

Bien sis à Schaerbeek, rue Fontaine d'Amour, 53

**CAHIER DES CHARGES SPECIAL SUITE A FOLLE ENCHERE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le seize janvier

Devant Nous, Maître **Danielle DUHEN**, Notaire de  
résidence à Berchem-Sainte-Agathe :

**EXPOSONS**

1) 1

le procès-verbal d'adjudication publique le 05 juillet  
2024 au prix de quatre cent nonante mille euros  
(490.000 EUR) au profit de :

L'acte fut transcrit au Bureau de Sécurité juridique de  
Bruxelles 3, le 04 septembre suivant, sous la formalité 50-T-  
04/0/2024-10747.

Du bien suivant :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - TROISIEME DIVISION**

Une maison sur et avec terrain sise **rue Fontaine  
d'Amour, numéro 53**, cadastrée selon titre section B  
numéro 501 Y 7 pour un are dix centiares et cadastrée  
selon extrait récent de la matrice cadastrale section B

numéro 0501 Y 7 P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent quarante-six euros (2.146 EUR).

2)

3) Conformément à l'article 1601, §2 du Code judiciaire, en date du 12 septembre 2024, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Notaire soussigné a mis en demeure de remplir ses obligations dont notamment le paiement du prix et les intérêts de retard dans un délai de huit jours à compter dudit envoi.

Aucun versement n'a été effectué suite à cette mise en demeure.

4)

5) Le 27 septembre 2024,

Nous a requis de poursuivre la folle enchère à l'encontre des adjudicataires précités, conformément à l'article 1601 du Code judiciaire.

\*\*\*\*\*

**Le Notaire Danielle DUHEN, soussignée constate que la vente sur folle enchère doit être poursuivie conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire.**

**La vente se déroulera selon les mêmes règles que la première adjudication telles qu'elles ont été précisées dans le cahier des charges dressé par le notaire soussigné, en date du 14 mai 2024 (acte enregistré au Bureau sécurité juridique3, le 16 mai 2024, référence ACP (5), volume 0 folio 0 case 12168).**

Ayant été requis pour ce faire, Nous fixons comme suit les modalités pratiques de la nouvelle adjudication par enchères dématérialisées.

Il sera procédé à la publicité dans les formes prévues

au cahier des charges précité tel que modifié ainsi que précisé ci-dessus.

Conformément à l'article 1602 du Code Judiciaire, cette publicité indiquera, en outre, **les noms et domicile du fol enchérisseur, le montant de l'adjudication** et le jour du début et le jour de clôture des nouvelles enchères.

L'adjudication aura lieu dans les mêmes formes et les mêmes conditions que celles prévues dans l'ancien cahier des charges précité tel que modifié ainsi que précisé ci-dessus.

#### **Coordonnées de l'étude**

Maître Danielle DUHEN, Notaire à Berchem-Sainte-Agathe  
Sis à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, avenue Josse Goffin,  
numéro 16

Numéro d'entreprise 0560.873.596

Tél : 02/465.29.18

**[www.danielleduhennotaire.be](http://www.danielleduhennotaire.be)**

#### **Mise à prix adaptée**

La mise à prix pour ledit bien est de trois cent cinquante mille euros (350.000 EUR).

#### **Confirmation de l'enchère minimum**

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

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

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 06 février 2025 à dix heures (10h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 14 février 2025 à dix heures (10h00)**, 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 de la notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **vendredi 21 février 2025 à dix heures (10h00)**.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les **lundis 27 janvier, 03 et 10 février 2025 de**

