur 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'acquéreur, 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'acquéreur défaillant,

- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'acquéreur défaillant.

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'acquéreur 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'acquéreur, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa

précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### **Avertissement**

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

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

## C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://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 requérant, ci-après désigné par les termes "**le mandant**", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- tous les collaborateurs de l'étude "BERQUIN NOTAIRES", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11,

ci-après désignés « **le mandataire** ».

Pour lequel, Madame NAETS Carolien, collaboratrice de l'étude "BERQUIN NOTAIRES" et y élisant domicile, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

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

voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc.; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

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

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

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

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

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

#### **Confirmation de l'identité**

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

Conformément à la loi sur les hypothèques, le notaire instrumentant authentifie les données concernant les parties au présent acte au vu des documents officiels requis par la loi.

#### **Capacité des parties**

Toutes les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;
- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;
- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;
- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;

et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

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

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

**DONT PROCES-VERBAL**, établi aux lieu et date susmentionnés, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.