

Réf. : 2260291-01
Nature : CONDITIONS DE VENTE
ROG : 100,00 €

CONDITIONS UNIFORMES DE VENTE POUR LA VENTE EN LIGNE SUR BIDDIT.BE

L'an DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le vingt et un octobre,
En mon étude à Anvers.

Je soussignée, **Natacha STOOP**, notaire à Anvers, exerçant ma fonction au sein de la société Notaris Natacha Stoop, ayant son siège à 2000 Anvers, Britselei 84, procède à l'établissement des conditions de la vente en ligne sur biddit.be.

Les présentes conditions de vente comprennent les parties suivantes :

- A. Les conditions particulières de vente ;
- B. Les conditions générales de vente applicables à toutes les ventes en ligne;
- C. Les définitions, dans lesquelles les termes utilisés sont définis;
- D. La ou les procurations, si elles sont reprises.

A. EXPOSÉ PRÉALABLE

GDPR

B. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE

I. COORDONNÉES DU NOTAIRE

Notaire Natacha Stoop
Britselei 84
2000 Anvers

Joignable par téléphone au : 03/232.30.58.

II. DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Beersel – 1^{re} division – Beersel

Une maison, sur et avec terrain et dépendances, sise et située à **BEERSEL, Heerweg 35**, connue selon un titre antérieur sous la section B, numéro 14D, pour une superficie de 934 m², et selon le cadastre actuel mentionné dans le titre sous la section B, numéro 0014DP0000, pour une superficie de 934 m².

Le revenu cadastral non indexé s'élève à : 2.952 €.

Ci-après dénommé le ou les « biens (immobiliers) » ou le « bien ».

La description du bien est établie de bonne foi sur la base des titres de propriété disponibles et des données cadastrales, lesquelles ne sont mentionnées qu'à titre de renseignement.

Origine de propriété

GDPR

III. MODE DE VENTE

1. Vente publique en ligne – début et clôture des enchères (8 jours)

La vente publique se déroule en ligne sur biddit.be, conformément aux conditions particulières et générales reprises dans le présent acte.

Le jour et l'heure du début des enchères sont fixés au **mardi 24 novembre 2026 à 14 h 00.**

Le jour et l'heure de clôture des enchères sont fixés au **mercredi 2 décembre 2026 à 14 h 00**, sous réserve de prolongations éventuelles en raison du mécanisme du sablier et/ou d'une perturbation générale de la plateforme d'enchères, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente.

2. Prix de départ

Le prix de départ s'élève à **TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (335.000,00 €)**.

Offre minimale

L'offre minimale s'élève à MILLE EUROS (1.000,00 €).

Cela signifie que les offres doivent être supérieures d'au moins MILLE EUROS (1.000,00 €), ou d'un multiple de ce montant, et que les offres inférieures ne seront pas acceptées.

3. Absence de porte-fort

Par dérogation à ce qui est prévu à l'article 20 des conditions générales de vente reprises ci-après, la stipulation de porte-fort n'est pas autorisée dans le cadre de la présente vente.

4. Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement

Les parties sont informées que, dans le cadre de la présente vente, l'acquéreur ne peut pas prévoir de condition suspensive relative à l'obtention d'un financement.

5. Jour et heure de la signature du procès-verbal d'adjudication

Le procès-verbal d'adjudication sera signé, sauf retrait du bien de la vente, après acceptation par le vendeur de l'offre la plus élevée retenue, à l'étude du notaire soussigné, **le 9 décembre 2026 à 14 h 00**, sauf circonstances exceptionnelles, mais en tout état de cause au plus tard dans les dix jours ouvrables suivant la clôture des enchères. Le notaire soussigné se réserve le droit de reporter cette date.

6. Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Par dérogation à ce qui est prévu à l'article 14 des conditions générales de vente reprises ci-après, le requérant ne sera redevable d'aucune indemnité forfaitaire envers l'acquéreur en cas de retrait de la vente aux enchères. Le requérant est autorisé à tout moment à interrompre la vente et à retirer le bien immobilier de la vente, comme exposé à l'article 5 des conditions générales de vente reprises ci-après.

7. Frais de la vente publique

- Les frais de la présente vente publique sont fixés conformément aux dispositions détaillées reprises ci-après dans les conditions générales de vente.
- Outre ces frais, l'acquéreur paie une quote-part du précompte immobilier, comme indiqué ci-après.
- L'acquéreur paie également les frais particuliers, si ceux-ci sont mentionnés dans les conditions particulières de vente.

8. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- Lundi 2 novembre 12-14 heures ;
- Mercredi 11 novembre 14-16 heures ;
- Samedi 21 novembre 14-16 heures ;
- Dimanche 22 novembre 12-14 heures ;

Le notaire soussigné se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les visites, dans l'intérêt de la vente.

9. Publicité

La vente publique sera publiée sur les plateformes suivantes :

- Biddit.be
- Zimmo.be
- Immoweb.be

IV. CONDITIONS (PARTICULIÈRES) DE VENTE PROPREMENT DITES

A. GÉNÉRALITÉS

1. Situation hypothécaire

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

2. Loi sur les gages

Après avoir été informé par le notaire de la loi du 11 juillet 2013 relative aux sûretés réelles mobilières, le propriétaire déclare :

- qu'il ne se trouve, dans ou sur le bien transféré, aucun bien meuble faisant partie de cette cession-partage et grevé d'un gage ou faisant l'objet d'une réserve de propriété ;
- qu'aucun bien grevé d'un gage ou faisant l'objet d'une réserve de propriété n'a été incorporé au bien transféré.

3. Transfert de propriété – transfert des risques – assurance

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

Au même moment, les risques relatifs au bien sont transférés à l'acquéreur. À partir de ce moment, il appartient à l'acquéreur de veiller lui-même à assurer le bien contre l'incendie et les risques connexes.

4. Jouissance – Usage

L'acquéreur obtient la jouissance par la libre disposition du bien, après paiement intégral du prix de vente, des frais et des éventuels intérêts. Le bien n'est ni loué ni donné à bail à ferme.

Les éventuels biens meubles encore présents, à l'intérieur ou à l'extérieur, ne seront plus enlevés. L'acquéreur devra soit les enlever à ses propres frais, soit les conserver gratuitement. Il lui appartiendra dès lors d'en faire son affaire personnelle, sans recours ni indemnité.

Il ne pourra en aucun cas être exigé des requérants ni du notaire soussigné que le bien soit livré vide et parfaitement nettoyé.

5. État – superficie – défauts – responsabilité décennale – litiges et procédures

État du bien

L'acquéreur a la possibilité de visiter attentivement le bien immobilier ou a eu l'occasion de le faire.

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 l'achat, même si la description du bien, y compris l'indication des servitudes, est erronée, imprécise ou incomplète.

Les candidats ont eu la possibilité de procéder préalablement à un examen complet de *due diligence* et, en ce qui concerne les vices

apparents et cachés, ont eu la possibilité de visiter le bien à plusieurs reprises.

Superficie

Le bien est vendu sans aucune garantie quant aux mesures ou à la superficie, même si la différence est d'un vingtième ou davantage. Le cas échéant, cette différence ne donnera lieu ni à une augmentation ou à une diminution du prix, ni à la résolution de la vente.

Défauts

Le bien est vendu avec tous ses vices apparents et cachés.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire qu'il ne dispose d'aucune possibilité d'introduire une éventuelle action pour vices cachés, ni une action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes, conformément à l'article 1684 de l'ancien Code civil.

Responsabilité décennale

L'acquéreur est subrogé dans les droits du vendeur pour les éventuelles actions, garanties ou sûretés à l'encontre de tout entrepreneur, architecte, fournisseur ou installateur d'appareils. Le cas échéant, l'acquéreur supportera exclusivement les frais résultant de cette subrogation, et ce à compter de ce jour.

