Droit d'Enregistrement : 50,00 EUR
Annexe : OUI (100,00 EUR)
Antenne : Bruxelles 3

GV/VP.Rue de Cologne.38
Dossier n° 255455
Rép.: 2026/

CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
Le deux octobre
Par devant Nous, Maître **Pauline FRANCKX**, Notaire à Bruxelles, exerçant sa fonction au sein de la Société à Responsabilité Limitée "INDEKEU - de CRAYENCOUR", RPM Bruxelles n° 0805.126.130, dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Louise, 130A

CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Ensuite de quoi, Nous, Notaire, dressons ainsi qu'il suit le cahier spécial des charges et conditions auxquelles il sera procédé, par notre ministère, de la vente publique sur saisie-exécution immobilière du bien suivant, en lieu et heure mentionnés ci-dessous :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

Coordonnées de l'étude :
Etude INDEKEU - de CRAYENCOUR, Notaires à Bruxelles, avenue Louise, 130A.

Collaborateur en charge du dossier : Madame GERARD Alexia – alexia.gerard@gerard-indekeu.be
Coordonnées : 02/647.32.80

1. Description du bien

DESCRIPTION DU BIEN
Commune de Schaerbeek – 10e division

Un bâtiment à destination d'entrepôt ou de garage sis suivant titre rue d'Aerschot, 262-264, et suivant cadastre **rue de Cologne 32/38**, cadastré suivant titre section E numéro 47/H/4 pour une contenance de 60 centiares, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 0047W11P0000.
Revenu cadastral (non indexé) : 2.552,00 EUR.
Numéro d'identifiant parcellaire : section E numéro 0047W11P0000.

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

2. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)**

3. Enchère minimum

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

4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mardi 17 novembre 2026 à 14 heures.**
Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 25 novembre 2026 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.

5. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **vendredi 4 décembre 2026 à 14 heures.**

6. **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs entre

- **les mercredis 4, 11 et 18 novembre** **de 14h00 à 16h00**
- **les vendredis 6, 13 et 20 novembre** **de 11h00 à 13h00**

Les candidats intéressés sont invités à envoyer un SMS avec la mention « Cologne 38 » au numéro suivant +32 472 89 01 78

Ils recevront ainsi un lien Calendly avec des créneaux de visite (minimum 2X/semaine).

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.

7. **Transfert de propriété**

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

8. **Jouissance – Occupation**

Le bien prédécrit est actuellement loué en vertu de baux d'habitation pour les étages. Le rez-de-chaussée semble inoccupé (garage).

Le 4e étage est actuellement libre d'occupation.

En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Le Notaire soussigné n'a pas été en mesure de se procurer une copie de l'éventuel bail d'occupation, le garage semble inoccupé.

En ce qui concerne le 1er étage :

Le 1er étage est loué en vertu d'un bail d'habitation. Cependant le Notaire soussigné n'a pas été en mesure de procurer une copie dudit bail. Il semblerait que le loyer s'élève à 1.000,00 EUR par mois.

En ce qui concerne le 2e étage :

Le requérant déclare que le 2e étage est loué en vertu d'un contrat de bail conclu pour une durée initiale de 6 mois ayant pris cours au mois de mars 2025 moyennant un loyer initial de 1.000,00 EUR hors charges.

Il semblerait que le locataire et le propriétaire n'aient pas donné de préavis, et que le bail se soit donc prolongé.

En ce qui concerne le 3e étage :

Le requérant déclare que le 3e étage est loué en vertu d'un contrat de bail conclu pour une durée initiale de 6 mois ayant pris cours au mois de mai 2025 moyennant un loyer initial de 900,00 EUR hors charges.

Il semblerait que le locataire et le propriétaire n'aient pas donné de préavis, et que le bail se soit donc prolongé.

Dès lors qu'aucun état des lieux d'entrée n'aurait été dressé et au vu du peu d'information relatif aux garanties locatives, aucun décompte ne sera établi à ce sujet par le Notaire soussigné lorsque l'adjudication sera devenue définitive.

L'adjudicataire définitif devra respecter les contrats de baux en cours et les règles légales pour y mettre fin, s'ils existent. L'adjudicataire est informé que si les baux sont enregistrés, ou si les locataires occupent le bien depuis 6 mois ou plus, il ne pourra mettre fin aux baux que :

- en envoyant un congé de 6 mois au(x) locataire(s),
- au plus tard dans les 6 mois qui suivent la date de l'adjudication devenue définitive,
- même si le(s) bail(baux) prévoi(en)t la possibilité d'expulser le(s) locataire(s).

L'adjudicataire définitif devra respecter les dispositions du Code bruxellois du logement, lesquelles imposent notamment des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements loués.

