

VB/PC/ 20 240319/001

Répertoire numéro 012514

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le vingt et un octobre.

Nous, Maître Véronique BONEHILL, Notaire de résidence à Uccle, membre de la société à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », dont le siège est établi à Uccle, Avenue Brugmann, 587, boîte 7.

...

Ensuite de quoi, Nous, Maître Véronique BONEHILL, soussignée, avons dressé le cahier des charges de la vente publique de l'immeuble ci-après décrit ainsi qu'il suit et *procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de ...* étant ici fait observer que ce cahier des charges devra encore être complété avec les renseignements urbanistiques et par le certificat de performance énergétique réactualisé.

En conséquence, il ne sera possible de fixer les dates de mise en vente publique qu'à la réception des documents complémentaires et un cahier des charges complémentaire sera dressé pour les mentionner.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- I. Exposé préalable ;
- II. Conditions spéciales de vente ;
- III. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- IV. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- V. Déclarations finales

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 immeuble plus après décrit.

1) COORDONNÉES DE L'ETUDE

Véronique BONEHILL, notaire de résidence à Uccle, membre de la société 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

- Pascale REIS, (renseignements) ligne directe :
02/210.57.51.

E-mail : pascale.reis.106708@belnot.be

2) SÉANCE D'INFORMATION

Le notaire organisera une séance d'information en l'étude relative aux offres online via le site web sécurisé www.biddit.be.

3) DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES – cinquième division

Dans un complexe immobilier avec appartements et atelier de carrosserie sis à front de l'avenue de la Couronne numéros 536-540, cadastré ... et avenue de la Couronne numéros 542-548,

LOT 9 – L'appartement « 2D » sis au deuxième étage de l'immeuble sis au numéro 548, tel qu'il apparaît sous liséré gris foncé aux plans restés annexés à l'acte reçu par les notaires Jérôme Otte et Laurent Vanneste, à Ixelles, le 23 décembre 2009, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, hall de nuit, débarras, salon, salle à manger, trois chambres, water-closet, salle de bains, cuisine, terrasse arrière, dégagement d'escaliers depuis la première marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage jusqu'à l'appartement 2D ;

b) en copropriété et indivision forcée :

-soixante et un/millièmes dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier

-deux cent quinze/millièmes dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 548

LOT 18 – La cave numéro 9 au sous-sol de l'immeuble (numéros 542-548) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux/millièmes dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier

- quatre/millièmes dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 542

- quatre/millièmes dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 548

Tels que ces biens sont décrits dans l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Jérôme Otte, prénommé, le 23 décembre 2009, acte transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 janvier suivant, sous formalité 51-T-0701201000205.

Identifiants parcellaires : lot 9 : 0278L16P0008 et lot 18 : 0278L16P0017.

REVENU CADASTRAL non indexé : MILLE CINQ CENT VINGT DEUX EUROS (1.522 €).

Ci-après dénommés : « le bien ».

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 DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000 €).

7) Enchère minimum

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

8) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères seront fixés ultérieurement.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères seront fixés ultérieurement, 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.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé à une date encore à fixer.

10) Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites internet IPL, www.immoweb.be, www.nvn.be et 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 dès que la date de vente sera fixée.

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.

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

L'adjudicataire définitif aura la propriété du bien à partir du jour de l'adjudication définitive. Le bien est actuellement occupé par le vendeur.

Le bien sera libre d'occupation endéans les 6 semaines de la signature du procès-verbal d'adjudication, sans indemnité jusque lors.

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 de six semaines à dater de l'adjudication 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 et après avoir fait expulser l'occupant à ses frais et n'a pas vidé le bien à l'issue des six semaines dont question ci-avant et après paiement du prix comme dit ci-avant.

En tout état de cause, l'adjudicataire n'en aura la jouissance soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers, qu'après paiement intégral du prix d'adjudication et des frais de vente.

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

18)SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES CONTENUES DANS LES TITRES ANTÉRIEURS- ACTE DE BASE

Selon les renseignements en possession du notaire, il n'existe pas d'autres servitudes que celles stipulées dans le titre de propriété de la partie saisie ou les statuts (acte de base et acte de base modificatif dont question ci-avant).