Dans la mesure où cela s'applique, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations que le vendeur aurait pu invoquer dans le cadre de la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs, à condition qu'il prenne à sa charge tous les frais qui en découlent.

Le propriétaire déclare et/ou il ressort de l'extrait urbanistique mentionné ci-après qu'aucun permis d'environnement pour des actes urbanistiques n'a été délivré pour le bien depuis le 1er juillet 2018, permis qui serait à la base de la construction du bâtiment ou de travaux immobiliers importants relevant de la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs, telle que régie par les articles 1782 et 2270 du Code civil.

Par conséquent, l'obligation pour le propriétaire de remettre une attestation d'assurance émanant de l'architecte et/ou de l'entrepreneur, attestant de l'obligation de souscrire une assurance responsabilité, n'est pas applicable.

6. Servitudes – conditions particulières – mitoyenneté

Servitudes conventionnelles – conditions particulières

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le propriétaire est tenu de mentionner les servitudes conventionnelles dont il a connaissance, à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur ne dispose d'aucun recours pour les autres servitudes, qu'il devra supporter, même s'il ne les connaissait pas.

Le propriétaire déclare n'avoir constitué aucune servitude à charge du bien vendu et ne pas avoir connaissance de servitudes, à l'exception de celles mentionnées dans son titre, lequel contient le passage suivant :

« Dans un acte reçu par le notaire VANDER ELST, à Uccle, le 9 avril 1929, figure littéralement ce qui suit :

"In een akte verleden voor notaris VANDER ELST, te Ukkel, op 9 april 1929, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

Verder zullen de koopers in stede en plaats van de Commissie van Openbaren Onderstand gesteld voor wat betreft alle recht van doorrede die zij op goederen andere personen zouden kunnen hebben eveneens zullen zij moeten gedogen de overrede die derde personen zouden kunnen bewijzend recht te hebben over de te verkopen goederen zonder nochtans dat deze melding meer recht geve dan er wel bij regelmatige en onverjaarde titels zouden bewezen worden."

L'acquéreur est expressément subrogé dans tous les droits et obligations qui découleraient de ces servitudes, pour autant qu'elles soient toujours applicables.

Servitudes légales

Le notaire attire l'attention sur la nécessité de vérifier, sur le site internet du KLIM (<https://www.klim-cicc.be>), si des conduites, câbles et canalisations souterrains sont présents dans le bien, notamment avant d'y entreprendre des travaux. Il ressort de la recherche effectuée sur www.klim-cicc.be/ que le bien n'est pas situé à proximité immédiate d'installations de transport de produits dangereux par conduites, ni de lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités affiliées à la base de données précitée.

Mitoyenneté

Si le bien est délimité par des murs mitoyens, des haies ou d'autres clôtures, tous les droits et obligations qui y sont liés sont transférés à l'acquéreur.

7. Raccordements aux services publics – contrats de distribution

À compter de son entrée en jouissance, l'acquéreur reprendra à son nom les abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et aux services de même nature ou, si la législation le permet, conclura de nouveaux contrats. À partir de ce même moment, il devra payer les contributions y afférentes, de sorte que le vendeur ne puisse plus être mis en cause à ce titre.

8. Impôts

Tous les impôts, précomptes et autres charges fiscales, de quelque nature que ce soit, relatifs au bien seront supportés et payés par l'acquéreur au prorata des jours à compter de la date à laquelle le prix devient exigible. En revanche, les impôts à caractère personnel, tels que les taxes sur les parcelles non bâties, les résidences secondaires, les bâtiments inoccupés ou négligés, ainsi que les taxes de récupération déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

B. DISPOSITIONS DE DROIT ADMINISTRATIF

1. Code flamand de l'aménagement du territoire (« VCRO »)

Généralités

L'acquéreur devra se conformer à toutes les prescriptions, décisions des autorités et dispositions en matière d'urbanisation relatives à l'approbation et à l'autorisation de construire, à la fixation des alignements et des lignes de construction, à la nature des bâtiments à ériger, à l'expropriation et à toutes les autres obligations, quelle qu'en soit la nature. À cet égard, l'acquéreur ne disposera d'aucun recours contre

le propriétaire, que ce soit en cas de refus d'autorisation de construire, de perte de terrain ou pour quelque autre motif que ce soit.

Obligation de permis – obligation de déclaration

Le notaire instrumentant attire l'attention sur l'article 4.2.1 du Code flamand de l'aménagement du territoire. Cette disposition définit les actes soumis à permis. Le notaire soussigné attire également l'attention de l'acquéreur sur le fait que, pour les travaux et actes énumérés à l'article 4.2.2 du VCRO ainsi que dans les deux arrêtés du Gouvernement flamand du 16 juillet 2010, un permis d'environnement pour des actes urbanistiques n'est certes pas requis, mais qu'une déclaration demeure obligatoire.

Extrait urbanistique

Dans le cadre des obligations d'information prévues aux articles 5.2.1 et suivants du Code flamand de l'aménagement du territoire, le notaire soussigné attire l'attention sur le fait que la ville d'Anvers dispose d'un registre des plans et des permis approuvé. Un extrait du registre des plans et des permis, délivré par la commune concernée de Beersel le 29 septembre 2026, a été reçu.

Les candidats ont pu en prendre connaissance au préalable par le biais de la publicité effectuée ou en en demandant une copie au notaire soussigné.

Il ressort de l'extrait urbanistique que :

1° Les permis de bâtir, permis d'urbanisme ou permis d'environnement pour des actes urbanistiques suivants ont été délivrés :

- Permis d'urbanisme « construction d'une maison d'habitation »
Dossier : 23003_2007_8276
Dossier communal : 1020:68
Collège des bourgmestre et échevins : permis délivré le 12/04/1968
- Permis d'urbanisme « transformation d'une habitation existante »
Dossier : 23003_2004_4040
Dossier communal : 121:86
Collège des bourgmestre et échevins : permis délivré le 01/07/1986

2° La destination urbanistique la plus récente est la suivante :

- zones agricoles présentant une valeur paysagère, zone de parc résidentiel (plan de secteur) ;
- délimitations des noyaux (« Afbakeningen van de kernen », plan provincial d'aménagement et d'exécution « Kernaafbakening Zennevallei » – RUP_20001_213_22002_00001).

3° Le bien ne fait l'objet d'aucune mesure judiciaire ou administrative imposée ou en cours d'imposition à titre de sanction pour une infraction à la réglementation urbanistique, notamment :

- les mesures de remise en état administratives ou judiciaires, les mesures publiques de remise en état et les mesures de sécurisation visées à l'article 2, 10° et 23°, du décret-cadre flamand relatif au maintien du droit du 14 juillet 2023 ; et
- les mesures judiciaires de remise en état et les mesures administratives prévues par le droit de l'aménagement du territoire

tel qu'il était applicable avant l'entrée en vigueur des articles 71 et 79 du décret du 26 avril 2024 modifiant divers décrets en vue de la mise en œuvre du décret-cadre flamand relatif au maintien du droit précité ;

et aucune procédure visant à imposer une telle mesure n'est pendante.

4° *Aucun droit de préemption* prévu à l'article 2.4.1 du VCRO ou à l'article 34 du décret relatif aux projets complexes ne grève le bien.

5° *Aucun permis de lotir* ni permis d'environnement pour le lotissement de terrains ne s'applique au bien.

6° Le bien *ne fait pas l'objet d'une désignation en tant que zone d'espace ouvert sensible à l'eau* conformément à l'article 5.6.8, § 1er, du Code flamand de l'aménagement du territoire.

