

Informations post acte		
Dossier	PDG/2232722	Répertoire : 2024/38002
Droit d'écriture	Fédéral	100,00 €
Enregistrement annexe	Fédéral	00,00 €

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be**

<b>Conditions de vente</b>
----------------------------

L'an deux-mille vingt-quatre,  
Le dix-sept avril.

Nous, **Valérie Bruyaux**, Notaire associée à Bruxelles, premier canton, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée dénommée « NOTABEL, Notaires associés », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5, BCE Bruxelles BE 0469.948.271, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous à la requête et en présence de :

\*\*\*

Ci-après désignés « **Les requérants** » ou « **Les vendeurs** ».

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 ;

**A. Conditions spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

**Étude des Notaire Associés « NOTABEL »**

**Adresse : 1050 Bruxelles, Avenue Louise 65/5**

**Téléphone : 02/538.60.76**

**Gestionnaire en charge du dossier : *Philippine de Grady (p.degrady@notabel.info)***

**Description du bien - Origine de propriété**

<b>Commune de Saint-Gilles (Deuxième division cadastrale)</b>
---

- Une **maison d'habitation avec commerce au rez-de-chaussée**, sur et avec terrain sis à front de la **Chaussée de Forest, 74**, cadastré selon titre sous plus grande contenance section A numéros 324 R 2, 324 S 2, 324 V 2 et 324 W 2 pour une contenance de huit ares quatre-vingt-cinq centiares (8 85ca) et cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an, section A numéro **0324X2P0000** pour une superficie de un are cinquante-quatre centiares (1 a 54ca).
- Un **terrain** sis Chaussée de Forest, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an, section A numéro **0324G3 P0000** pour une superficie de un are dix-sept centiares (1 a 17 ca).  
LOT
- Un **terrain** sis Chaussée de Forest, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale datant d'il y a moins d'un an, section A numéro **0324H3 P0000** pour une superficie de soixante-sept centiares (67 ca).

**Origine de propriété**

\*\*\*\*

**Remarque :**

Il est précisé que l'accès actuel aux jardins se fait par une servitude de passage via la porte cochère du bien situé au 76 Chaussée de Forest. Toutefois, ladite servitude de passage prendra fin lors de la vente étant

entendu que l'adjudicataire bénéficiera d'un autre accès à la rue via le 74 Chaussée de Forest. L'adjudicataire devra dès lors faire les travaux nécessaires pour accéder par son bien aux jardins sis à l'arrière.

#### **Mise à prix**

Le mise à prix s'élève à cent mille euros (€ 100.000,00).

#### **Enchère minimum**

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

#### **Prime**

Il est expressément dérogé aux conditions générales de vente en ce qui concerne la prime dont question à l'article 15 desdites conditions. Aucune prime ne sera donc octroyée au premier enchérisseur offrant un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix même si le bien lui est définitivement adjugé.

#### **Condition suspensive d'obtention d'un financement**

La faculté visée aux articles 5 et 16 des conditions générales de vente de prévoir que l'adjudication puisse avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire est expressément exclue.

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 28 mai 2024 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 4 juin 2024 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le **vendredi 7 juin 2024 à 10 heures**.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les jours et heures à convenir avec la personne en charge des visites.

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

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation à l'exception du rez-de-chaussée et du deuxième étage qui sont actuellement occupés par des locataires, sans baux écrits.

#### **En ce qui concerne le rez-de-chaussée :**

Le bien est actuellement occupé par une locataire qui jouit du bien depuis de nombreuses années, sans bail écrit. Les propriétaires déclarent que depuis le mois de janvier 2024, la locataire verse un loyer de 350,00 €.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, au plus tard 6 semaines après la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **État des lieux – Garantie locative**

Le vendeur **déclare** :

- qu'aucun état des lieux n'a été établi ;
- qu'aucune garantie locative n'a été constituée.

#### **En ce qui concerne le deuxième étage :**

Le bien est actuellement occupé par un locataire aux termes d'un bail écrit signé le 1<sup>er</sup> avril 2021. Il est toutefois précisé que le bail prévoit que le bien est situé au rez-de-chaussée du 76 Chaussée de Forest mais que dans les faits, le locataire occupe le deuxième étage du bien sis au 74 Chaussée de Forest.