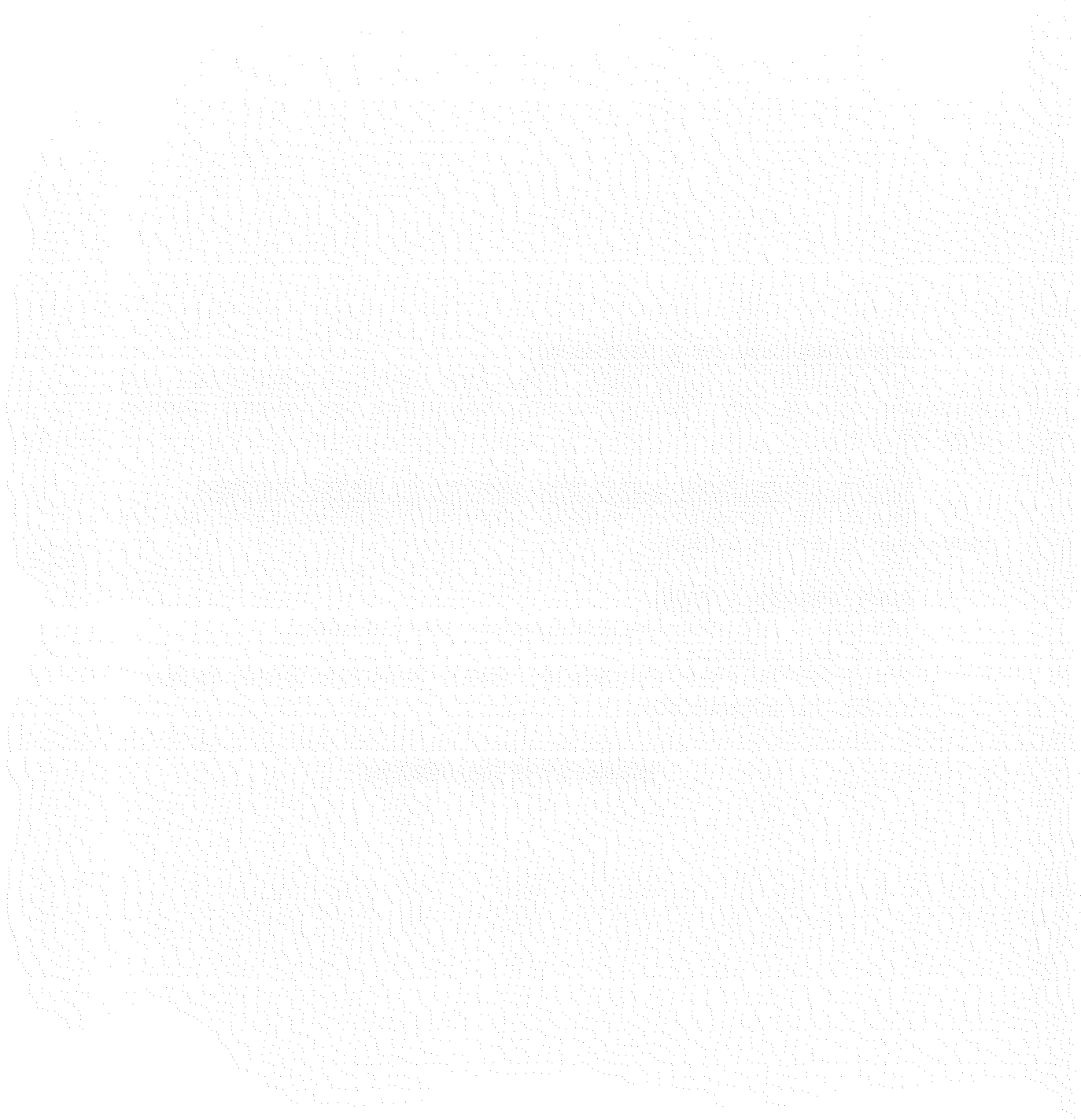
**douze heures trente (12h30) à quatorze trente (14h30) et les jeudis 6-13-20-27 juin 2024 de douze heures trente (12h30) à quatorze trente (14h30).**

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

**JOUISSANCE – OCCUPATION**

Il a été rapporté que le locataire du troisième étage n'occuperait plus le bien. Aucun renon ni jeux de clés n'a été remis en l'Etude.

Pour le surplus il est renvoyé expressément au cahier des charges prérappelé.



**CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ**

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

**DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par la notaire Danielle DUHEN.

**DONT PROCES-VERBAL**

Dressé à Berchem-Sainte-Agathe, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale, Nous, Notaire avons signé.