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations de la partie saisie à cet égard.

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 29 juillet 2024 à la commune d'Ixelles, de fournir les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La commune d'Ixelles n'a pas répondu à ce jour.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur 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 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.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

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 vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée, sous réserve d'un placé au-dessus de la porte d'entrée ;
- 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 ».
- que, sous réserve de ce qui est indiqué ci-avant, 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.

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
 - n'est pas pourvu de détecteurs de fumée
- L'adjudicataire fera son affaire personnelle du placement d'un détecteur de fumée à ses frais.

2. Zone à risque d'inondation

Il résulte de la consultation du site de Bruxelles Environnement en date du 19 juillet 2024 que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement bruxellois, comme étant inondable.

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 29 juillet 2024.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21445 C 0278 L 016 00
Adresse(s)	Avenue de la Couronne 538, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 540, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 548, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 546, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 544, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 536, 1050 Bruxelles Avenue de la Couronne 542, 1050 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie 0 Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

Catégorie 3 Parcelle polluée sans risque.

OBLIGATIONS

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.

1. *Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestation du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).*
2. *Le tarif de base d'une attestation du sol est de 46 €. Ce montant est majoré de 60 € si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60 € si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet (BRUSOIL ou IRISBOX). Si un traitement urgent est demandé un surcote de 500 € s'ajoute également au tarif de base.*

3. Les données à caractère personnel récoltées par Bruxelles Environnement, sont traitées, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la protection des données (RGPD) dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de gestion des sols. Pour plus d'informations, consultez <https://alfresco.environnement.brussels/rgpd>
4. La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/sols.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

(...) on omet

3. **Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant	Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE
...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur	1946	1949	NOVA-PROV3903
...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 - Dépôts de liquides inflammables	1949	1976	NOVA-PROV12359
...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 - Dépôts de liquides inflammables	1977	1980	NOVA-59241

...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 - Dépôts de liquides inflammables	1980	2002	NOVA-59240
...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur	2003	2007	NOVA-216069
...	13. – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur	2007	2022	NOVA-289111

(...) on omet

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle

Type étude	Date de l'étude	Date de déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2009/0984/01)	22/09/2009		Pollution détectée
Etude détaillée (2009/0984/01)	26/05/2010	13/07/2010	Pollution délimitée
Etude de risque (2009/0984/01)	22/06/2010	13/07/2010	Risques tolérables
Restrictions d'usage	06/2010		Excavation uniquement avec projet d'assainissement ; Dalle de béton obligatoire

Validité de l'attestation du soi

Validité

La validité de la présente attestation du sol 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 ».

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le bien vendu. Une copie de l'attestation du sol et de la lettre du 30 juillet 2024 seront remises à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information susceptible de modifier le contenu de l'attestation ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le bien vendu.

5. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20140821-0000243654-01-2 et se rapportant au bien a été établi par ... de Certinergie, le 21 août 2014 (valable jusqu'au 21 août 2024), en cours de renouvellement.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 [kg CO2/m²/an]: 629
- émissions CO2 par m² (kg CO2/(m².an) : 136.

Une copie de ce certificat restera ci-annexé mais ne sera pas transcrite.

Le nouveau certificat sera annexé au cahier des charges complémentaire dont question ci-avant.

6. Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles

Le vendeur est tenu en vertu de son obligation de livraison de remettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles au plus tard lors de l'adjudication devenue définitive. D'après les renseignements en possession du notaire, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

7. Installations électriques

L'adjudicataire est informé que le bien vendu est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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-verbal du 1 décembre 2010

dressé par Electro-Test, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions dudit Règlement. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément audit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les vingt-cinq ans à dater du 1 décembre 2010.

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

23) RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Statuts - Règlements d'ordre intérieur - Décisions d'assemblée générale

L'adjudicataire est tenu de respecter et/ou de faire respecter par tout occupant du bien acquis, toutes les clauses qui résultent des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété), des règlements d'ordre intérieur et de toutes décisions prises par l'assemblée générale. Il sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Charges communes ordinaires et extraordinaires - Fonds de réserve et de roulement - Litiges en cours

1. Charges communes extraordinaires

Les frais, charges et obligations résultant d'une décision de l'assemblée générale ou du syndic, antérieure au jour où l'adjudication est devenue définitive, resteront à charge du vendeur, à condition que ces montants soient également devenus exigibles avant ce moment. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

2. Charges communes ordinaires - Fonds de roulement

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'acquéreur pro rata temporis à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive ; le solde créditeur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur, et son solde débiteur éventuel lui restera à charge.