7° Le bien *ne fait l'objet d'aucune décision de préférence ni d'aucune décision de projet*.

8° Le bien *n'est pas situé dans une zone d'espace ouvert sensible à l'eau*.

Registre des mesures

Il ressort de la recherche effectuée le 15 septembre 2026 qu'aucune mesure n'a été trouvée pour cette parcelle cadastrale dans le registre des mesures, sur la base de la consultation effectuée. Il est possible que des mesures publiques de remise en état ou de sécurisation antérieures au 1er avril 2026 soient néanmoins applicables.

Obligation de recherche propre

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'elle ne peut garantir l'exactitude et/ou l'exhaustivité des informations obtenues auprès de la ville et que les informations relatives à la situation urbanistique et planologique du bien sont mentionnées sous réserve de l'exactitude et de l'exhaustivité des données fournies par la ville.

L'acquéreur est en outre expressément informé du fait que la mention éventuelle, dans un extrait urbanistique, de la délivrance d'un ou de plusieurs permis ne permet pas de déduire avec certitude :

- que ces permis concernent effectivement le bien ;
- que le bien et toutes ses dépendances ont été intégralement construits conformément à ces permis ;
- que sa destination et/ou sa fonction sont intégralement autorisées ;
- que les permis délivrés sont effectivement valables et ne sont pas caducs.

Le fait qu'aucun procès-verbal constatant une infraction ou un délit ne soit éventuellement mentionné dans les informations obtenues ne garantit pas l'absence d'infraction ou de délit.

2. Code flamand du logement

Qualité du logement – détecteurs de fumée

Le notaire soussigné a attiré l'attention de l'acquéreur sur le fait que tout logement doit satisfaire aux exigences élémentaires de sécurité, de santé et de qualité du logement prévues par le Code flamand du logement et son arrêté d'exécution.

L'acquéreur déclare en outre avoir été informé de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans chaque logement situé en Flandre à partir du 1er janvier 2020. L'acquéreur devra respecter les conditions et

formalités mentionnées sur le site <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Inventaire des bâtiments ou logements (professionnels) inoccupés, délabrés ou négligés, impropres à l'habitation et/ou inhabitables – décision de déclaration de suroccupation

Le notaire déclare que, selon les recherches qu'elle a effectuées, le bien :

- n'a fait l'objet d'aucune mesure d'expropriation, d'occupation souterraine, d'exigence d'urbanisation ou de réquisition prévue à l'article 134bis de la loi communale ;
- ne figure pas sur une liste d'inventaire ou un projet de liste d'inventaire des bâtiments et/ou logements : 1) inoccupés, 2) impropres à l'habitation et/ou inhabitables, 3) négligés ;
- n'est pas soumis à une imposition sur les sites d'activité économique désaffectés ou les bâtiments abandonnés et négligés.

Registre des demandes de remise en état

Conformément à l'article 3.51 du Code flamand du logement, le notaire dépositaire de la minute a consulté le registre des demandes de remise en état visé à l'article 3.44, § 1er, troisième alinéa, du Code flamand du logement (<https://www.vlaanderen.be/wat-doet-de-wooninspectie/register-van-herstelvorderingen>).

Le registre des demandes de remise en état ne contient aucune information concernant le bien.

3. Droit de préemption – droit de préférence

Dans la mesure où ils sont opposables, le notaire procède, le cas échéant, à l'adjudication sous la condition suspensive de la non-exercice du ou des droits de préemption ou de préférence de toute personne à laquelle un tel droit aurait été attribué par la loi ou par convention. L'exercice de ce ou de ces droits intervient dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ou la convention, telles que précisées dans les présentes conditions de vente.

Il ressort de la recherche effectuée par le notaire soussigné sur le guichet électronique des droits de préemption le 14 septembre 2026 qu'aucun droit de préemption ne s'applique au bien.

4. Décret relatif aux sols – Environnement

Il ressort des déclarations du propriétaire et/ou des recherches effectuées que le bien ne constitue pas un terrain à risque au sens du décret flamand du 27 octobre 2006 relatif à l'assainissement et à la protection du sol (ci-après le « Décret relatif aux sols »).

Le contenu de l'attestation de sol délivrée par l'OVAM le 15 septembre 2026 est le suivant :

« 2. Contenu de l'attestation de sol

Ce terrain n'est pas repris dans le registre des informations relatives aux terrains.

2.0. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

Vous trouverez davantage d'informations concernant l'approche de la pollution par les PFAS, l'état de l'enquête et les mesures de précaution correspondantes sur <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIONS ISSUES DE L'INVENTAIRE COMMUNAL

L'OVAM ne dispose d'aucune indication selon laquelle ce terrain constituerait un terrain à risque.

2.2. CONCLUSION CONCERNANT LA QUALITÉ DU SOL

L'OVAM ne dispose d'aucune indication selon laquelle une pollution du sol serait présente sur ce terrain.

2.3. AVIS ET/OU DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

Aucun avis d'utilisation ni aucune restriction d'utilisation ne s'applique à ce terrain. En ce qui concerne les mouvements de terres, un rapport technique ne doit être établi qu'à partir d'un volume de 250 m³.

La présente attestation de sol remplace toutes les attestations de sol antérieures.

3. REMARQUES

- 1. Pour plus d'informations : ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.*
- 2. Vous trouverez davantage d'informations concernant les flux de données utilisés par l'OVAM sur ovam.vlaanderen.be/disclaimer.*
- 3. Les mesures imposées ou applicables en dehors du cadre du Décret relatif aux sols ne sont pas mentionnées sur l'attestation de sol. À cet égard, il est préférable de prendre contact avec l'administration locale.*
- 4. L'OVAM ne garantit pas l'exactitude des données qui lui ont été communiquées. »*

Le notaire informe l'acquéreur que cette attestation n'offre aucune garantie quant au caractère propre ou non du sol et que les règles relatives aux mouvements de terres demeurent applicables.

L'acquéreur en a déjà pris connaissance au préalable par le biais de la publicité effectuée, de sorte que les dispositions du Décret relatif aux sols ont été respectées.

5. Paragraphe relatif à l'eau et zone inondable

Il ressort de la recherche effectuée le 10 septembre 2026 via www.wa-terinfo.be/informatieplicht que, par application de l'article 129 de la loi relative aux assurances, le bien immobilier précité n'est pas situé dans l'une des zones à risque d'inondation délimitées par l'arrêté royal du 28 février 2007 délimitant les zones à risque.

Il ressort également de cette même recherche que, par application de l'article 1.3.3.3.2 du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, coordonné le 15 juin 2018, le bien immobilier précité :

- n'est pas situé dans une zone sensible aux inondations ;
- n'est pas situé dans une zone inondable délimitée ;
- n'est pas situé dans une zone riveraine délimitée ;
- n'est pas situé dans une zone de signalement.

Le terrain présente un score **Bâtiment (G) et Parcelle (P) : A**, aucune inondation n'ayant été modélisée.

Décret relatif au patrimoine immobilier – Arrêté relatif au patrimoine immobilier

Selon la déclaration du propriétaire et les recherches effectuées par le notaire soussigné, le bien n'est pas protégé en tant que monument, site archéologique, site historique culturel, paysage historico-culturel ou site urbain ou villageois, tels que définis au chapitre 6 du décret relatif au patrimoine immobilier.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le premier alinéa de l'article 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier. L'acquéreur déclare renoncer à l'action en annulation fondée sur une violation de l'obligation d'information.

Le propriétaire déclare que le bien vendu n'a pas été repris dans l'un des inventaires établis conformément à l'article 4.1.1 du décret relatif au patrimoine immobilier (voir les sites www.vioe.be et www.onroerenderfgoed.be).