L'adjudicataire définitif aura la propriété du bien vendu à partir du jour où l'adjudication devient définitive.
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.
Lorsque le loyer 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 définitif ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par le(s) locataire(s).
Le requérant déclare que toutes les formalités et poursuites nécessaires à l'expulsion éventuelle de l'occupant à quelque titre que ce soit seront à faire par l'adjudicataire qui en supportera seul tous les frais, sans intervention ni recours contre celui qui requiert la vente.
L'adjudicataire supportera en outre, à partir du jour de l'adjudication définitive, le paiement d'une provision pour le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement, *pro rata temporis*.
L'adjudicataire définitif 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.

9. Droit de préemption – Droit de préférence

1. Aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré en faveur de qui que ce soit n'a été porté à l'attention du Notaire soussigné.

2. Le requérant déclare qu'il ne lui a pas été notifié que le bien vendu est situé dans le périmètre d'un droit de préemption et en conséquence garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas à ce jour l'objet d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site www.brugis.irisnet.be en date du **29 septembre 2026** que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

3. Le bien vendu est actuellement occupé par des locataires par étage.

Les parties déclarent pouvoir invoquer les exceptions visées à l'article 247/1, § 2 du Code Bruxellois du logement, la vente portant sur l'entièreté du bâtiment.

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.

10. 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. **A cet égard, il est ici précisé que les étages sont dans un état fortement dégradé (peu ou pas d'électricité, quasi absence de plomberie).**
Pour autant que de besoin, le bien est vendu avec tous les éventuels meubles, déchets, gravas, encombrants ou autres se trouvant éventuellement dans ou sur le bien vendu. Ceux-ci devront être débarrassés par l'adjudicataire, à sa charge et ses frais exclusifs.

11. <u>Limites – Contenance</u>

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le requérant, 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.

12. <u>Mitoyennetés</u>

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

13. <u>Servitudes</u>

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, dont il pourrait être avantagé ou grevé.
L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte de vente reçu par devant le Notaire James DUPONT, ayant résidé à Bruxelles, en date du 22 septembre 1995, 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. Ledit acte prévoyait ce qui suit :
« *L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, reprises dans l'acte précité reçu par le Notaire Pierre Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire James Dupont, soussigné, en date du treize mars mil neuf cent nonante et un et ici littéralement reproduites :*
SERVITUDE ET MITOYENNETE.
Le procès-verbal de mesurage reçu par le géomètre-expert immobilier Grégory Delannoy, dont question ci-dessus contient le texte suivant :
La parcelle ici mesurée jouira au détriment de la parcelle vendue à savoir la partie restante de la parcelle 47/H/4 et la parcelle 47/G/4, d'une servitude d'écoulement d'eau de pluie provenant de la toiture du susdit garage et matérialisée sur le terrain en deux endroits : d'une part au niveau de la toiture (en b sur le plan ci-annexé); d'autre part en sous-sol (en a sur le plan ci-annexé).
Il a été constaté que la corniche ne récoltant que les eaux d'un des deux versants de la toiture du bâtiment ici mesuré, allant de A en B, recouvre l'intégralité du mur mitoyen A-B.
Le mur B-C est rendu mitoyen sur sa plus grosse épaisseur.
Le mur C-D est présumé mitoyen, jusqu'à hauteur de la toiture. "
Le requérant déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans le titre de propriété du vendeur et l'acte de base il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.
Le requérant décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée et de celles reprises ci-avant, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

14. <u>Dégâts du sol ou du sous-sol</u>

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.

15. <u>Actions en garantie</u>

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.

16. <u>Litige</u>

Le requérant déclare qu'il n'existe pas de litige relatif au bien vendu.

17. <u>SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN</u>

<u>Urbanisme</u>

Généralités

A. Information générale

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, l'adjudicataire reconnaît expressément avoir eu son attention attirée, sur l'importance et la nécessité qu'il ***vérifie personnellement***, préalablement à la présente vente en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la *conformité* du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction 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.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, paragraphe 1er 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

Le notaire soussigné et intervenant rappelle que son ***obligation d'information*** intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles, et que son intervention ne porte pas sur les ***aspects d'ordre technique***, à propos desquels l'adjudicataire a été invité à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert…).

B.1.1. Situation existante

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier **sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Schaerbeek.**

Le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien est actuellement affecté à usage de logements.