(Suit la signature)

**POUR COPIE CONFORME**

Dossier : 27173/JG

Rép. n°8821.

**Bien sis à Schaerbeek, rue Fontaine d'Amour, 53**

<b>CAHIER DES CHARGES</b>
---------------------------

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.**

**Le quatorze mai**

Je soussignée, **Danielle DUHEN**, Notaire de résidence à Berchem-Sainte-Agathe procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

**CECI EXPOSE**

de vente je, notaire, ai dressé les conditions



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**

##### **I. DESIGNATION DU BIEN :**

##### **COMMUNE DE SCHAERBEEK - TROISIEME DIVISION**

Une maison sur et avec terrain sise **rue Fontaine d'Amour, numéro 53**, cadastrée selon titre section B numéro 501 Y 7 pour un are dix centiares et cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0501 Y 7 P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent quarante-six euros (2.146 EUR).

Ci-après désignée « le bien » ou les « biens ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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.

##### **II. ORIGINE DE PROPRIETE**

## **V. ORGANISATION DE LA VENTE ONLINE**

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à quatre cent nonante-neuf mille euros (499.000 EUR).

### **Enchère minimum**

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

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **20 juin 2024 à dix heures (10h00)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 28 juin 2024 à dix heures (10h00)**, 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 de la notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude de la notaire le **vendredi 05 juillet 2024 à 9h00**.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les **lundis 10-17-24 juin 2024 de douze heures trente (12h30) à quatorze trente (14h30) et les jeudis 6-13-20-27 juin 2024 de douze heures trente (12h30) à quatorze trente (14h30)**.

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

**Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches et sur les sites internet suivant : [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) et [www.biddit.be](http://www.biddit.be) ainsi que par des annonces publiées notamment dans les journaux suivants : Vlan, NVN.

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

L'adjudication du bien objet de la présente convention ne sera en aucun cas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

**VI. SPECIFICITES LIEES AU BIEN A VENDRE**

**Transfert de propriété**

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

**Jouissance - Occupation**

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées

dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Constatation de la notaire

Cependant, suivant les constatations faites sur place, il semble que le bien soit occupé sur 5 niveaux par des locataires dont les baux s'ils existent n'ont pas été enregistrés.

\* En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée

Il appert des renseignements reçus que le bien est loué à

A ce sujet, les locataires indiquent que :

- le loyer actuel est de quatre cents euros (400 EUR) charges comprises ;

- aucun état des lieux n'ait été dressé ;

- aucune garantie locative n'a été constituée et que,

- les compteurs de gaz et d'électricité sont propres.

Aucune convention de bail n'a été remise.

\* En ce qui concerne l'appartement du 1<sup>er</sup> étage

Il appert des renseignements reçus que le bien est loué depuis plus ou moins 2006 à

A ce sujet, les locataires indiquent que :

- le loyer actuel est de cinq cents euros (500 EUR) charges comprises, payable le 05 de chaque mois.
  - aucun état des lieux n'a été dressé. ;
  - une garantie locative de huit cent cinquante euros (850 EUR) aurait été constituée de la main à la main (aucun écrit l'atteste) et que,
  - les compteurs de gaz et d'électricité sont propres.
- Aucune convention de bail n'a été remise.

\* En ce qui concerne l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage

Il appert des renseignements reçus que le bien est loué à

A ce sujet, les locataires indiquent que :

- le loyer actuel est de cinq cents euros (500 EUR) charges comprises ;
  - aucun état des lieux n'a été dressé ;
  - aucune garantie locative n'a été constituée et que,
  - les compteurs de gaz et d'électricité sont propres.
- Aucune convention de bail n'a été remise.

\* En ce qui concerne l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage

Il appert des renseignements reçus que le bien est loué depuis plus ou moins 2018 à

A ce sujet, la locataire indique que :

- le loyer actuel est de cinq cents euros (500 EUR) charges comprises ;
  - aucun état des lieux n'a été dressé. ;
  - aucune garantie locative n'a été constituée et que,
  - les compteurs de gaz et d'électricité sont propres.
- Aucune convention de bail n'a été remise.