6. Décret forestier

Selon la déclaration du propriétaire et les recherches effectuées par le notaire soussigné, le bien ne relève pas du champ d'application du décret forestier flamand.

C. INFORMATIONS TECHNIQUES RELATIVES À LA CONSTRUCTION

1. Dossier d'intervention ultérieure (« DIU »)

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que le transfert et la mise à disposition du DIU lui permettent de remplir ses obligations en tant que futur maître d'ouvrage.

Les vendeurs déclarent qu'aucun travail n'a été exécuté pour lequel un dossier d'intervention ultérieure doit être remis.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il devra lui-même veiller à l'établissement d'un DIU lorsqu'il entreprendra des travaux nécessitant l'établissement d'un tel dossier.

Le notaire soussigné attire expressément l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'en signant le procès-verbal d'adjudication, il accepte le bien immobilier dans son état actuel et ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire s'il devait apparaître ultérieurement que certains travaux ont été exécutés de manière non conforme aux règles de l'art ou de façon inadéquate.

2. Citerne à mazout

En ce qui concerne la réglementation applicable en Région flamande aux citernes à mazout à usage privé, le vendeur déclare qu'aucune citerne à mazout aérienne ou souterraine n'est présente dans les biens immobiliers à vendre.

3. Installations électriques

Le bien immobilier faisant l'objet de la présente vente constitue une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du 28 septembre 2026, l'ASBL ACEG a constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions de ce règlement.

L'acquéreur est tenu de remettre l'installation en conformité et de la faire contrôler à nouveau au plus tard le 28 septembre 2027 par le même organisme de contrôle. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues par le RGIE, ainsi que des dangers et responsabilités liés à l'utilisation d'une installation qui ne satisfait

pas aux exigences du RGIE. Il reconnaît également avoir été informé du fait que les frais de mise en conformité de l'installation et de son nouveau contrôle sont exclusivement à sa charge, sans aucun recours contre le vendeur. L'acquéreur en reçoit une copie ; ce document était également consultable dans le cadre de la publicité.

4. Certificat de performance énergétique (« CPE »)

L'acquéreur est réputé avoir pris connaissance du certificat de performance énergétique établi le 2 octobre 2026, portant le code unique 20261002-0003967466-RES-1, avec un label F (820 kWh/m²/an).

L'acquéreur en reçoit une copie ; ce document était également consultable dans le cadre de la publicité.

Le notaire soussigné renvoie également au site <http://www.energies-paren.be/epcparticulier>.

Le CPE relatif aux bâtiments résidentiels a une durée de validité de dix ans. Cette période commence à courir à la date d'établissement du certificat de performance énergétique.

5. Obligation de rénovation des bâtiments résidentiels

L'acquéreur a été informé de l'obligation de rénovation qui s'applique depuis le 1er janvier 2023 en cas de transfert notarié en pleine propriété d'un bâtiment résidentiel.

Concrètement, depuis le 1er janvier 2023, l'acquéreur doit, dans un délai de six ans :

- rénover le bâtiment afin d'atteindre au minimum le label D ;
- faire établir un nouveau CPE.

L'acquéreur déclare avoir été informé de ces dispositions par le notaire soussigné.

Le notaire soussigné informe les parties des mesures prises par le Gouvernement flamand afin de geler les loyers des logements les plus énergivores. L'acquéreur déclare savoir que, en tout état de cause jusqu'au 1er octobre 2023, l'indexation des loyers était interdite pour tous les contrats de bail d'habitation en cours concernant des logements dépourvus de CPE ou présentant un label énergétique E ou F, et que, pour les logements présentant un label énergétique D, l'indexation était limitée à un maximum de 50 %. Cette non-indexation ne peut plus être récupérée ultérieurement.

6. Attestation d'inventaire amiante

Le bien comporte une ou plusieurs constructions accessibles d'une superficie de 20 m² ou plus qui, selon le plan cadastral, ont été érigées avant le 1er janvier 2001.

Par conséquent, le décret flamand relatif à la gestion durable des cycles de matériaux et des déchets s'applique à la présente vente.

Le propriétaire dispose de l'attestation amiante requise, portant le numéro 20261004-000156.000, établie le 4 octobre 2026, dont la conclusion finale est la suivante :

« Sans danger lié à l'amiante (mais non exempt d'amiante). »

Constatations lors de l'inspection : 2 matériaux contenant de l'amiante, 2 limitations, 0 exclusion.

Comment garantir la sécurité du bien en matière d'amiante ?

0 matériau contenant de l'amiante à enlever d'urgence

0 matériau contenant de l'amiante nécessitant des mesures urgentes

0 matériau contenant de l'amiante à enlever
0 matériau contenant de l'amiante nécessitant des mesures
2 matériaux contenant de l'amiante à gérer avec précaution (selon l'attestation : "Plaque de ciment du coffret électrique" et "Coffret à fusibles en bakélite"). »

Les candidats ont pu en prendre connaissance au préalable par le biais de la publicité effectuée et en demander une copie au notaire soussigné.

C. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente s'appliquent à toutes les ventes en ligne sur biddit.be de biens immobiliers – ventes volontaires, judiciaires et volontaires sous forme judiciaire – auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières de vente, les conditions particulières prévalent.

Adhésion

Article 2. La vente en ligne sur biddit.be doit être considérée comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'acquéreur, chaque enchérisseur, qu'il se porte fort ou agisse en qualité de mandataire, ainsi que les cautions, sont réputés adhérer sans réserve aux conditions de vente.

Mode de vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement, au cours d'une seule séance en ligne, par enchères.

Article 4. Le fait de ne pas appeler le bien ou de ne pas l'adjuger vaut notification du retrait du bien à toute personne intéressée.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimale. Il peut à tout moment, sans devoir justifier sa décision, notamment :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère ou la déclarer inexistante pour une cause juridique pouvant être justifiée (incapacité, insolvabilité, etc.) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant, sans que les enchérisseurs puissent s'y opposer. Il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjuger le bien à l'un des enchérisseurs précédents, sans que ceux-ci puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du dernier enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et procéder à l'adjudication au profit de l'un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou vers une ou plusieurs personnes désignées par les ayants droit de celui-ci ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution, à constituer aux frais de l'enchérisseur ;
- f) rectifier toute erreur, tant lors de la réception des enchères que lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limites légales, modifier ou compléter les conditions de vente par des clauses qui ne lieront que les enchérisseurs ultérieurs ;

h) prévoir dans les conditions particulières de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur, pour autant que celui-ci en fasse la demande. Si cette possibilité n'est pas prévue dans les conditions de vente, l'acquéreur ne peut donc pas la solliciter ;

i) lorsque plusieurs biens sont mis en vente, former différents lots puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses, afin d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la préférence sera donnée à l'adjudication des lots séparés. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, deuxième alinéa, de la loi sur le bail à ferme, lorsqu'il est applicable.

Le notaire tranche souverainement tous les différends.

Enchères

Article 6. Les enchères sont exclusivement faites en ligne, par l'intermédiaire du site sécurisé www.biddit.be, ce qui est indiqué dans la publicité.

Le notaire détermine souverainement le montant minimal des enchères.

Article 7. Seules les enchères exprimées en euros sont acceptées.

Déroulement d'une vente en ligne sur biddit.be

Article 8. Toute personne souhaitant faire une offre peut le faire pendant la période fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période d'enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions particulières de vente mentionnent le jour et l'heure du début des enchères ainsi que le jour et l'heure de leur clôture. Les enchères peuvent être faites pendant cette période, sous réserve du mécanisme du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises à un moment quelconque au cours des cinq minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » est automatiquement activé. Dans ce cas, le délai d'enchères est prolongé de cinq minutes. Pendant cette prolongation, seules les personnes ayant déjà fait une offre avant l'heure de clôture initiale peuvent enchérir. Si une ou plusieurs enchères sont émises par ces enchérisseurs pendant la prolongation, le sablier de cinq minutes recommence à courir à compter de la fin de la période précédente de cinq minutes. Les enchères sont en tout état de cause clôturées le jour prévu dans les conditions particulières de vente, de sorte que le mécanisme du sablier prend nécessairement fin à minuit le jour de clôture des enchères.