3. Fonds de réserve

Pour autant que son montant en soit mentionné expressément ci-après, l'acquéreur devra payer au vendeur, en sus du prix de vente, un montant égal à la quote-part correspondant au bien vendu dans tout fonds de réserve, fonds restant lui-même la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Litiges en cours

Les créances revenant à l'association des copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à la date à laquelle l'adjudication devient définitive, restent acquises à cette

association sans que l'acquéreur doive en indemniser le vendeur.

Les frais, charges et obligations résultant de décisions définitives condamnant l'association des copropriétaires, antérieures au jour où l'adjudication est devenue définitive, resteront à charge du vendeur pour autant que ces montants soient devenus exigibles avant cette date. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

Conformément à la loi, le notaire associée Véronique Bonehill, soussignée, a interrogé le syndic de l'association des copropriétaires le 19 juillet 2024.

Il lui a été répondu par mail du 14 août 2024 ce qui suit littéralement reproduit en vertu de l'article 3.94 :

« ...

Concerne :

Lot(s) : **appartement 09-2D et cave 9** en l'ACP Couronne 536-548 située Avenue de la Couronne 536-548, 1050 Ixelles

Propriété de ...

V/ réf. : **20-24-0319/001** -

En réponse à votre demande du **19.07.2024** nous vous prions de trouver ci-dessous tes informations demandées.

Réponses à votre demande conformément à l'article 3.94 § 2 du Code civil :

1°

le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement

est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Néant

2°

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

Des appels trimestriels de 600 € pour le fonds de réserve (à répartir en fonction des quotités spécifiques du bloc)

3°

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

Néant (Transfert de fonds de roulement, en fonction des quotités)

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

Néant

Le cédant présente **3 02232 € des arriérés**

- 152.27 € renseignements syndic 3.94. 2
- 2 870.45 compte comptable

Veillez bloquer cette somme sur le fruit de la vente et la verser sur le compte de la copropriété ACP Couronne 536-548 - BE89 0689 5055 7385 avec en communication +++916/6261/30724+++

Les documents relatifs à l'**article 3.94 g 1** ont été envoyés par email en date du **21.03.2024** au notaire.....

Aucun dossier d'intervention ultérieure n'est en notre possession.

Il n'y a pas de d'terne à mazout.

Il n'y a pas de **PEB** de l'immeuble

BCE 0822.106.771 ».

En fonction de la date fixée pour la vente publique, ces renseignements seront réactualisés.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'attention est attirée sur la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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, sous réserve de l'assurance collective souscrite par la copropriété selon les conditions reprises dans l'acte de base et à respecter par l'adjudicataire, 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, §1 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.

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.

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. Il résulte de la consultation du registre des gages en date du 26 décembre 2019 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 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par celui qui requiert la vente.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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 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 généralisé 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13.

La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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 **dix pour cent** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq 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 adjudgé à un autre enchérisseur.

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement 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, à l'ouverture des enchères, 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 adjudgé 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 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 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 4.95 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 s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais

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 un demi pour cent (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.

A 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 pour la Région Flamande et douze et demi pourcent 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. A 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 des frais dus ;
- 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 ou celui qui requiert la vente 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 ou celui qui requiert la vente préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

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

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

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

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

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

d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

Saisie-exécution immobilière :

Si le vendeur ou celui qui requiert la vente 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;

- 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).

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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.

B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère

la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.

C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs différents ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- 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.

V. DÉCLARATIONS FINALES

Taxe sur la valeur ajoutée

Il ressort d'une consultation du site de la Banque Carrefour des Entreprises et du registre national que le vendeur n'est pas assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

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

Régime fiscal de l'adjudication

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en notre étude à Uccle, avenue Brugmann 587, à la date précitée, et lecture faite, Nous, Notaire avons signé.