

...  
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.  
Le trente mai.

Devant Nous, Maître Véronique BONEHILL, Notaire associé de résidence à Uccle, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », ayant son siège à Uccle, avenue Brugmann 587, boîte 7.

...  
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).

...  
**II. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

Ceci exposé, Nous, Notaire soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges de la vente publique du bien suivant :

**1)COORDONNEES DE L'ETUDE**

Véronique BONEHILL, Notaire associé de résidence à Uccle, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », dont le siège est établi à Uccle, avenue Brugmann 587, boîte 7.

**Gestionnaires du dossier :**

- Notaire Véronique BONEHILL, ligne directe : 02/210.57.52  
E-mail : [veronique.bonehill@belnot.be](mailto:veronique.bonehill@belnot.be)
- Pascale REIS  
E-mail : [pascale.reis.106708@belnot.be](mailto:pascale.reis.106708@belnot.be)
- Renseignements téléphoniques : Pascale REIS, ligne directe 02/210.57.51

**2)SEANCE D'INFORMATION**

Le notaire organise une séance d'information en l'étude relative aux offres online via le site web sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be) le 18 juin 2024 à quatorze heures.

**3)DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE D'ANDERLECHT – cinquième division**

Un immeuble à usage d'entrepôt avec appartement sis rue Auguste Gevaert 54, ...pour une contenance de trois ares, dix-sept centiares, ...

REVENU CADASTRAL : MILLE SIX CENT NONANTE TROIS EUOS (1.693,00 €).

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.

...

**6) Mise à prix**

La mise à prix s'élève à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €).

**7) Enchère minimum**

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

**8) Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 1 juillet 2024, à onze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 9 juillet 2024 à onze heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

**9) Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 16 juillet 2024 à 15 heures.

**10) Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites internet IPL, [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.nvn.be](http://www.nvn.be) et [www.immo.vlan.be](http://www.immo.vlan.be).

Le tout conformément aux usages en la matière en cours en Bruxelles-Capitale.

**11) Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque lundi de 15 heures à 17 heures et chaque samedi de 11 heures 30 à 13 heures 30 et, ce, à partir du 10 juin 2024.

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.

Il est par ailleurs précisé qu'il est possible que l'occupant du bien rende les visites difficiles, voire impossibles. Dans ce cas, les candidats-acquéreurs devront s'en référer aux photos consultables en ligne.

#### **12) FINANCEMENT : PAS DE CONDITION SUSPENSIVE**

Le notaire déclare que l'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

#### **13) Transfert de propriété**

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

#### **14) Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des objets et encombrants divers restant dans le bien.

L'adjudicataire n'aura la jouissance du bien qu'à l'issue des six semaines dont question ci-avant et qu'après paiement intégral du prix et des frais de la vente par la prise de possession réelle à charge de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls sans recours contre la partie poursuivante.

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.

#### **15) 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.

#### **16) Limites – Contenance**

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

#### **17) Mitoyennetés**

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

#### **18) SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES CONTENUES DANS LES TITRES ANTÉRIEURS**

Selon les renseignements en possession du notaire, il n'existe pas de servitudes qui grèvent le bien.

**19) 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.

**20) 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.

**21) Dispositions administratives**

**1. Urbanisme**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT), adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire associée Véronique Bonehill, soussignée, a demandé le 27 février 2020, a renouvelé le 18 octobre 2022 et le 11 octobre 2023 à la commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La commune a, par sa lettre du 30 octobre 2023, répondu textuellement ce qui suit :

« Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD)

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

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

. Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité 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 du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

. Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

Règlement communal d'urbanisme spécifique :

« RCU\_2016 » Moniteur belge du 17/10/2019

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

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be).

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

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

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

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

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

#### 8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

. Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>.

. 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 de Tour & Taxis, avenue du Port 86C/3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.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 n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

. Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

[http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_cartes.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_cartes.phtml).

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be). Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage/étêtage de ces arbres.

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

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

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

-demande de permis d'urbanisme n° F11570-PU. Objet : construire une maison et un atelier, délivré le 19/10/1906  
 -demande de permis d'urbanisme n° F16967-SS. Objet : exhausser le bâtiment à front de rue, délivré le 19/07/1929.

-demande de permis d'urbanisme n° 18356-PU. Objet : transformation du magasin au 1° étage en conciergerie, délivré le 14/12/1931

-demande de permis d'urbanisme n° F24675-PU. Objet : construire d'un local pour chaudière dans la cour intérieure, délivré le 20/08/1942

-demande de permis d'urbanisme n° 480008-RPU-PEB. Objet : régulariser le changement d'affectation d'ateliers en logements, refusé le 24/08/2013

-demande de permis d'urbanisme n° 48795-PU. Objet : changer l'affectation d'ateliers en logements, délivré le 24/04/2018 Aucune suite donc périmé

**-demande de permis d'urbanisme n° PU52040 : changer l'affectation d'ateliers en logements, refusé le 28 juin 2022**

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

NB : seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment avant. Gabarit R + 1, pas de remarques

Bâtiment arrière. Gabarit R + 2, pas de remarques.