Afin de prévenir ou de remédier à une perturbation générale de la plateforme d'enchères, la période d'enchères peut être prolongée ou recommencée, comme annoncé sur le site internet.

Systèmes d'enchères

Article 10.

Généralités

Un enchérisseur peut soit faire une offre par enchères distinctes (système d'« enchères manuelles »), soit faire générer automatiquement des enchères par le système jusqu'à un plafond fixé au préalable par lui (système d'« enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut faire une offre égale ou supérieure au prix de départ. En cas d'enchère automatique, et si aucun enchérisseur n'a encore introduit d'offre, le système d'enchères automatiques génère une offre égale au prix de départ.

Ensuite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques formule des offres supérieures à l'offre actuelle d'un autre enchérisseur, manuel ou automatique, en tenant compte du seuil minimal d'enchère, sous réserve des dispositions qui suivent.

Priorité des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles. Lorsqu'un enchérisseur fait une enchère manuelle égale au plafond fixé au préalable par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système génère pour ce dernier une offre d'un montant égal à l'enchère manuelle.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité revient au premier enchérisseur qui a introduit son plafond.

Plafond atteint

Un enchérisseur peut toujours suspendre ou augmenter son plafond avant que celui-ci soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est l'enchérisseur le plus offrant. Dans ce cas, pour l'application de la règle de priorité, la date et l'heure auxquelles son plafond initial a été fixé sont conservées.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur a été atteint et que celui-ci n'est plus l'enchérisseur le plus offrant, il lui est loisible d'introduire une enchère manuelle ou de fixer un nouveau plafond. Dans ce cas, pour l'application de la règle de priorité, il prend rang à la date et à l'heure auxquelles ce nouveau plafond a été introduit.

Conséquences d'une enchère

Article 11. Le fait de faire une enchère en ligne implique que chaque enchérisseur, jusqu'au jour de clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien:

- reste lié par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- accepte les conditions d'utilisation de ce site internet selon la procédure prévue à cet effet ;
- s'identifie conformément au processus électronique prévu sur le site internet ;
- accepte toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, en particulier, signe ses enchères conformément au processus électronique prévu sur le site internet ;
- reste joignable par le notaire.

Article 12. Après la clôture de la période d'enchères, le fait de faire une enchère en ligne implique que :

- les cinq enchérisseurs les plus offrants, distincts les uns des autres, restent liés et joignables par le notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou jusqu'au retrait du bien, mais au maximum pendant 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 l'offre est acceptée par le vendeur comparaitra devant le notaire afin de signer le procès-verbal d'adjudication.

Clôture des enchères

Article 13.

Avant l'adjudication, le notaire procède aux vérifications habituelles (incapacité, insolvabilité, etc.) concernant le dernier et le plus offrant des enchérisseurs et, le cas échéant, se tourne vers l'un des enchérisseurs précédents conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire informe ensuite le vendeur du montant de l'offre retenue, sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Si, au contraire, le vendeur ne peut accepter ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire procède à l'adjudication dans un délai maximal de dix jours ouvrables à compter du moment où les enchères en ligne ont été clôturées. L'adjudication intervient le même jour, d'une part par la communication en ligne de l'offre la plus élevée prise en considération et, d'autre part, par l'établissement d'un acte constatant l'offre la plus élevée prise en considération ainsi que l'accord du vendeur et de l'acquéreur.

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente n'a lieu 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.

Tout enchérisseur retenu par le notaire dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et pour le montant le plus élevé qu'il a offert. S'il omet de signer le procès-verbal d'adjudication, il est en défaut.

Le notaire instrumentant mentionne dans le procès-verbal d'adjudication l'identité du ou des enchérisseurs défaillants ainsi que le montant de leur ou de ses enchères les plus élevées.

Le vendeur a alors le choix :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire d'au moins 5.000 € (cinq mille euros).

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

- une indemnité forfaitaire égale à 10 % de son offre retenue, avec un minimum de 5.000 € (cinq mille euros), si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur, c'est-à-dire à l'un des cinq enchérisseurs les plus offrants ;

- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son offre 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.

Les enchérisseurs précédents qui sont également défaillants doivent chacun payer une indemnité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros). Si plusieurs enchérisseurs successifs sont défaillants, leurs indemnités sont cumulées conformément aux dispositions ci-dessus.

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 omet de signer le procès-verbal d'adjudication, il est en défaut.

Cet enchérisseur a alors le choix :

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

Prix de départ et prime

Article 15. Le notaire doit fixer un prix de départ. Il peut à cette fin solliciter l'avis d'un expert qu'il désigne. Ce prix de départ est fixé dans les conditions de vente et mentionné dans la publicité.

La fixation d'un prix de départ ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur au prix de départ bénéficie d'une prime d'un pour cent (1 %), calculée sur sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et qu'il respecte toutes les conditions de vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre le prix de départ, le notaire suscitera une première enchère par la méthode de la mise à prix à la baisse, conformément à l'article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après quoi la vente se poursuivra par enchères ascendantes. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire réduira donc le prix de départ sur biddit.be (prix de départ réduit).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'acquéreur

Article 16. Les conditions particulières de vente peuvent prévoir que l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'acquéreur. À défaut d'une telle disposition, l'acquéreur ne peut donc pas invoquer cette condition suspensive. Les conditions particulières de vente fixent les modalités de cette condition. Si la condition ne se réalise pas, la personne qui a demandé l'application de la condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication, dans les limites fixées dans les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'acquéreur renonce à la subrogation légale qui existe en sa faveur en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil et donne procuration aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à toutes les personnes intéressées, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions,

transcriptions et mentions marginales qui existeraient en sa faveur, malgré sa renonciation, en vertu de la subrogation précitée.

Expulsion

Article 18. Si le propriétaire ou l'un d'entre eux occupe ou utilise lui-même le bien, il doit le libérer et le mettre à la disposition de l'acquéreur dans le délai fixé dans les conditions de vente ou, si aucun délai n'a été fixé, à compter du jour de l'entrée en jouissance par l'acquéreur. Si le propriétaire ne respecte pas cette obligation, il sera mis en demeure et, si nécessaire, expulsé, de même que les personnes qui occupent ou utilisent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice mandaté par l'acquéreur — après paiement du prix en principal, des intérêts, des frais et des autres charges accessoires — sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout, si nécessaire, avec le concours de la force publique.

Les frais d'expulsion sont à charge de l'acquéreur, sans préjudice de son droit de recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un co-enchérisseur

Article 19. Le co-enchérisseur auquel le bien est adjudgé est soumis aux mêmes obligations que tout autre acquéreur. Il est tenu de payer l'intégralité du prix d'achat sans pouvoir invoquer la compensation. La déclaration de command par le co-enchérisseur n'est pas autorisée.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur auquel le bien est adjudgé et qui déclare avoir acheté pour un tiers dont il se porte fort est tenu de présenter au notaire, dans le délai prévu pour le paiement du prix ou, le cas échéant, dans le délai fixé par le notaire, la ratification authentique de la personne pour laquelle il s'est porté fort. À défaut de ratification dans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir acquis le bien pour son propre compte.

Désignation d'un mandant

Article 21. L'acquéreur a le droit de désigner un mandant à ses propres frais, conformément aux dispositions légales.

