



CONDITIONS DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE
Koekelberg (1081) rue Schmitz, 18-24

Enregistrement : 50,00 €
Droits d'écriture : 100,00 €

L'an deux mil vingt-six
(...)

Le notaire Simon WETS résidant à Schaerbeek, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés" à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41 boîte 7, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

A.1 Coordonnées de l'étude

Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés.

Adresse : Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41 boîte 7

Téléphone : 02 737 77 80

Notaire en charge du dossier : Simon WETS (s.wets@notairewets.be)

Collaboratrice en charge du dossier : Christine TOM (c.tom@notairewets.be)

A.2 Description du bien à vendre

COMMUNE DE KOEKELBERG

(2^{ème} division)

Dans un complexe immobilier sis rue Schmitz, 18-24, cadastré d'après titre section B numéro 214 W 3 pour 10 ares 64 centiares et d'après extrait cadastral récent section B numéro 0214W3P0000 pour la même superficie :

Au niveau du rez-de-chaussée :

LE LOT 1: UN REZ-DE-CHAUSSÉE COMPOSÉ D'UN ENSEMBLE D'ENTREPÔTS, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un ensemble d'entrepôts : dont l'accès se fait par la cour intérieure commune, situé rue Schmitz numéros 22-24 et comprenant l'entrepôt en retrait de la rue Schmitz derrière la cour intérieure, comprenant outre l'accès privatif: une grande pièce centrale sur laquelle donnent : un bureau d'accueil, deux toilettes avec réduit lavabo, une pièce frigorifique numéro un, une pièce frigorifique numéro deux, une pièce frigorifique numéro trois, un local technique d'angle au fond avec fenêtre (prenant jour sur la propriété voisine étant le lot numéro 26, rue Schmitz) une pièce à usage de four, une pièce de stock de formes, une pièce frigorifique numéro quatre, un couloir dans la porte donnant vers l'immeuble "Ladbroke a été murée;



b) en copropriété et indivision forcée : trois mille/dixmillièmes (3.000/10.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0214W3P0001

Revenu cadastral (non-indexé) : 3.331 €

Tel que ce bien figure et est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Stanislas Michel à Molenbeek-Saint-Jean le 10 mai 2000, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 7 juillet suivant, volume 13.407 numéro 10, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Stanislas Michel à Molenbeek-Saint-Jean le 4 octobre 2001, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 8 novembre suivant, sous le numéro 11218 et suivi d'un autre acte de base modificatif reçu par le notaire Stanislas Michel à Molenbeek-Saint-Jean le 18 juillet 2002, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 août suivant, sous le numéro 8787.

Ci-après dénommé "LE BIEN"

A.3 Origine de propriété

(...)

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.

A.4 Mise à prix

La mise à prix s'élève à TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000 €).

A.5 Enchère minimum

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

A.6 Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le jeudi 12 novembre 2026 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le vendredi 20 novembre 2026 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

La vente n'est pas soumise à une faculté de surenchère.

A.7 Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

Le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le lundi 23 novembre à 14 heures, en présence de l'adjudicataire.

A.8 Visites

Le bien pourra être visité par les amateurs les lundis 26 octobre, 2 et 9 novembre 2026 de 10h à 12h et les jeudis 29 octobre, 5 et 12 novembre 2026 de 15h à 17h.



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.

A.9 Publicité

La publicité préalable à la vente est faite selon le forfait numéro 1 NVN, mais également au moyen du site internet www.biddit.be et au moyen d'affiches dans l'agglomération bruxelloise, le tout pendant les 3 semaines précédant l'adjudication, conformément aux usages en la matière.

A.10 Transfert de propriété

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

A.11 Jouissance - Occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits du vendeur relatifs à la garantie bancaire constitué par le locataire.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

L'adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1^{er} janvier 2007.

L'adjudicataire déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail.

Le notaire soussigné ne peut à ce jour déterminer les conditions d'occupation du bien mais le bien semble actuellement occupé par un tiers, sans bail écrit ni loyer.

A.12 Déguerpissement



Le propriétaire sera sans droit quelconque dans le bien vendu, 15 jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du code judiciaire.

Lorsque le cahier spécial des charges fixe un délai dans lequel le propriétaire aura à rendre libre le bien vendu, et qu'il ne remplit pas cette obligation dans ledit délai, l'adjudicataire pourra expulser le vendeur ainsi que toute personne ou objet se trouvant dans le bien du chef du vendeur, par huissier de justice, requis sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication; les frais en dérivant étant à charge de l'adjudicataire.