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

A l'exception de ce qu'il sera précisé ci-après, le requérant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

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

B.1.2. *Informations – Demande de renseignements urbanistiques*

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le requérant a chargé le notaire soussigné de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la **Commune de Schaerbeek** a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné, en date du **9 janvier 2026** ces renseignements dans un 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.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

« (…)

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 7 janvier 2026 concernant le bien sis Rue de Cologne 38 cadastré 21910E0047/00W011, 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 ;*

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 :

• Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;
Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

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

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

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

8°) Autres renseignements :

*• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;*
*• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*
• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL (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 :

• Permis d'urbanisme visant à "démolir un garage et construire une habitation unifamiliale de rez+4 niveaux couvrant l'entièreté de la parcelle", délivré le 23 mars 2004 par l'Administration communale de Schaerbeek.

• Refus de permis d'urbanisme visant à "dans une maison unifamiliale, régulariser la construction d'une annexe au 2ème étage en façade arrière, l'extension d'une lucarne en façade avant, la rehausse du mur mitoyen gauche, et des modifications apportées à la façade avant", délivré en saisine le 17 décembre 2021 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).
Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.
La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).
Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur https://www.1030.be/fr/archives-lurbanisme.
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 :
*• **Entièreté du bâtiment :** 1 logement*
En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).
Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus.
Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.
Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.
3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :
• Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 24 février 2014 pour les infractions suivantes : la réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme délivré le 23/04/2004, à savoir :
o Au niveau du 2ème étage, en façade arrière, la construction d'une annexe de ± 7 m2;
o Au niveau du 2ème étage, en façade arrière, la rehausse du mur mitoyen gauche de ± 2 m de haut sur 2 m de long ;
o En façade à rue, l'agrandissement de la lucarne afin de s'aligner avec les dalles de béton en saillie des étages inférieurs 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 : 2015*117=005/262-264, et n° NOVA : INFC/557926), dressé le 16 mars 2015, ayant pour objet :*
o La réalisation en cours des modifications suivantes, ne respectant pas le permis d'urbanisme 2003/120 délivré le 23/03/2004 :
▪ La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
• la modification de l'aspect et du matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage au rez-de-chaussée ;

• la modification des divisions et de la taille des châssis du 1er et du 4ème étage (combles) ,

• la modification des matériaux de revêtement du bow-window, châssis vitré en lieu et place d'un bardage en bois

▪ La modification des dimensions de la lucarne, 5 m en lieu et place de 4 m, de façon à l'aligner avec les volumes en saillie des étages inférieurs (bowwindow),

o Le maintien des modifications suivantes :

▪ La construction d'une annexe, au niveau du 2ème étage en façade arrière, de 7,2 m2 ,

▪ La rehausse du mur mitoyen gauche de ± 2 m de haut sur 2 m de long, au niveau du 2ème étage en façade arrière sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

*• Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction subséquent** (références communales : INF/2015*117=005/262-264, n° de notice du parquet : BR.66.97.1420/15 et n° NOVA : INFC/557926), dressé le 21 décembre 2020, ayant pour objet :*

o Le maintien des modifications suivantes :

▪ Le non-respect du permis d'urbanisme 2003/120 du 23/03/2004 par :

• La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

- La modification du matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage au rez-de-chaussée : châssis en PVC de ton gris anthracite RAL 7016 en lieu et place de châssis en bois de ton naturel ,

- La modification des divisions et de la taille des châssis du 1er au 4ème étage (combles) ,

- La modification des matériaux de revêtement du bow-window (châssis vitré en lieu et place d'un bardage en bois) ,

• La modification des dimensions de la lucarne en façade avant : 5 m en lieu et place de 4 m, de façon à l'aligner avec les volumes en saillie des étages inférieurs (bow-windows) ,

▪ La construction d'une annexe de ± 7,2 m2, au niveau du 2ème étage en façade arrière, côté mitoyen gauche,

▪ La rehausse du mur mitoyen de ± 2 m de haut sur 2 m de long, au niveau du 2ème étage, en façade arrière ,

o La réalisation des nouvelles modifications suivantes :

▪ Le non-respect du permis d'urbanisme 2003/120 du 23/03/2004 par :

• La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

- La modification du matériau de revêtement de la façade du bâtiment principal : Straboric clivée (briques en béton) de ton gris anthracite en lieu et place d'un revêtement en bois au rez-de-chaussée et Straboric clivée de ton beige en lieu et place de brique de terre cuite au étages,

- La modification du matériau des châssis du 1er au 4ème étage (combles) : châssis en PVC de ton gris RAL 7016 en lieu et place de châssis en aluminium gris ,

- La modification du ton des tuiles de la toiture à versants : briques de ton gris anthracite en lieu et place de tuiles de ton brun rouge,

▪ La rehausse des façades et du mur mitoyen droit en façade arrière, ce qui constitue une modification de volume du 4ème étage (combles), en en lieu et place du versant de la toiture ,