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment : bâtiment avant. Localisation : bâtiment.

Destination : bureau

Bâtiment arrière. Localisation : bâtiment.

Destination activité productive, pas de commentaire

**Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 0**

**LE BIEN MIS EN VENTE EST UN IMMEUBLE A USAGE D'ENTREPOT ET APPARTEMENT**

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

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n°I-2011-655 – dressé le 16/05/2011, ayant pour objet : sans qu'un

permis d'urbanisme valable n'ait été délivré, l'immeuble arrière de l'usine nommée « CONFITURE GEORGES BOECKSTAEL », constitué de deux ateliers (dépôts contigus), a été transformé en 14 logements.

**LES INFRACTIONS ONT FAIT L'OBJET DE POURSUITES JUDICIAIRES**

**Le tribunal de 1<sup>ère</sup> instance de Bruxelles jugeant en matière de police correctionnelle a ordonné le 30 juin 2015, outre le paiement d'une amende de 152.000 € par les contrevenants, la remise en pristin état pure et simple par la cessation de l'utilisation illicite de l'arrière-bâtiment en logements.**

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :  
Le bien fait l'objet des suspicions suivantes :

-Il semblerait que la situation décrite dans le constat d'infraction référencé I-2011/655 soit encore en cours bien qu'un dossier de régularisation ait été introduit et refusé. Il convient donc d'entamer les démarches nécessaires à la mise en conformité du bien, soit via une remise en pristin état, soit via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme au terme de laquelle il conviendra de respecter la décision de l'autorité délivrante dans les délais et conditions exprimés.

**5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien : voir point 4**

Observations complémentaires.

.Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

.Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

. **Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme** ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. **Nous vous conseillons très**



**fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.**

. Des copies ou extraits de projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme ».

D'après les renseignements fournis, il apparaît :

- que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- que le bien n'est pas frappé d'insalubrité, qu'il n'a pas été notifié de projet d'expropriation et enfin que le bien n'est concerné par aucune mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

**Il appartiendra à l'adjudicataire de faire le nécessaire auprès de la Commune aux fins de régulariser la situation décrite ci-dessus à ses frais.**

#### GENERALITES

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire attire l'attention des amateurs sur l'opportunité de recueillir de leur côté, tous renseignements (prescriptions, permis et caetera...) sur la situation urbanistique du bien vendu et son environnement auprès du service de l'urbanisme de la commune sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien 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 ils peuvent 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.

### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement modifié par l'ordonnance du onze juillet deux mille treize impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

Il apparaît que le bien :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'une amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique ;
- n'est pas un logement inoccupé tel que défini à l'article 15 du CBL et ne fait pas l'objet d'une infraction pour maintien de l'inoccupation ;
- n'est pas une habitation dont la libre disposition est restreinte par le Fonds du Logement ;
- n'est pas un logement social
- n'est pas un logement moyen et ne fait pas l'objet d'un droit de préemption dans le cadre du CBL

#### **2. Zone à risque d'inondation**

Il résulte de la consultation du site de Bruxelles Environnement en date du 9 mars 2021 renouvelée le 18 octobre 2022 et le 1 février 2024 que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement bruxellois comme étant une zone d'aléa faible d'inondation.

#### **3. Droits de préemption**

D'après les renseignements recueillis, il apparaît que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de préemption.

#### **4. Gestion des sols pollués**

Une attestation du sol a été délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 27 octobre 2022 et le 15 février 2024.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit : « 1. Identification de la parcelle

N° de la parcelle 21305\_C\_0264\_T\_016.00

Adresse : rue Auguste Gevaert 54, 1070 Bruxelles

Classe de sensibilité<sup>3</sup> : zone habitat.

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie 4 Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement

Sous catégorie 4 A : dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).

Obligations

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu

qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certaines faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

**La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.**

L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1) :

.la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci ; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant les titulaires de droits réels ( Wei Boxue et Bi Yunli) ;

-l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du Code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;

-l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

**Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art 17§2 et suivants).**

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements :

<http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.

3.Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol  
Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude :

-étude détaillée (2006/0857/01), date : 8/12/2008 date de la déclaration de conformité : 27 juillet 2015 conclusions : délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine  
 -étude détaillée station-service (2006/0857/01, date : 03/06/2014 conclusions : pollution détectée

Autre motif d'inscription : pollution avérée : autres détections d'une pollution en huiles minérales volatiles dans le cadre du dossier 2006/0857/01

#### 4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web... ».

Cette attestation sera remise à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication définitive.