\* En ce qui concerne l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage sous combles

Il appert des renseignements reçus que le bien est loué depuis 2015 à

A ce sujet, le locataire indique que :

- le loyer actuel est de quatre cents euros (400 EUR).
- aucun état des lieux n'a été dressé. ;
- aucune garantie locative n'a été constituée ;
- les compteurs de gaz et d'électricité sont propres et que,

- il disposerait d'un bail écrit mais à ce jour aucune convention de bail n'a été remise.

**Droit de préférence du preneur - Région de Bruxelles-Capitale**

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente convention a été mis en vente après le 5 janvier 2024.

Le vendeur déclare que le bien vendu est loué aux conditions ci-avant définies en vertu **de baux de résidence principale conclus ou réputés conclus pour une période de 9 ans.**

En principe, la présente vente tombe dans le champ d'application du **droit de préférence** du preneur visé aux articles 247/1 à 247/4 du Code bruxellois du Logement (ci-après « CBL »).

Toutefois, il est expressément prévu à l'article 247/1 §2, 9° que « *sont exclus du champ d'application de la présente disposition les ventes et les biens suivants : les immeubles à logements multiples occupés par différents locataires, en cas de vente de la totalité de l'immeuble* ».

Dès lors in specie, aucun droit de préemption en faveur des preneurs ne doit être exercé.

**Droit de préemption - Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, la 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 notaire instrumentant a, conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek en date du 23 février 2024 ne mentionne pas que le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé à l'article 260 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

En outre, il ressort également d'une recherche du notaire instrumentant sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/> en date du 12 février

2024 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

**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'acquéreur reconnaît que la Notaire soussignée a porté à sa connaissance que suite à des infiltrations d'eau dans les communs, l'électricité des communs et les sonnettes et autres ne fonctionnent plus. Il déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre la Notaire soussignée.

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

L'acquéreur déclare avoir été informé par la notaire que l'action en garantie des vices cachés ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes

L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

**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.*

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper le bien à vendre en manière telle que le vendeur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **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.*

#### **Dispositions administratives**

##### **1. URBANISME**

##### **(a) Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire instrumentant a informé tout amateur de la possibilité de recueillir individuellement, tous renseignements



(prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention du candidat-acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par la notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment 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 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.

Le notaire instrumentant signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport aux permis d'urbanisme ayant été délivrés par le service de l'urbanisme.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

(b) Information préalable

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La lettre adressée par la Commune de Schaerbeek, le 23 février 2024, mentionne ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 14 février 2024 concernant le bien sis Rue Fontaine d'Amour 53 cadastré 21903B0501/00Y007, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

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

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

• Les prescriptions du **PRAS** précité ;

• Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CaSBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :

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

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

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

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

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

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

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

• A 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 :**

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 du Patrimoine culturel.

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

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

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

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1906 ;

**8°) Autres renseignements :**

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [environnement.brussels](http://environnement.brussels) ;

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

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

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

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

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

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

CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

- Autorisation de bâtir visant à "construire une maison", délivrée le 14 août 1912 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Autorisation de bâtir visant à "construire une partie de la cour", délivrée le 29 avril 1913 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "exhausser d'un étage", délivré le 8 mars 1928 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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

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

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

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

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

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

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

- **Rez-de-chaussée** : 1 logement

- **Étages 1, 2 et 3** : 1 logement par étage

- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 4 logements

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

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

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

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

• Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : 908a/B/95/53/AC, n° NOVA : 15/INF/152445), dressé le 15 septembre 2003, ayant pour objet :

o aménagement d'un logement en sous-sol en lieu et place d'une cave ;

o modification du nombre de logements (unifamiliale divisée en plusieurs logements) ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

• Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : INF/2016\*549=095/053, n° de notice du parquet : BR.66.97.1911/16 et n° NOVA : INFC/600500 ou INF/1795121), dressé le 17 mai 2016, ayant pour objet :

o La réalisation en cours des modifications suivantes : la construction d'une annexe en fond de parcelle sur toute la largeur constituée d'une toiture de 2,53 m de haut, de 4 m de profondeur et de 5,7 m de largeur. La toiture est constituée de poutres en bois qui forment une (future) annexe de +/- 23 m<sup>2</sup>

o Et les modifications suivantes : la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée à l'arrière droit sur une surface de +/-6 m<sup>2</sup> (construction terminée)

Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le. la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 68.