A.13 Contenu

Le bien est vendu avec le contenu qui s'y trouverait au jour de la libération du bien par l'occupant.

Les encombrants se trouvant éventuellement dans le bien devront être débarrassés par l'adjudicataire, à sa charge et à ses frais.

A.14 Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

En date du 4 juin 2026, le notaire instrumentant a consulté le site <http://www.my-brugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> d'où il ressort que le bien est compris dans une zone de préemption.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente : le notaire doit notifier le droit de préemption au minimum 1 mois avant le début des enchères.

Hormis le droit de préemption légal, le vendeur déclare qu'il n'a pas expressément consenti de droit de préemption ou concédé aucune option d'achat quelconque.

A.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.

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

La description du bien dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le notaire soussigné.

A.16 Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède 1/20^{ème}, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.



A.17 Mitoyennetés

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

A.18 Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

A.19 Conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des conditions spéciales qui pourraient être insérées dans les titres antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

A.20 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.

A.21 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.

A.22 Dispositions administratives

A.22.1 Copropriété

A.22.1.1 Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base et ses éventuelles modifications, contenant le règlement de copropriété, dont question ci-dessus.



L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations résultant desdits actes et de ses annexes. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants-droit et ayants-cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi que ses modifications seront remis à l'adjudicataire définitif.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de l'acte de base et ses modifications sur simple demande par email au notaire Wets et par consultation des documents partiels sur le site www.biddit.be.

A.22.1.2 Les charges ordinaires :

Les charges communes périodiques relatives au bien vendu seront supportées par l'adjudicataire à compter de son entrée en jouissance. Le syndic de l'immeuble restituera au vendeur sa quote-part dans le fonds de roulement, sous déduction des charges qui resteraient dues par lui lors de la clôture de son compte.

A.22.1.3 Les charges extraordinaires :

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 §2 du code civil. Le vendeur déclare que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe, à sa connaissance, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5^{ème} des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

L'adjudicataire déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le § 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du code civil à dater des présentes.

L'adjudicataire supportera :

- 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 postérieurement à cette date;
- les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.



Les autres charges seront supportées par le vendeur.

A.22.1.4 Fonds de réserve :

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires et cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

A.22.1.5 Litige en cours - Créances de la copropriété :

Les créances revenant à l'Association des Copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à la date du prononcé de l'adjudication définitive, restent acquises à cette association sans que l'adjudicataire doive en indemniser le vendeur.

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

A.22.1.6 Information du syndic et relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs :

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les 8 jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la copropriété. L'adjudicataire est également tenu de faire établir, au plus tard dans les 15 jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. A défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

A.22.1.7 Frais :

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du code civil sont à charge du vendeur.

A.22.1.8 Privilège de l'association des copropriétaires :

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de 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.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

A.22.2 Urbanisme

A.22.2.1 Généralités :

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'attention de l'adjudicataire a été tout spécialement attirée, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les



autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

A.22.2.2 Descriptif sommaire :

Les parties ont été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de tout amateur : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'adjudicataire reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire instrumentant ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

A.22.2.3 Lettre de la commune :

En application de l'article 275 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Koekelberg de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune du 30 juin 2026 stipule ce qui suit :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 08.06.2026, concernant le bien sis rue Schmitz 18-24, cadastré 2^o division, section B, n214/W/3 « un rez-de-chaussée composé d'un ensemble d'entrepôts (LOT1) », nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1) En ce qui concerne la destination (l'affectation) :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en zone mixte;

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.bru-gis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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

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

- Les prescriptions du PRAS précité;

- (1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante: <https://casba.urban.brussels/> (CaSBA =carte; solde voire liste sur le site).



- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006;

- La rue Schmitz est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant :

- Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.

- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique (RCUS) suivant:

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.

- Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.bru-gis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be , ou sur demande auprès du service urbanisme.

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

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

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20.08.1875;

8) Autres renseignements :

- (1) Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be/;

- Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR);

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU de 2020);

- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/;

- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM;

- Pour toute information concernant l'égoûtage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-Hydrobru) ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel



porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

Les permis d'urbanisme (actes d'autorisation, permis de bâtir) et le permis d'environnement suivants ont été octroyés ou refusés,

- Permis d'urbanisme N°3118-50 délivré le 23.06.1938 pour construire un mur de clôture avec entrée cochère après y avoir démoli une maison existante (n°22).