#### A. LES REGLES EN LA MATIERE SONT LES SUIVANTES :

*Etant donné que la parcelle est reprise en catégorie 4, il y a lieu de faire parvenir les informations suivantes à Bruxelles Environnement préalablement à la vente, sauf dérogation à ce principe sur base de l'article 17/23 de l'Ordonnance Sol dont il sera question ci-après, savoir :*

1. *une proposition de calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance sol, rédigée par un [expert en pollution du sol](#) ;*
2. *l'engagement du titulaire de l'obligation de traitement de la pollution du sol (ici : Wei Boxue et Bi Yunli) à exécuter les obligations selon le calendrier susmentionné (engagement à faire à l'aide du formulaire de dérogation art 17§2-23§2 disponible [ici](#)) ;*
3. *une estimation du montant de garantie financière qui correspond au montant nécessaire pour finaliser les obligations découlant de l'ordonnance sol, rédigée par un [expert en pollution du sol](#) ;*
4. *si la garantie financière est prévue sous forme de garantie bancaire : la preuve de constitution de la garantie bancaire. Dans le cas contraire : la garantie financière devra être versée sur le compte rubriqué du notaire instrumentant au moment de la vente*

*(retiré du produit de la vente) et la preuve de sa constitution sera transmise à Bruxelles Environnement dans les 60 jours à dater de la signature de l'acte authentique.*

*En ce qui concerne le point 2 ci-avant, l'engagement peut également être signé par un tiers qui reprendra, de ce fait, les obligations ci-dessus. Il est donc, à titre de condition de la vente, imposé à l'adjudicataire, de reprendre les Obligations Sol sur base de l'article 17/23 dont question ci-avant et de finaliser ces obligations selon le calendrier susmentionné et, notamment, de verser la garantie financière dont question ci-après, sur le compte du notaire instrumentant indépendamment du prix de vente.*

*Cet engagement devra se faire au moyen du formulaire de demande de dérogation, lequel est annexé au présent cahier des charges.*

*Dans les soixante (60) jours de l'adjudication définitive, cet engagement d'exécuter les Obligations Sol selon le calendrier susmentionné sera communiqué à Bruxelles Environnement.*

*B. Il est ici fait observer que la société anonyme Tauw Belgique, chaussée de Stockel 395 à Woluwe Saint Pierre, en date du 23 avril 2024, a établi l'estimation des coûts de la Procédure Sol et de l'assainissement de la pollution, ainsi qu'un calendrier des travaux d'assainissement, étant ici fait observer que ce calendrier sera décalé compte tenu des dates fixées pour l'adjudication, la garantie financière devant être constituée pour le 27 août 2024, les dates suivantes étant décalées selon le timing fixé par l'Expert. L'estimation des coûts est destinée à fournir une garantie financière dans le cadre d'une aliénation de droits réels de la parcelle considérée. Cette note restera annexée aux présentes.*

***La garantie bancaire de CENT NONANTE CINQ MILLE CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE CENTS (195.124,60 €) devra être versée par l'adjudicataire sur le compte rubriqué du notaire instrumentant au moment de la vente (retiré du produit de la vente) (lire indépendamment du prix de vente).***

***Cette garantie de CENT NONANTE CINQ MILLE CENT VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE CENTS (195.124,60 €) devra être versée sur le compte du notaire instrumentant numéro BE07 0018 9957 7066 dans les six semaines qui suivent l'adjudication devenue définitive.***

***C. Il en résulte qu'il appartient à l'adjudicataire :***

- . de reprendre les obligations sol sur base de l'article 17/23 de l'ordonnance ;**
- . de finaliser les obligations selon le calendrier proposé par l'expert en pollution du sol Tauw ;**
- . de transmettre à Bruxelles Environnement l'engagement d'exécuter les obligations sol selon ce calendrier ;**
- . de verser la garantie financière sur le compte rubriqué du notaire instrumentant.**

**Cette garantie sera restituée à l'adjudicataire, avec l'accord de Bruxelles environnement après qu'il se sera acquitté de ses obligations d'assainissement du sol.**

L'accord de Bruxelles Environnement du 7 mai 2024 sur ce qui précède restera annexé aux présentes.

Le notaire déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

Les attestations du sol seront remises à l'adjudicataire.