La durée du bail était initialement de une année à savoir du 1<sup>er</sup> juin 2021 au 31 mai 2022 mais à défaut de congé notifié dans le délai, ce dernier a été transformé en bail de 9 ans.

Les propriétaires déclarent que le locataire verse un loyer mensuel de 550,00 €.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, au plus tard 6 semaines après la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **État des lieux – Garantie locative**

Le vendeur **déclare** :

- qu'aucun [état des lieux](#) n'a été établi ;
- qu'aucune [garantie locative](#) n'a été constituée.

*En ce qui concerne les autres étages :*

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, les biens vendus étant libres d'occupation.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

#### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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

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

#### **Etat du bien – Vices**

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

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

#### **Limites – Contenance**

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

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

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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'acquéreur 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 ce qui est prévu ci-après.

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.

Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte des notaires Pierre Blanchaert à Drogenbos et Jean-Philippe Lagae à Bruxelles en date du 23 octobre 1990, **ne** contient pas de **servitudes** ou **conditions spéciales**.

L'acte de division reçu par le notaire Valérie Bruyaux à Bruxelles le 4 décembre 2019 (acte relatif à la division des terrains sis à l'arrière du bâtiment en front de rue, terrains faisant parties de la présente vente), mentionne les servitudes suivantes :

« **SERVITUDE DE PASSAGE**

*Il est créé à charge du lot A au profit du lot B, du lot D et des lots C1 et C2 une servitude (perpétuelle et gratuite) de passage (carrossable ou non), à charge d'entretien de l'ensemble des lots (à parts égales).*

*Il est créé à charge du lot D au profit du lot A, du lot B et des lots C1 et C2 une servitude (perpétuelle et gratuite) de passage (carrossable ou non), à charge d'entretien de l'ensemble des lots (à parts égales).*

*Il est créé à charge du lot B au profit du lot D et des lots C1 et C2 une servitude (perpétuelle et gratuite) de passage (carrossable ou non), à charge d'entretien de l'ensemble des lots (à parts égales) ».*

**Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

**Actions en garantie**

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

**Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

**Dispositions administratives**

- *Prescriptions urbanistiques*

**1. Généralités**

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'adjudicataire sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, **l'adjudicataire a été informé de la possibilité de recueillir lui-même**, tous renseignements (notamment, les prescriptions, permis, travaux) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet. (Sources d'informations : administration communale, [Brugis](#))

L'adjudicataire est informé que certains actes et travaux (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**.



Ce sont les actes et travaux visés à l'article [98, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT](#).

Le vendeur déclare qu'il n'est pris **aucun engagement** quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

**2. Descriptif sommaire**

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le vendeur a établi un descriptif du bien vendu tel qu'il existe dans les faits. Les parties confirment que ce descriptif **correspond à la réalité** du bien.

**3. Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu **sont conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus **à l'exception de ce qui dit ci-après dans les renseignements urbanistiques**.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a **pas connaissance d'infraction urbanistique** commise par d'autres personnes sur le bien à l'exception de la construction d'une annexe, de l'aménagement d'une zone de stationnement en intérieur d'îlot et de la construction d'un appentis à usage d'atelier en fond de parcelle, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;
- **aucun procès-verbal d'infraction** urbanistique n'a été dressé à l'exception du procès-verbal de constat d'infraction (références communales: PV13-21/07, ref. parquet: 66.97.1926/07) dressé le 19/02/2007, ayant pour objet la construction d'une annexe, l'aménagement d'une zone de stationnement en intérieur d'îlot et la construction d'un appentis à usage d'atelier en fond de parcelle, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- le bien vendu est actuellement affecté à **usage de logement avec commerce dans la pièce avant du rez-de-chaussée et jardin en partie arrière** ;

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

#### 4. Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la **Commune de Saint-Gilles, le 23 février 2024**, littéralement reprise ci-après :

« Madame, Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 27/12/2023, concernant le bien sis à **Saint-Gilles, Chaussée de Forest 74**, cadastré division 2 Section A n° 324X2, 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 bien se situe :

Au Plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,

Situé en zone mixte.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.bruqis.be](http://www.bruqis.be), leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).