Cautions

Article 22. Tout enchérisseur ou acquéreur doit, à ses frais et à la première demande du notaire, fournir une caution solvable ou verser au notaire un montant à titre de garantie, fixé par celui-ci, afin de garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires.

Si cette demande n'est pas immédiatement satisfaite, l'offre pourra être considérée comme inexistante, sans qu'il soit nécessaire d'en indiquer les motifs.

Solidarité – indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'acquéreur, sur les personnes ayant enchéri pour l'acquéreur, sur toutes les personnes qui achètent pour compte commun, sur celles qui ont acheté pour l'acquéreur en se portant fort ou qui ont fait une déclaration de command, sur les cautions entre elles et sur les personnes pour lesquelles elles se portent caution, ainsi que sur les héritiers et ayants droit de chacune des personnes précitées.

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

Prix

Article 24. L'acquéreur doit payer le prix en euros à l'étude du notaire dans un délai de six semaines à compter du moment où l'adjudication devient définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement libère l'acquéreur.

Le paiement ne peut être effectué que par virement sur le compte de tiers du notaire.

L'acquéreur doit déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il paiera ou a payé le prix de vente et les frais. En cas de paiement tardif des frais, ceux-ci deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure.

Frais (Région flamande)

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

L'enchérisseur le plus offrant dont l'offre a été retenue doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, et au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Le paiement s'effectue de la même manière que celle prévue à l'article 24 pour le paiement du prix.

Ces frais consistent en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les éventuelles charges, y compris les frais de quittance, estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix. Ce montant est dû même si aucun acte de quittance distinct n'est signé. Ce montant est calculé sur la base d'un droit d'enregistrement dû au taux de douze pour cent (12 %). Il s'élève à :

- Vingt-sept pour cent (27,00 %) pour les prix jusqu'à trente mille euros (30.000,00 €) ;
- Vingt et un virgule dix pour cent (21,10 %) pour les prix supérieurs à trente mille euros (30.000,00 €) et jusqu'à quarante mille euros (40.000,00 €) inclus ;
- Dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40 %) pour les prix supérieurs à quarante mille euros (40.000,00 €) et jusqu'à cinquante mille euros (50.000,00 €) inclus ;
- Dix-huit virgule trente pour cent (18,30 %) pour les prix supérieurs à cinquante mille euros (50.000,00 €) et jusqu'à soixante mille euros (60.000,00 €) inclus ;
- Dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50 %) pour les prix supérieurs à soixante mille euros (60.000,00 €) et jusqu'à soixante-dix mille euros (70.000,00 €) inclus ;
- Seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85 %) pour les prix supérieurs à soixante-dix mille euros (70.000,00 €) et jusqu'à quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) inclus ;
- Seize virgule trente-cinq pour cent (16,35 %) pour les prix supérieurs à quatre-vingt mille euros (80.000,00 €) et jusqu'à quatre-vingt-dix mille euros (90.000,00 €) inclus ;
- Quinze virgule quatre-vingt-quinze pour cent (15,95 %) pour les prix supérieurs à quatre-vingt-dix mille euros (90.000,00 €) et jusqu'à cent mille euros (100.000,00 €) inclus ;

- Quinze virgule soixante pour cent (15,60 %) pour les prix supérieurs à cent mille euros (100.000,00 €) et jusqu'à cent dix mille euros (110.000,00 €) inclus ;
- Quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35 %) pour les prix supérieurs à cent dix mille euros (110.000,00 €) et jusqu'à cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) inclus ;
- Quinze virgule zéro cinq pour cent (15,05 %) pour les prix supérieurs à cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €) et jusqu'à cent cinquante mille euros (150.000,00 €) inclus ;
- Quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65 %) pour les prix supérieurs à cent cinquante mille euros (150.000,00 €) et jusqu'à cent soixante-quinze mille euros (175.000,00 €) inclus ;
- Quatorze virgule quarante pour cent (14,40 %) pour les prix supérieurs à cent soixante-quinze mille euros (175.000,00 €) et jusqu'à deux cent mille euros (200.000,00 €) inclus ;
- Quatorze virgule quinze pour cent (14,15 %) pour les prix supérieurs à deux cent mille euros (200.000,00 €) et jusqu'à deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) inclus ;
- Quatorze pour cent (14,00 %) pour les prix supérieurs à deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,00 €) et jusqu'à deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule quatre-vingt-dix pour cent (13,90 %) pour les prix supérieurs à deux cent cinquante mille euros (250.000,00 €) et jusqu'à deux cent soixante-quinze mille euros (275.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule soixante-quinze pour cent (13,75 %) pour les prix supérieurs à deux cent soixante-quinze mille euros (275.000,00 €) et jusqu'à trois cent mille euros (300.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule soixante pour cent (13,60 %) pour les prix supérieurs à trois cent mille euros (300.000,00 €) et jusqu'à trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule cinquante pour cent (13,50 %) pour les prix supérieurs à trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €) et jusqu'à trois cent soixante-quinze mille euros (375.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule trente-cinq pour cent (13,35 %) pour les prix supérieurs à trois cent soixante-quinze mille euros (375.000,00 €) et jusqu'à quatre cent mille euros (400.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25 %) pour les prix supérieurs à quatre cent mille euros (400.000,00 €) et jusqu'à quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule vingt pour cent (13,20 %) pour les prix supérieurs à quatre cent vingt-cinq mille euros (425.000,00 €) et jusqu'à cinq cent mille euros (500.000,00 €) inclus ;
- Treize virgule zéro cinq pour cent (13,05 %) pour les prix supérieurs à cinq cent mille euros (500.000,00 €) et jusqu'à cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) inclus ;
- Treize pour cent (13,00 %) pour les prix supérieurs à cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 €) et jusqu'à six cent mille euros (600.000,00 €) inclus ;

- Douze virgule quatre-vingt-quinze pour cent (12,95 %) pour les prix supérieurs à six cent mille euros (600.000,00 €) et jusqu'à sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) inclus ;
- Douze virgule quatre-vingts pour cent (12,80 %) pour les prix supérieurs à sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) et jusqu'à un million d'euros (1.000.000,00 €) inclus ;
- Douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65 %) pour les prix supérieurs à un million d'euros (1.000.000,00 €) et jusqu'à deux millions d'euros (2.000.000,00 €) inclus ;
- Douze virgule quarante-cinq pour cent (12,45 %) pour les prix supérieurs à deux millions d'euros (2.000.000,00 €) et jusqu'à trois millions d'euros (3.000.000,00 €) inclus ;
- Douze virgule quarante pour cent (12,40 %) pour les prix supérieurs à trois millions d'euros (3.000.000,00 €) et jusqu'à quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) inclus ;
- Douze virgule trente-cinq pour cent (12,35 %) pour les prix supérieurs à quatre millions d'euros (4.000.000,00 €).

Article 25bis. Dispositions générales relatives aux frais pour toutes les Régions – à charge de l'acquéreur

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage des frais est calculé sur le prix et les charges de chaque lot et, en cas d'adjudication en masse, sur le prix et les charges de la masse, sauf en cas de déclaration de command scindée, auquel cas le pourcentage correspondant est calculé séparément sur le prix et les charges des lots ainsi constitués.

Le montant fixé à l'article 25 comprend le droit d'enregistrement dû au taux ordinaire (12 % pour la Région flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne), ainsi qu'une participation aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exonération des droits d'enregistrement, à l'application d'un taux inférieur ou d'un ou plusieurs autres régimes de faveur (par exemple, le droit de partage ou un taux réduit, le report des droits, un abattement), à une augmentation des droits d'enregistrement dus ou à l'exigibilité de la TVA, ou si l'acquéreur a droit à une adaptation des honoraires légaux, le montant fixé à l'article 25 sera diminué à concurrence de la différence correspondant aux droits d'enregistrement et/ou aux honoraires moins élevés, ou augmenté à concurrence de la différence correspondant aux droits d'enregistrement plus élevés ou à la TVA due.