- Permis d'urbanisme N°3755-56 délivré le 17.11.1950 pour couvrir partiellement la cour intérieure (n°22).

- Permis d'urbanisme N°6054-22 délivré le 28.07.1978 pour changer l'affectation (atelier d'emballage et entrepôt au lieu d'un parking couvert, n°22).

- Permis d'urbanisme N°6083-14 délivré le 13.04.1979 pour construire un mur de clôture à rue (rénovation) et une grille (porte coulissante, n°24).

- Permis d'urbanisme N°6442-23 délivré le 22.04.1987 pour aménager un quai (de déchargement, n°24).

- Permis d'urbanisme N°6430-11 délivré le 28.04.1987 pour agrandir l'entrepôt (2 annexes, n°22).

- Permis d'urbanisme N°6841/PU-46.93 délivré le 06.12.1994 pour démolir et reconstruire 2 maisons (n°18 à 24) et construire des bureaux sur le toit d'un entrepôt existant (n°24).

- Permis d'urbanisme N°7416/PU-02.04 délivré le 22.06.2004 pour changer l'affectation de bureaux en l'appartement (au 1^{er} étage, n°18) à la condition d'aménager la terrasse servant d'accès (par la mise en place de plantations, éclairage et mobilier).

- Permis d'urbanisme N°7786/PU-37.08 refusé le 03.11.2009 pour régulariser l'atelier de fabrication de charcuterie (n°18 à 24).

- Permis d'urbanisme N°7801/PU-52.08 refusé le 19.05.2009 pour transformer et changer la destination de l'immeuble (n°18 à 24).

Une demande de permis d'urbanisme de régularisation, N°6934/PU-21.95 a été déclarée complète le 04.07.1995. Cette demande de régularisation n'a pas abouti à la délivrance d'un permis d'urbanisme.

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

2) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien fait l'objet de constats d'infractions (références communales, n° de notice du parquet et n°NOVA) ;

- **En date du 19.04.1995 un procès-verbal de constatation d'infraction(s) en matière d'urbanisme, PV KOEK 07.1995, a été dressé pour le non-respect du permis délivré le 06.12.1994 en ce qui concerne les communs, la structure, la façade de l'immeuble et de l'appartement du 1^{er} étage. (bâtiment à front de rue)**

- Historique des autres procès-verbaux de constatation d'infraction(s) en matière d'urbanisme concernant des parties de la copropriété (n°18-24) :

- Procès-verbal n°05.2008 du 30.01.2008 pour le lot 3 (au-dessus de l'atelier): n° de notice du parquet : 66.97.3401/08

- o le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble ;

- o la modification de l'affectation du bureau n°1 en 1 logement.

- Procès-verbal n°06.2008 du 30.01.2008 pour le lot 6 (au-dessus de l'atelier): n° de notice du parquet: 66.97.3402/08



- le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble;
- la modification de l'affectation du bureau n°4 en 1 logement.
- Procès-verbal n°07.2008 du 30.01.2008 pour le lot 7 (au-dessus de l'atelier) : n° de notice du parquet: 66.97.3404/01
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble ;
 - la modification de l'affectation du bureau n°5 en logement.
- Procès-verbal n°09.2008 du 30.01.2008 pour le lot 1 bis (rez-de-chaussée droit) : n° de notice du parquet: 66.97.3366/08
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble 18-24 (magasin) au rez-de-chaussée.
- Procès-verbal n° 16.2008 du 28.02.2008 pour les lots 4 et 5 (logement en fond de parcelle au-dessus de l'atelier) : n° de notice du parquet: 66.97.4128/08
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble;
- Procès-verbal n°18.2008 du 07.03.2008 pour le lot 2 : n° de notice du parquet: 66.97.3386/08
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble 18-24 (magasin) au rez-de-chaussée.
- Procès-verbal n°19.2008 du 07.03.2008 pour le lot 8 : n° de notice du parquet: 66.97.3385/08
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré (le 06.12.1994) en ce qui concerne les communs, la structure et la façade de l'immeuble 18-24 (magasin) au rez-de-chaussée.