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

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**COBAT**), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Les prescriptions du **PRAS** précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

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

Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (**RCB**) ;

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.bruqis.be](http://www.bruqis.be), les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).

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

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

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

Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier;

L'immeuble date d'avant 1932;

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

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

A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

**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 et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be);

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

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

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

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

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

**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 :**

Un permis d'urbanisme pour reconstruire la maison a été délivré le 26/08/1902;

Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2019-253 a été introduite le 29/08/2019 visant à modifier le nombre et la répartition des logements avec changement de destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, le permis a été refusé le 02/09/2021.

Une visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité du bien avec les différents règlements en vigueur.

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

**2) En ce qui concerne :**

La destination urbanistique licite de ce bien : **maison unifamiliale avec commerce dans la pièce avant du rez-de-chaussée et jardin en partie arrière ;**

S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 1;

**Votre descriptif (6 logements) diffère de la situation légale (maison unifamiliale, soit 1 logement). Le bien doit être remis en pristin état et/ou une demande de permis d'urbanisme introduite et le permis obtenu pour régulariser la situation. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'issue d'une telle demande et des travaux d'aménagement pourraient être exigés.**

**3) En ce qui concerne les constats d'infractions :**

Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-21/07, ref. parquet: 66.97.1926/07) dressé le 19/02/2007, ayant pour objet la construction d'une annexe, l'aménagement d'une zone de stationnement en intérieur d'îlot et la construction d'un appentis à usage d'atelier en fond de parcelle, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

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

#### **4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :**

##### **Observations complémentaires :**

Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable ». Le vendeur déclare 1) ne pas disposer d'autres renseignements urbanistiques que ceux renseignés par la Commune 2) qu'à sa connaissance les renseignements urbanistiques renseignés par la Commune n'ont pas été modifiés depuis.

#### **5. Zones inondables**

Le vendeur déclare que le bien vendu **se trouve** en zone d'aléa d'inondation faible.

Plus d'informations, sur la [cartographie de Bruxelles-Environnement](#)

#### **6. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise**

Le vendeur déclare que le bien vendu **n'est pas** concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement. Plus d'informations sur [Patrimoine Bruxelles](#).
- une servitude légale d'utilité publique, en sous-sol ou en surface, instaurée par arrêté gouvernemental pour les besoins de l'installation ou de l'exploitation du réseau de métro et prémétro ainsi que de leurs accessoires ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.  
Plus d'informations sur [CICC](#)
- une [servitude d'alignement](#) ;

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

Le vendeur certifie que l'administration communale **ne lui a pas** notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### **8. Code bruxellois du logement**

L'attention des parties est attirée sur les dispositions du [Code bruxellois du logement](#), lequel impose notamment des normes de sécurité, salubrité et d'équipement pour tous les logements loués.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas pourvu d'un **détecteur de fumée** dans les zones d'évacuation du logement ;
- n'est pas frappé d'une **interdiction de location** ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de sécurité, salubrité et d'équipement;
- 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 PV de constat de **logement inoccupé**.
- n'est pas loué comme hébergement touristique. Avant d'exploiter un hébergement touristique dans la Région de Bruxelles-Capitale, le futur exploitant est informé qu'il doit faire enregistrer son hébergement par Bruxelles Économie et Emploi. [www.economie-emploi.brussels](http://www.economie-emploi.brussels) En outre, si l'immeuble constitue une copropriété, l'exploitant est tenu de fournir un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

#### **9. Citerne à mazout**

Néant.

#### **10. Droit de préemption – Droit de préférence**

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, **aucun** [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal ou conventionnel.

- *Etat du sol*

**1. Permis d'environnement**

Sous réserve de ce qui est éventuellement dit dans les renseignements urbanistiques et dans l'attestation reprise ci-après, le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un [permis d'environnement](#) et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

**2. Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informés des dispositions qui imposent notamment au vendeur de transmettre à l'adjudicataire, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.



Il s'agit des dispositions contenues dans [l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués](#) (appelée ci-après « Ordonnance »).