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

**Observations complémentaires :**

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

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

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

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

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

**(c) Situation existante**

Le bien est actuellement affecté à usage de logement.

Au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Schaerbeek et dont question ci-dessus, cette affectation est régulière et il n'y a aucune contestation à cet égard à l'exemption du nombre d'unités reconnues.

A l'exception des éventuels permis dont mention dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux 9 articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et que par conséquent, il ne peut être donné

d'assurance quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles. Par conséquent aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite

Aucun engagement n'est pris par \_\_\_\_\_ ou le propriétaire quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre \_\_\_\_\_ ou le vendeur.

**INFRACTION EN MATIÈRE D'URBANISME - INFORMATION**

L'acquéreur reconnaît que la notaire soussignée a appelé son attention,

a. l'existence d'infractions urbanistiques grevant le bien vendu, constatées notamment par procès-verbaux du 15 septembre 2003 avec les références 908a/B/95/53/AC, n° NOVA : 15/INF/152445 et du 17 mai 2016 avec les références INF/2016\*549=095/053, n° de notice du parquet : BR.66.97.1911/16 et n° NOVA : INFC/600500 ou INF/1795121 tels que repris plus amplement dans le renseignements urbanistiques supra ;

b. le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c. l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

En outre, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir la régularisation des infractions éventuelles dans le bien prédécrit.

Parfaitement informé de ce qui précède, l'acquéreur déclare vouloir prendre le bien dans son état actuel et faire, à ses frais exclusifs, son affaire personnelle de toute régularisation urbanistique, à l'entière décharge du vendeur, sans intervention de celui-ci, ni recours contre lui.

L'acquéreur reconnaît savoir que le COBAT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux. En ce sens, aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires.

(d) Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Il n'a pas été porté à la connaissance de la notaire soussignée que le bien serait concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, ni que le bien serait soumis à une servitude d'alignement, ou grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

(e) Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

La notaire soussignée informe qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale et/ou par le propriétaire portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

2. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant informe de l'existence du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

3. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le bien mis en vente n'a, à la connaissance de la notaire soussignée, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et il n'est pas exercé ou 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 (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).



#### 4. GESTION DES SOLS POLLUÉS

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 15 février 2024 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble

Cette attestation mentionne que : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Il n'existe pas à la connaissance de la Notaire soussignée d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Une copie de l'attestation du sol sera mise à la disposition des amateurs sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et sera également communiquée à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### 5. ZONES INONDABLES

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 03 mai 2024 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Une copie de ladite carte sera mise à la disposition des amateurs sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### 6. POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

Tout amateur est informé par la notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien prédécrit pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;

- qu'il incombe à l'amateur de vérifier cet état de fait via le site [klim-cicc.be](http://klim-cicc.be);

- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;

- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;

- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avvertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

L'adjudicataire sera dès lors présumé avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

## 7. PATRIMOINE IMMOBILIER

Il ressort du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

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

### Certificats de performance énergétique

\* En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 10/05/2024 et valable jusqu'au 10/05/2034 portant le numéro 20240510-0000678810-01-7 et se rapportant au bien objet de /la présente vente, a été établi par . Ce certificat mentionne :

- classe énergétique F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 295
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 59

\* En ce qui concerne l'appartement du 1<sup>er</sup> étage

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 10/05/2024 et valable jusqu'au 10/05/2034 portant le numéro 20240510-0000678806-01-5 et se rapportant au bien objet de /la présente vente, a été établi par . Ce certificat mentionne :