En date du 16.06.2009, un arrêté de police administrative générale a été ordonné de cesser totalement, dès le 16.06.2009, l'exploitation de l'atelier de préparation de viandes situé 18-24 rue Schmitz à 1081 Koekelberg.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : entrepôt.
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 3 (aux étages).
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien (selon les derniers plans des permis délivrés) : depuis le 06.12.1994, un entrepôt dans un ensemble de constructions composé comme suit (selon les derniers plans des permis délivrés):
 - au rez-de-chaussée, à front de rue, de gauche à droite : un garage, l'entrée vers les appartements, une 'surface commerciale' (lot Ibis), une cour avec accès à une cabine haute tension, à un double garage et à l'entrepôt arrière,
 - **au rez-de-chaussée, en partie arrière un entrepôt (lot I),**
 - aux 1^{er} et 2^e étages, à front de rue : 2 duplex 2 chambres (gauche et droit),
 - au 1^{er} étage, en partie arrière au-dessus du dépôt : 3 bureaux (lots 3, 6 et 7) et 1 appartement 1 chambre (lots 4 et 5).

Observations complémentaires :

Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :



- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,
- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,
- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration."

L'adjudicataire déclare avoir reçu une copie de la réponse de la commune.

A.22.2.4 Expropriation – Monuments & Sites – Alignement & Sites inexploités:

A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus dans les renseignements urbanistiques, le notaire n'a pas connaissance que le bien soit concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Le notaire n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

A.22.2.5 Registre du patrimoine immobilier :

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

A.22.2.6 Situation existante :

Le notaire ne garantit pas à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qui ont été effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Il est ici rappelé à l'adjudicataire que les renseignements urbanistiques mentionnent que le bien fait l'objet de constats d'infractions.



Le notaire déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception éventuellement de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 dudit code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.22.3 Environnement - Gestion des sols pollués

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

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 25 juin 2026 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

"Catégorie 3 : Parcelle polluée sans risque

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

Vu 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.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol :

Activités à risque Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant : S.A. S.R.A. Rubrique - Activité à risque : 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques). Année début : 1957. Année fin : 1987. Permis d'environnement connu par BE ? NOVA-PROV13455

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions :



Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

- Type étude : Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00568/2022). Date de l'étude : 20/12/2022. Date de la déclaration de conformité : 24/01/2023. Conclusions : Pollution détectée, délimitée et risques tolérables.
- Type étude : Etude détaillée (SOL/00568/2022). Date de l'étude : 09/01/2026. Date de la déclaration de conformité : 11/03/2026. Conclusions : Pollution délimitée.
- Type étude : Etude de risque (SOL/00568/2022). Date de l'étude : 09/01/2026. Date de la déclaration de conformité : 11/03/2026. Conclusions : Risques : Risques tolérables.
- Type étude : Restrictions d'usage (SOL/00568/2022). Date de l'étude : 01/2026. Date de la déclaration de conformité : /. Conclusions : excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée ; interdiction de cultiver de fruits ou légumes en pleine terre ; interdiction de cave ; interdiction de tuyauterie d'eau potable ; dalle de béton obligatoire."

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

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

A.22.4 Citerne à mazout

Le notaire soussigné communique qu'il n'a reçu aucune information concernant la présence éventuelle d'une citerne à mazout dans le bien.

L'adjudicataire déclare en faire son affaire personnelle.

A.22.5 Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles qui prévoit que le vendeur qui a effectué dans le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité doit remettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure qui à son tour à l'obligation de le conserver pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.

A.22.6 Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'adjudicataire reconnaît que sa toute spéciale attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien, et de prendre contact avec les susdites sociétés avant tout travaux afin de localiser les éventuelles canalisations souterraines.

Les parties déclarent avoir connaissance de l'obligation de notifier à la société FLUXYS, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation FLUXYS et ce, dès la phase de conception.

A.22.7 Installations électriques

Le notaire déclare que le bien présentement vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1 du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très



basse tension énergétique" de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation.

A.22.8 Zones inondables

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

En date du 4 juin 2026, le notaire instrumentant a consulté le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml d'où il ressort que le bien est situé en zone d'aléa faible et moyen d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'adjudicataire confirme bien savoir et accepter.

A.23 Situation hypothécaire

(...)

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

A.24 Transfert des risques – Assurances

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

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

Le notaire attire expressément l'attention de l'adjudicataire sur le fait qu'il ignore si le bien est actuellement assuré contre les risques d'incendie, et sur le fait que le requérant n'a pas fait le nécessaire en ce sens.

A.25 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.

A.26 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.



A.27 Délégation du prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayants fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

A.28 Prime correspondant à un pourcent (1%) de sa première enchère

La prime correspondant à un pourcent (1 %) de la première offre dont question à l'article 15 des conditions générales ci-dessous n'est pas d'application à la présente vente.