Les parties sont informés des sanctions reprises dans [l'Ordonnance](#) en cas de non-respect des obligations.

L'acquéreur a été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 14 décembre 2023, qui mentionne ce qui suit :

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

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

- *Dossier d'intervention ultérieur*

Les parties sont informées de l'importance du DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative, aucun dossier d'intervention ultérieur n'a été retrouvé dans la documentation.

- *Installations électriques*

**En ce qui concerne le rez-de-chaussée (à savoir le rez-de-chaussée avant et le rez-de-chaussée arrière):**

Dans le procès-verbal du 8 février 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé dans les 12 mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.
- que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle qui confirme que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit.

**En ce qui concerne le premier étage côté jardin :**

Dans le procès-verbal du 8 février 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé dans les 12 mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.

- que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle qui confirme que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit.

***En ce qui concerne le premier étage côté rue :***

Dans le procès-verbal du 8 février 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé dans les 12 mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.
- que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle qui confirme que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit.

***En ce qui concerne le deuxième étage :***

Dans le procès-verbal du 8 février 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé dans les 12 mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.
- que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle qui confirme que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit.

***En ce qui concerne le troisième étage (et combles) :***

Dans le procès-verbal du 8 février 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par le même organisme agréé dans les 12 mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.

• que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle qui confirme que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

Une copie dudit procès-verbal est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit.

***En ce qui concerne les communs :***

Dans le procès-verbal du 18 mars 2024 (copie disponible sur le site Biddit), la société CERTINERGIE a constaté que l'installation électrique n'est **pas conforme**.

L'acquéreur est dès lors tenu de :

- transmettre son identité complète à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées doivent être exécutées sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes

- *Certificat de performance énergétique*

***En ce qui concerne le rez-de-chaussée avant :***

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669637-01-6, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 735 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 147.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

***En ce qui concerne le rez-de-chaussée arrière:***

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669638-01-4, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 421 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 84.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

***En ce qui concerne le premier étage côté jardin :***

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669640-01-0, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 1145 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 220.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

**En ce qui concerne le premier étage côté rue :**

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669641-01-8, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : F ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 342 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 68.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

**En ce qui concerne le deuxième étage :**

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669642-01-6, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 735 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 148.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

**En ce qui concerne le troisième étage (et combles):**

Le certificat de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20240208-00669643-01-4, valide jusqu'au 8 février 2034, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par la société CERTINERGIE, en date du 8 février 2024 .

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 1516 ;
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 305.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat est à la disposition des amateurs sur le site de vente Biddit et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix.

**Situation hypothécaire**

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

**Transfert des risques – Assurances**

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

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

**Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire 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 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.

Le précompte immobilier sera à charge de l'adjudicataire à compter de l'adjudication définitive.

### **Obtention d'un financement**

L'adjudication a lieu sans que l'adjudicataire puisse se prévaloir de la condition suspensive d'octroi d'un financement.

## **C. Conditions générales de vente**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

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

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 néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

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

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

### ***Subrogation légale***

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

### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai

n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### ***Adjudication à un colicitant***

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

#### ***Porte-fort***

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

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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***

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

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

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%), 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 soixante-cinq pour cent (18,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), 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 vingt-cinq pour cent (17,25%), 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 septante-cinq pour cent (16,75%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), 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 zéro cinq pour cent (16,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) 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 dix pour cent (15,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante-cinq pour cent (14,45%) 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 trente-cinq pour cent (14,35%), 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 pour cent (14,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante pour cent (13,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille

euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire

en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

#### ***Avertissement***

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

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

#### ***D. Les définitions***

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

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### ***E. Procuration***

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

1. Madame Philippine de Grady de Horion, collaborateur notarial, élisant domicile en l'étude de la notaire Valérie Bruyaux à Bruxelles, Avenue Louise 65/5.

Ci-après, désignée par les termes « **le mandataire** »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou

de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc.; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

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

#### **Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 3 avril 2024.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur représenté comme dit est, et Nous, Notaire.**  
**(Suivent les signatures)**

**POUR EXPEDITION CONFORME**