- classe énergétique F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 345
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 69

\* En ce qui concerne l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 10/05/2024 et valable jusqu'au 10/05/2034 portant le numéro 20240510-0000678807-01-3 et se rapportant au bien objet de /la présente vente, a été établi par . Ce certificat mentionne :

- classe énergétique F

- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 331
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 66

\* En ce qui concerne l'appartement du 3ème étage

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 10/05/2024 et valable jusqu'au 10/05/2034 portant le numéro 20240510-0000678808-01-1 et se rapportant au bien objet de /la présente vente, a été établi par . Ce certificat mentionne :

- classe énergétique F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 292
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 58

\* En ce qui concerne l'appartement du 4ème étage sous combles

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 10/05/2024 et valable jusqu'au 10/05/2034 portant le numéro 20240510-0000678809-01-9 et se rapportant au bien objet de /la présente vente, a été établi par . Ce certificat mentionne :

- classe énergétique G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 1082
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : 218.

\* Disposition commune à tous les appartements

Le vendeur déclarent ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier les contenus de ces certificats.

Des copies desdits certificats seront mis à la disposition de l'amateur sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et les originaux seront remis au futur adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Installations électriques

Tout amateur est informée des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont les installations électriques n'ont pas fait l'objet d'un

contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service des installations.

\* En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée

Par procès-verbal du 25 avril 2024 ayant pour référence : 135/2024/63583/01 :1, dressé par  
il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

\* En ce qui concerne l'appartement du 1<sup>er</sup> étage

Par procès-verbal du 25 avril 2024 ayant pour référence : 135/2024/63583/02 :1, dressé par  
, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

\* En ce qui concerne l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage

Par procès-verbal du 25 avril 2024 ayant pour référence : 135/2024/63583/03 :1, dressé par  
, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

\* En ce qui concerne l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage

Par procès-verbal du 25 avril 2024 ayant pour référence : 135/2024/63583/04 :1, dressé par  
, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

\* En ce qui concerne l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage sous combles

Par procès-verbal du 25 avril 2024 ayant pour référence : 135/2024/63583/05 :1, dressé par  
il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du Règlement.

\* Disposition commune à tous les appartements

Le futur amateur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter les installations audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société **dans un délai de 12 mois**

**après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 25 avril 2025 au plus tard.**

Cependant, le Notaire informe tout futur amateur de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique. Afin de bénéficier de ce nouveau délai, le Notaire sollicitera ledit nouveau délai via la procédure prévue par le service en ligne du SPF Economie (<https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-controle-des/services-en-ligne-pour-les>), en y joignant une copie de chaque procès-verbal et en mentionnant la date prévue de passation de l'acte et la raison de la demande (vente du bien), ainsi qu'à (2) communiquer à la société ayant effectué le contrôle l'identité de l'acquéreur et la date de passation de l'acte authentique.

Les frais de mise en conformité et des nouveaux contrôles par l'organisme seront à charge du futur adjudicataire.

Des copies desdits certificats seront mis à la disposition de l'amateur sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et les originaux seront remis au futur adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie <http://economie.fgov.be/energy/electricity>

#### **Dossier d'intervention ultérieur**

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

A ce jour le propriétaire n'a fourni aucune information quant à d'éventuels actes qui entreraient dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le futur adjudicataire devra éventuellement faire dresser pareil dossier à ses frais.

**Situation hypothécaire**

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

**Transfert des risques - Assurances**

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

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

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

**Abonnements eau, gaz, électricité**

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

**Impôts**

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

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

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

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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 notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également 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 C.civ.).

***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

**Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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

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

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;

- dix-huit virgule quatre-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille

euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;

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

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%),



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 d'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 consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à

la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

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

### ***Avertissement***

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

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

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

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

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et

qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : la 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.

#### DISPOSITIONS FINALES

Toutes les déclarations faites par la notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Notaire

**DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par la notaire Danielle DUHEN.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Berchem-Sainte-Agathe, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture faite, Nous, Notaire avons signé.

(Suit la signature)