A.29 Condition suspensive de l'obtention d'un financement

La présente vente online n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

A.30 Définition du vendeur

De manière générale, le terme "vendeur" vise toujours le propriétaire, à moins qu'il ne s'agisse d'une vente requise judiciairement, et qu'une disposition ne puisse concerner, par définition, que le créancier poursuivant. C'est le cas notamment aux articles 3 (mode de la vente) 13 (clôture des enchères) 14 (refus de signer le procès-verbal d'adjudication) et 28 (sanctions) des conditions générales ci-dessous.

A.31 Retrait du bien

Dans l'hypothèse où aucune offre n'atteint le montant de la mise à prix, le bien pourra être retiré de la vente. Il n'y aura pas de possibilité de provoquer une première offre en vertu de "l'enchère dégressive" tel que le prévoit le dernier paragraphe de l'article 15 des conditions générales ci-dessous.

En accord avec le requérant, le montant de la mise à prix pourra être diminué, sans toutefois que ceci puisse être assimilé au système dégressif des enchères dont question à l'article 15 du cahier des charges général.

A.32 Retrait du bien

Le taux d'intérêt dont question à l'article 27 des conditions générales ci-dessous est fixé à 10% par an.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

B.1 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.

B.2 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.

B.3 Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur);
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

B.4 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.

B.5 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 8 jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture



des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

B.6 Système d'enchères

Article 10

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

B.7 Conséquences d'une enchère

Article 11 - L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :



- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

B.8 La clôture des enchères

Article 13 - Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité, ...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum 10 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.

B.9 Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14 - Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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



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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros). Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

B.10 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 1^{er} enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à 1% de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une 1^{ère} offre en vertu " de l'enchère dégressive " conformément à l'article 1193 ou 1587 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").

B.11 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.



B.12 Subrogation légale

Article 17 - L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 2.220,3° du code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

B.13 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.

B.14 Adjudication à un colicitant

Article 19 - L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

B.15 Porte-fort

Article 20 - L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

B.16 Déclaration de command

Article 21 - L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

B.17 Caution

Article 22 - Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

B.18 Solidarité - Indivisibilité

Article 23 - Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux



qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

B.19 Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

B.20 Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%) pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (30.000 €);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 €);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 €);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 €);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 €);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 €);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 €);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 €);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 €);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 €);



- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 €);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 €);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000 €);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 €);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000 €);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €);
- quatorze pour cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000 €);
- 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 €) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000 €);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €);
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000 €);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000 €);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000 €);
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000 €);
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000 €);



- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000 €);
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000 €);
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000 €);
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000 €).

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur.

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

B.21 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 2 exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû;



- s'il est créancier hypothécaire 1^{er} 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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

B.22 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 4% sera d'application.

B.23 Sanctions

Article 28- A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

B.24 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.

B.25 Nouvelle vente – Revente sur folle enchère :

Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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



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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de 8 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 8 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 8 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 15 jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à 10% de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° code enregistrement (Région Bruxelles-Capitale)/ code enregistrement (Région wallonne) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

B.26 Saisie-exécution immobilière

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

B.27 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 adjudger 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.

B.28 Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et/ou qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles



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

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

D. PROCURATION

Les adjudicataires, acquéreurs, commands et cautions donnent tous mandats à tout collaborateur de l'étude des notaires associés "Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés" à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41, avec pouvoir d'agir séparément et de :

- renoncer à la subrogation dont ils pourraient bénéficier en vertu du code civil du fait des paiements qu'ils effectueront en vertu de l'adjudication;
- à cet effet de comparaître à tous actes d'ordre, de quittance, de mainlevée et de les signer en leur nom, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'accomplissement de ce mandat.

E. DIVERS

E.1 Déclaration concernant la Taxe sur la valeur ajoutée

Le notaire soussigné lui ayant donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 paragraphe 1 du code, le vendeur a déclaré ne pas être assujéti pour l'application dudit code, ni avoir cédé, dans les cinq années précédant ce jour, un bâtiment avec application de ladite taxe.

E.2 Election de domicile

L'adjudicataire et le requérant seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile et/ou siège social.

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commands seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne considérer que le domicile réel.

E.3 Droits d'écriture

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à 100 €.



E.4 Certificat d'identité

Le notaire Wets soussigné atteste et certifie sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties comparantes aux présentes, dont les numéros nationaux sont communiqués de leur accord exprès.

DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'étude

Date que dessus.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par moi-même, notaire.