Les conséquences d'une éventuelle insuffisance d'estimation constatée par l'administration fiscale restent à charge de l'acquéreur.

L'acquéreur doit supporter en outre les frais suivants : les frais des actes de caution qui seraient demandés, de la ratification par la personne pour laquelle il se serait porté fort ou de la déclaration de command, ainsi que les éventuelles indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de paiement tardif. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales relatives aux frais pour toutes les Régions – à charge du vendeur

Le vendeur doit supporter le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de transcription, les frais d'inscription d'office, ceux d'une éventuelle grosse et les frais des actes de quittance, de mainlevée et d'un éventuel ordre de distribution.

Compensation

Article 26. L'acquéreur ne peut invoquer aucune compensation entre son prix d'achat et une ou plusieurs créances, de quelque nature que ce soit, qu'il pourrait détenir à l'encontre du vendeur.

Deux exceptions éventuelles sont prévues à cette règle :

- si l'acquéreur peut bénéficier de la prime de mise à prix, il peut déduire cette prime du prix dû ;
- s'il est le premier créancier hypothécaire inscrit, à concurrence de sa créance garantie par hypothèque, et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à une distribution du prix au même rang que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être invoquée en cas de vente à un copropriétaire co-enchérisseur, qui est assimilé à un acquéreur tiers pour l'intégralité du prix, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. À l'expiration des délais de paiement, l'acquéreur est redevable de plein droit et sans mise en demeure, quelle que soit la cause du retard et sans préjudice de l'exigibilité de la dette, à compter du jour où le paiement est exigible jusqu'au jour du paiement, d'intérêts sur le prix, les frais et les charges accessoires, ou sur la partie impayée de ceux-ci. Le taux d'intérêt est fixé dans les conditions de vente. Si celles-ci ne prévoient rien, le taux d'intérêt légal en matière civile est applicable, majoré de quatre points de pourcentage.

Sanctions

Article 28. Si l'acquéreur, qu'il soit ou non co-enchérisseur, omet de payer le prix, les intérêts, les frais ou les autres accessoires de la vente, ou omet de respecter les autres charges ou conditions de la vente, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication ;
- soit de faire procéder à une nouvelle vente publique du bien immobilier aux frais de l'acquéreur défaillant ;
- soit de faire vendre le bien vendu ou tout autre bien appartenant à l'acquéreur défaillant par voie de saisie.

Ces possibilités n'empêchent pas le vendeur de réclamer en outre des dommages et intérêts à l'acquéreur défaillant et aux personnes tenues avec lui.

Résolution de la vente : la résolution de la vente intervient sans intervention judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier de justice par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'acquéreur sa volonté de se prévaloir de la présente disposition, si cette mise en demeure n'a pas reçu de suite utile dans un délai de quinze jours. Dans ce cas, l'acquéreur défaillant sera tenu de payer une somme égale à dix pour cent du prix d'achat, revenant au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire. Dans la mise en demeure ou dans un acte

distinct, le vendeur indique le manquement reproché à l'acquéreur et justifiant la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : si le vendeur opte pour une nouvelle vente, l'acquéreur défaillant ne peut empêcher cette nouvelle vente qu'en consignat à l'étude du notaire un montant suffisant pour régler toutes les dettes, en principal, intérêts et charges accessoires, auxquelles il s'était engagé en vertu des conditions de vente, ainsi que les frais de procédure et les frais de publicité de la nouvelle vente.

La nouvelle vente est organisée par le même notaire. Si nécessaire, le tribunal compétent désigne un nouveau notaire. La vente a lieu conformément aux dispositions des conditions de vente. Cela implique notamment que le second acquéreur doit payer le forfait de frais, y compris les droits d'enregistrement qui lui sont applicables, comme si aucune vente antérieure n'avait eu lieu. Le montant des droits d'enregistrement inclus dans les frais forfaitaires imputés au second acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est affecté par priorité au paiement des frais restant dus par l'acquéreur défaillant.

Par conséquent, celui qui acquiert le bien lors de la revente ne peut invoquer l'exonération prévue à l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Cette nouvelle vente a lieu aux frais et aux risques de l'acquéreur défaillant, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, selon les modalités suivantes :

- Dès qu'il en est requis par toute personne habilitée à poursuivre la revente sur folle enchère, le notaire met en demeure l'acquéreur défaillant, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de satisfaire dans un délai de huit jours à ses obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- A défaut de demande préalable, le notaire met en demeure l'acquéreur défaillant, dans un délai raisonnable à compter du jour suivant la date d'échéance fixée dans les conditions de vente pour satisfaire aux obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou aux clauses de l'adjudication, par exploit d'huissier de justice ou par envoi recommandé avec accusé de réception, de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- Si, à l'expiration du délai précité de huit jours, l'acquéreur n'a pas satisfait aux obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou aux clauses de l'adjudication, le notaire en informe immédiatement toutes les personnes habilitées à poursuivre la revente sur folle enchère, par envoi recommandé.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la revente sur folle enchère, à peine de déchéance. A défaut, seuls les autres moyens de droit restent possibles.
- Les délais prévus par la présente disposition sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice des indemnités et intérêts prévus ci-après, l'acquéreur défaillant est tenu de payer la différence entre son prix d'achat et le

prix obtenu lors de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer une éventuelle différence positive. Cette différence positive revient à la masse. L'acquéreur défaillant est également tenu de payer les intérêts sur son prix et les frais, au taux convenu, pour la période commençant le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive et se terminant le jour où l'adjudication lors de la nouvelle vente devient définitive. Il doit également payer les frais occasionnés par son manquement qui ne sont pas mis à charge du nouvel acquéreur, ainsi qu'une somme égale à dix pour cent de son prix d'achat, revenant au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire.

L'acquéreur défaillant ne peut invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un taux d'imposition inférieur et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région wallonne, ni l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2°, du Code flamand de la fiscalité, afin d'obtenir une réduction des frais.

Saisie immobilière exécutoire : si le vendeur opte pour une procédure de vente à la suite d'une saisie immobilière exécutoire, celle-ci se déroule selon les modalités organisées par le Code judiciaire. Les poursuites pourront être exercées de la même manière sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, démontrer au préalable l'insuffisance du bien sur lequel il bénéficie d'un privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un acquéreur ou une autre partie intervenante désigne un ou plusieurs mandataires dans les conditions de vente, chaque mandataire est réputé disposer des pouvoirs suivants, dans la mesure où le mandant dispose lui-même de ces pouvoirs :

- suivre la vente, déterminer et modifier les conditions de vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire estime opportun, recevoir le prix et les accessoires et en donner quittance, ou payer le prix, les frais et les accessoires et en recevoir quittance ;
- accorder des délais de paiement, consentir à des mentions marginales et à des 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, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre une inscription d'office, avec ou sans preuve de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, procéder à une revente sur folle enchère et utiliser les autres moyens d'exécution ;
- signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, se substituer une autre personne et, de manière générale, faire tout ce que les circonstances exigent.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations provenant du vendeur et/ou de tiers, y compris les autorités et services publics, sont communiquées sous leur seule responsabilité.

Les renseignements mentionnés dans la publicité sont purement informatifs. Seules les mentions reprises dans les conditions de vente sont opposables entre les parties.

D. DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente :** toutes les dispositions reprises dans les conditions générales et particulières ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur :** le propriétaire ou toute personne qui demande la vente et met le bien en vente, même si le bien n'a pas encore été effectivement vendu.
- **L'acquéreur :** la personne à laquelle le bien est adjugé.
- **Le bien :** le bien immobilier ou les biens immobiliers mis en vente de cette manière et qui, sauf retrait, seront vendus.
- **La vente en ligne :** la vente qui se déroule exclusivement en ligne par l'intermédiaire de www.biddit.be. Le cas échéant, la vente se déroule conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Elle est synonyme de vente publique.
- **La vente :** le contrat conclu entre le vendeur et l'acquéreur.
- **L'offre en ligne / l'enchère en ligne :** l'offre faite par l'intermédiaire du site sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fed-not).
- **L'enchère manuelle :** l'enchère formulée à un moment déterminé.
- **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 augmente l'offre à chaque nouvelle enchère enregistrée, jusqu'à atteindre le montant fixé par l'enchérisseur.
- **L'enchérisseur :** la personne qui fait une offre, soit par une offre unique en augmentant elle-même l'offre précédente, soit par le système d'enchères automatiques, dans le cadre duquel elle laisse le système générer des enchères jusqu'à un plafond fixé au préalable.
- **Le prix de départ :** le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimale :** le montant minimal de l'augmentation des enchères ; les offres inférieures ne sont pas acceptées. En cas d'enchères ponctuelles, l'enchérisseur doit augmenter l'offre d'au moins ce montant. En cas d'enchères automatiques, l'offre augmente chaque fois de ce montant minimal. Le notaire fixe l'enchère minimale.
- **La clôture des enchères :** le moment à partir duquel il n'est plus possible de faire une offre. Il s'agit de la fin de l'unique séance. Ce moment est déterminé virtuellement.
- **L'adjudication :** l'opération par laquelle, d'une part, l'offre la plus élevée prise en considération est communiquée sur biddit.be

et, d'autre part, l'acte d'adjudication est reçu, constatant l'offre la plus élevée prise en considération ainsi que l'accord du vendeur et de l'acquéreur. Ces deux opérations doivent avoir lieu le même jour.

- **Le moment où l'adjudication devient définitive** : le moment soit de l'adjudication, si aucune condition suspensive ne s'applique, soit celui où toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise sont réalisées.
- **Le notaire** : le notaire qui dirige la vente.
- **Le jour ouvrable** : chaque jour à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- **La séance** : la période pendant laquelle les enchères peuvent être faites.

E. PROCURATIONS

Le vendeur et le requérant, ci-après dénommé le « mandant », désigne comme mandataires spéciaux, chacun pouvant agir séparément :

- tous les collaborateurs actuels et futurs de l'étude notariale Natacha Stoop à Anvers.

Ci-après dénommé le « mandataire ».

Le mandant charge irrévocablement le mandataire de :

- vendre, pour lui et en son nom, le bien immobilier décrit ci-dessus, selon les formes, aux prix — sous réserve de la clause relative au prix minimal mentionnée ci-après —, aux charges, clauses et conditions, et à la personne ou aux personnes que le mandataire jugera appropriées ;
- constituer tous les lots, faire toutes les déclarations et convenir de toutes les dispositions relatives aux servitudes et à la mitoyenneté ;
- engager le mandant à toutes les garanties et à la fourniture de toutes justifications et mainlevées ;
- fixer le moment de l'entrée en jouissance, déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, des frais et de tous les accessoires, donner toutes instructions de transfert et de désignation de paiement, recevoir les prix de vente, les frais et tous les accessoires, et en donner quittance et décharge, avec ou sans subrogation ;
- lotir, diviser les biens, les soumettre au régime de la copropriété forcée et demander à cet effet tous permis et attestations ; établir et signer tous actes de lotissement, de division et de partage, tous actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature d'actes de cession gratuite de terrain et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées ;
- dispenser expressément, en tout ou en partie et pour quelque motif que ce soit, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre une inscription d'office ; après ou sans paiement, donner mainlevée des oppositions, saisies et autres obstacles, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales quelconques grevant les biens, avec ou sans renonciation aux privilèges, à

- l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, et renoncer à toutes poursuites et mesures de contrainte ;
- accepter des acquéreurs et d'autres personnes toutes garanties et hypothèques destinées à garantir le paiement ou l'exécution d'obligations ;
 - en cas de défaut de paiement ou d'exécution des conditions, charges ou clauses, ainsi qu'en cas de contestation quelconque, citer en justice et comparaître devant les tribunaux en qualité de demandeur ou de défendeur, plaider, former opposition, interjeter appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous titres et documents, obtenir tous jugements et arrêts, recourir à tous moyens d'exécution, même extraordinaires, tels que la revente sur folle enchère, la résolution de la vente, la saisie immobilière, etc., et toujours transiger et conclure un compromis ;
 - procéder, à l'amiable ou judiciairement, à tous règlements, liquidations et partages, effectuer ou réclamer tous apports, procéder à toutes reprises ou y consentir, composer les lots, les attribuer à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes soultes, les recevoir ou les payer, maintenir tous biens en indivision et conclure tous arrangements, conventions et transactions ;
 - si l'un ou plusieurs des actes juridiques susmentionnés ont été accomplis par porte-fort, les approuver et les ratifier ;
 - signer, pour lui et en son nom, tous actes et procès-verbaux, y compris le certificat notarié, accepter toutes déclarations du mandant, effectuer toutes transcriptions et régularisations, payer le prix des achats concernés au vendeur, aux mandataires ou aux créanciers colloqués, réclamer une quittance authentique du prix précité avec mainlevée de l'inscription prise d'office, s'il y a lieu, demander tout ordre de distribution, régler toutes difficultés, intervenir dans tous actes d'ordre de distribution et de répartition, renoncer purement et simplement à la subrogation légale susceptible de naître en leur faveur conformément à l'article 5.220 du Code civil, effectuer tous dépôts et offres réels, se tenir pour valablement informé de toute opposition signifiée, renoncer à tous délais, se tenir pour mis en demeure de prendre connaissance de tous procès-verbaux d'ordre de distribution et de répartition des prix d'achat, formuler et accepter toutes contestations, comparaître en justice pour toute contestation, convenir à cet égard de règlements forfaitaires et conclure des transactions ; signer, aux fins précitées, tous actes et procès-verbaux, élire domicile, se substituer une autre personne et, de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire, avec ratification promise si elle est requise ;
 - conclure à cet effet tous actes juridiques, signer tous actes et documents, se substituer une autre personne, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui serait nécessaire ou utile, même si cela n'est pas expressément mentionné dans les présentes.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé qu'en vertu de l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement responsable des frais exposés.

Le présent mandat ne limite nullement les autres possibilités de vente dans l'hypothèse où la vente n'aboutirait pas ; il peut, le cas échéant, également être utilisé lors d'une vente ultérieure de gré à gré.

Le mandant déclare ne pas être assujetti à la TVA, ne pas avoir aliéné un bâtiment sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant ce jour et ne pas faire partie d'une association de fait ou temporaire assujettie à la TVA.

Le mandant déclare accepter irrévocablement que le bien soit adjugé au prix minimal — le cas échéant, au prix minimal de chaque lot — fixé dans une déclaration écrite signée par le mandant et remise au notaire avant la mise en vente en ligne du bien. Le mandant déclare être parfaitement informé du fait qu'il supporte les frais directement ou indirectement liés à la présente vente si le bien n'est pas adjugé.

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

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

Droit d'écriture

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

DONT PROCÈS-VERBAL

Établi aux lieu et date indiqués ci-dessus et, après lecture et explication du présent acte, intégralement en ce qui concerne les mentions prévues par la loi et partiellement en ce qui concerne les autres mentions, les requérants ont signé avec moi, notaire.