#### 5. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) :

-duplex rez de chaussée et premier étage arrière, portant le numéro 20210520-0000589160-01-0 a été établi par madame Pauline Smeets le 20 mai 2021 (valable jusqu'au 20 mai 2031 ;

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- . classe énergétique : E+
- . émissions annuelles de CO2 [kg CO2/m²/an]: 43

-deuxième étage arrière, portant le numéro 20210520-0000589161-01-8 a été établi par madame Pauline Smeets le 20 mai 2021 (valable jusqu'au 20 mai 2031 ;

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- . Classe énergétique : G
- . Émissions annuelles de CO2 (kg CO2/m²/an) : 75

-premier étage avant, portant le numéro 20210520-0000589162-01-6 a été établi par madame Pauline Smeets, le 20 mai 2021 (valable jusqu'au 20 mai 2031) ;

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- . classe énergétique G
- . Emissions annuelle de CO2 (kg CO2/m²/an) : 207

-deuxième étage avant, gauche, portant le numéro 20210520-0000589163-01-4 a été établi par madame Pauline Smeets le 20 mai 2021 (valable jusqu'au 20 mai 2031) ;

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

.classe énergétique E-

. Emissions annuelle de CO2 (kg CO2/m<sup>2</sup>/an : 50

**Une copie de ces certificats restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite**

#### 6. Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la partie venderesse a répondu qu'il n'en existe pas.

#### 7. Installations électriques

Le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux du 6 mai 2021 dressé par un représentant de la société Certinergie, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire sera tenu, en vertu de ladite législation, de :

\* communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

\* mettre l'installation électrique en conformité **dix-huit mois après la signature de l'adjudication devenue définitive.**

\* faire constater par un organisme agréé, dans ce même délai que les manquements relevés dans le procès-verbal dont question ci-dessus ont été rectifiés.

...

#### **23) 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, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, paragraphe premier de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

*« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.*

*Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier*

*bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. », le tout sous réserve du respect des statuts de la copropriété.*

#### **24) 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.

#### **25) 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.

#### **26) GARANTIE DÉCENNALE**

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions de la partie saisie dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs. Il en paiera et supportera les charges et frais à échoir à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits que la partie venderesse aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code Civil). Toutefois, la partie venderesse sera tenue, à l'entière décharge de l'adjudicataire, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de l'adjudication définitive.

Cependant, la responsabilité décennale, dont question ci-avant, ne s'applique pas à la présente aliénation car les biens n'ont pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Le notaire, rédacteur du présent acte, attire l'attention de amateurs sur le fait qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.



## **27) REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

## **III. 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 porteur 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 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.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

#### **Article 6.**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

#### **Article 7.**

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

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

#### **Article 8.**

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

#### **Article 9.**

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

### **Systeme 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 cinq 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 dix 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, compare 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 procès-verbal d'adjudication**

**Article 14.**

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### **Mise à prix et prime**

##### **Article 15.**

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code Judiciaire, 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.

### **Déguerpiement**

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

### **Déclaration de command**

#### **Article 21.**

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

### **Cautio**

#### **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 alinéa 2 du Code Civil).

**Prix**

**Article 24.**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

**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 pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y



- compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
  - dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
  - seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
  - seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
  - seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
  - quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
  - quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
  - quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
  - quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
  - quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
  - quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
  - quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
  - quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
  - quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
  - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris

- trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
  - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
  - treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
  - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
  - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
  - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
  - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
  - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
  - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
  - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (douze pourcent 12% pour la Région Flamande et douze virgule cinq pourcent 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 taxe sur la valeur ajoutée 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 taxe sur la valeur ajoutée 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 consignand 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.

**IV. DÉFINITIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut

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

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

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

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

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

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

- tous collaborateurs de l'étude du notaire soussigné ;  
Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera

- former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes

- engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée

- fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et échange avec ou sans subrogation



- lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées ;

- dispenser expressément l'administration générale de la documentation patrimoniales, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorde mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution

- accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations

- en cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécution, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière et caetera ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre

- procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre

- accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

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

## **V. DÉCLARATIONS FINALES** **Confirmation de l'identité**

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

## **Taxe sur la valeur ajoutée**

Il ressort d'une consultation du site de la Banque Carrefour des Entreprises et du registre national que les vendeurs ne sont pas assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

## **Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

## **Pouvoirs**

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la

désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

#### **Portée de l'acte authentique**

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

#### **Expédition de l'acte**

L'adjudicataire requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte par voie électronique à l'adresse suivante :

#### **Banque des actes notariés**

Le notaire soussigné a informé les parties qu'une copie digitale de cet acte peut être consultée à une des adresses suivantes : <https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes> ou [www.naban.be](http://www.naban.be), à l'aide de la carte d'identité électronique ou via l'application ItsMe.

#### **IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN**

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

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

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

#### **Régime fiscal de l'adjudication**

L'adjudication se fait sous le régime des droits d'enregistrement.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en notre Etude à Uccle (1180 Bruxelles), Avenue Brugmann, 587, boîte 7, à la date précitée, et lecture faite, le requérant, représenté comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.**