▪ La modification de la destination du 1er étage : bureau en lieu et place de logement,

▪ La modification du nombre de logements : 3 logements en lieu et place d'un logement, répartis comme suit :

- *Rez-de-chaussée : garage ,*
- *1er étage : bureau ,*
- *2ème étage : 1 logement (studio) ,*
- *3ème étage : 1 logement (studio) ,*
- *4ème étage (combles) : 1 logement (studio)*

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 71 75-avandeville@1030.be.
• La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative. De plus amples renseignements peuvent être obtenus auprès d'Urban.brussels, Inspection et Sanctions administratives.
Urban.brussels
Inspection et Sanctions administratives
Mont des Arts 10-13 à 1000 Bruxelles
Tél. : 02 432 84 34 - 02 432 85 26
e-mail : isa-ias@urban.brussels
*• Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du **4ème étage** en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 3 mai 2024. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.*
Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement
Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)
E-mail : inspectiondulogement@sprb.brussels
• Le bien fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre établi en date du 5 février 2025, dont copie ci-jointe.
Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 77 12.
Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 21- .
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, ...).
(…) »

B.1.3. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis

Le requérant a déclaré que le bien objet des présentes 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

(Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Le Notaire instrumentant a demandé à Bruxelles-Environnement si la parcelle cadastrale sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu est reprise ou non à l'inventaire des sites pollués ou potentiellement pollués, et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement le **15 janvier 2026** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« (…)

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

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

(On omet)

(…) »

L'adjudicataire déclarera avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Le poursuivant déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu objet du présent acte.

B.1.4. Registre du Patrimoine immobilier

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

B.1.5. Zones inondables

Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 14 janvier 2026 que le bien objet des présentes est **situé dans une zone d'aléa élevé d'inondation.**

B.1.6. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

B.1.7. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.

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

B.1.8. Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien :

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

B.1.9. Lotissement

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le requérant déclare que la parcelle sur lequel est construit le bien présentement vendu, n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir.

B.2. Certificat de performance énergétique

Pour le rez-de-chaussée :

Pas d'application.

Pour le 1er étage :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260210-0000743361-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi le 10 février 2026 (certificat valide jusqu'au 10 février 2036 maximum). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 207
- Emission CO2 par m² [kg CO2/(m².an)] : 41

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

Un original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire aux termes des présentes.

Pour le 2e étage :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260210-0000743361-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi le 10 février 2026 (certificat valide jusqu'au 10 février 2036 maximum). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 207
- Emission CO2 par m² [kg CO2/(m².an)] : 41

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

Un original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire aux termes des présentes.

Pour le 3e étage :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260210-0000743364-02-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi le 10 février

2026 (certificat valide jusqu'au 10 février 2036 maximum). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 209
- Emission CO2 par m² [kg CO2/(m².an)] : 42

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.
Un original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire aux termes des présentes.

L'adjudicataire est informé du fait que le bien devra répondre au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à 150 kWh/m² par an au plus tard pour le 31 décembre 2045 (cette date pouvant encore être modifiée en fonction de la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale). Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe C.

B.3. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet https://klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent être informées de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, lequel stipule :

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

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

Le requérant déclare ne pas disposer de dossier d'intervention ultérieur.

Le Notaire instrumentant a averti l'adjudicataire quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;

4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations (RGIE).
Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :
Il a été décidé **de ne pas faire exécuter une visite de contrôle** au sens du chapitre 8.4. section 8.4.2. du livre I du 08 septembre 2019 du Règlement Général sur les installations électrique

(RGIE), dès lors qu'il est **indispensable de rénover entièrement l'installation électrique**. L'adjudicataire reconnaît être informé du fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

18. Situation hypothécaire

Le bien prédécrit est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires quelconques avec délégation du prix comme dit ci-après.

18.1. Registre des gages

Le requérant reconnaît que le Notaire instrumentant et intervenant a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.
Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.
Le requérant confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière, tel que confirmé par la recherche effectuée auprès dudit registre par le notaire instrumentant.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Délégation du prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.
Le(s) adjudicataire(s) donne(nt) mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il(s) pourrai(en)t se trouver subrogé(s).

23. Force publique

Le Notaire soussigné rappelle les termes de l'article 1580 alinéa 3 du Code judiciaire, lequel prévoit :
« *Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.* ».

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be
Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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 génèrera 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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.

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne 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 à la masse.

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un 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.

B. 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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres

ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE

Le débiteur saisi, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal
d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du débiteur saisi, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

IMPARTIALITE DU NOTAIRE

Le Notaire soussigné éclaire sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2 de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00EUR).

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, avenue Louise, 130A, 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, Nous, Notaire, avons signé les présentes.