

Jean-Louis Van Boxstael, société notariale SRL
Avenue Louise, 480
1050 Bruxelles
TVA BE0688.664.564 RPM Bruxelles

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE
ENCHERES DEMATERIALISEES

Rép. 1014

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le mercredi vingt-quatre avril

A dix-sept heures quarante-cinq minutes

À Bruxelles, en l'étude.

Je soussigné, **Jean-Louis Van Boxstael**, notaire à Bruxelles, dont le siège est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 480, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

1/ Madame *

2/ Madame *

3/ Monsieur *

Ci-après ici dénommés « les vendeurs » ou « le vendeur », s'engageant de manière solidaire et indivisible aux obligations mise à sa charge par le présent cahier des charges.

Il est ici précisé que toutes les personnes préqualifiées signent le présent cahier des charges de vente publique pour accord.

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. Les procurations, si reprises.

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude notariale instrumentante

« Jean-Louis Van Boxstael, société notariale » SRL

Siège : B - 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 480.

RPM Bruxelles : 0688.664.564

Responsable : Jean-Louis VAN BOXSTAEL

E-mail : jeanlouis.vanboxstael@belnot.be

Tél. 02/895.30.19

Exposé préalable

Les parties sont ensemble propriétaires, savoir :

1. Madame *, comparante ci-avant plus amplement nommée, à concurrence d'une moitié en pleine propriété et d'une moitié en usufruit ;

2. Madame * et Monsieur *, comparants ci-avant plus amplement nommés, chacun à concurrence d'un quart indivis en nue-propriété ;
Du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUME-SAINT-LAMBERT - troisième division
Numéro de commune 21673- Code postal 1200

Un immeuble de rapport composé au rez-de-chaussée d'une superficie actuellement à usage de commerce et aux étages de trois appartements actuellement à usage d'habitation sis à l'angle de l'avenue de Mai et de l'avenue Heydenberg, où l'immeuble est côté sous le numéro 81, érigé sur une parcelle de terrain décrite ainsi ce qu'il érigé sur une parcelle de terrain décrite ainsi ce qu'il suit dans l'acte de vente du 2 mars 1957 dont il sera question plus loin sous le titre « ORIGINE DE PROPRIÉTÉ » :

« Un terrain situé à l'angle de l'avenue de Mai, où il présente un développement de façade de quatorze mètres environ, et l'avenue Heydenberg, où il présente un développement de façade de trois mètres septante-cinq centimètres, reliées entre elles par un pan coupé, contenant en superficie d'après titre 2 ares 20 centiares, cadastré ou l'ayant été section D, numéros 85/V partie et 84/C/2 partie ».

L'immeuble érigé sur cette parcelle de terrain est actuellement cadastré, d'après un extrait de la matrice cadastrale daté du 30 octobre 2023, en nature de building (« immeuble de rapport »), section D numéro 0084M3P000, pour une contenance de 2 ares 20 centiares.

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble : 5.738,00 €.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R P0000 (PART.COMM.GEN.BAT)

Année de la fin de construction d'après le cadastre : 1960

PLAN

Il est donné à connaître, à titre d'information, que la parcelle de terrain ci-avant décrite, dont question dans l'acte de vente du 2 mars 1957 rappelé ci-après sous le titre « ORIGINE DE PROPRIÉTÉ » a été mesurée et délimitée par le géomètre-expert immobilier Raymond DE CEUSTER, sous la date à Uccle du 1^{er} février 1957, lequel plan est demeuré annexé audit acte de vente du 2 mars 1957.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Originellement, le terrain sur lequel sont aujourd'hui érigées les constructions dudit bien appartenait à Madame *, née à *, le * pour l'avoir acquis de Monsieur *, né à *, le *, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Paul MULLER VANISTERBEEK et Frans LAMBERT, ayant tous deux résidé à Bruxelles, le 2 mars 1957, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 mars suivant, volume 1790, numéro 26.

Madame * a donné le bien à Madame *, sa fille, comparante ci-avant plus amplement qualifiée, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Paul MULLER VANISTERBEEK, ayant résidé à Bruxelles, le 18 janvier 1960, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 janvier suivant, volume 2233 numéro 14.

Après quoi la donataire a fait ériger les constructions du bien ci-avant décrit sur le terrain dont elle était ainsi devenue propriétaire.

La donatrice Madame * est décédée à * le *.

Aux termes d'un acte modificatif de régime matrimonial reçu par le notaire soussigné le 8 août 2018, Madame *, préqualifiée, a fait apport du bien au patrimoine commun existant entre elle et son époux, Monsieur *, en son vivant né à *, le *.

Monsieur * est décédé intestat à * le *.

Sa succession comprenant la moitié du bien en pleine propriété est échue pour l'usufruit à son épouse survivante, Madame * prénommée, et pour la nue-propriété à ses deux enfants, * et * préqualifiés, chacun pour une moitié indivise.

De sorte que ledit bien appartient pour l'heure, savoir :

- à Madame *, préqualifiée, pour une moitié indivise en pleine propriété et une moitié en usufruit ;
- à Madame *, préqualifiée, pour un quart indivis en nue-propriété ;
- à Monsieur *, préqualifié, pour un quart indivis en nue-propriété.

3. Désireux de vendre ce bien en lots distincts, pouvant être acquis par des propriétaires différents, les vendeurs ont, sur la base des plans de division et du rapport de Monsieur l'Ingénieur Denis Pierlot, géomètre-expert immobilier à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Victor Gilsoul, 28, agissant pour le compte de la SRL Denis Pierlot, (info@gepierlot.be ; tél. 0497 647 888), fait établir par le notaire soussigné un acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, lequel acte, dont la minute précède, sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Description des biens à vendre

Les biens à vendre seront exposés en vente en quatre lots (c'est-à-dire par quatre ventes distinctes, qui ne seront pas réunies), tels qu'ils sont décrits à l'acte de base préchanté.

Ces lots se décrivent comme suit :

DESCRIPTION DES BIENS :

COMMUNE DE WOLUVE-SAINT-LAMBERT - troisième division **Numéro de commune 21673- Code postal 1200**

PREMIER LOT À VENDRE (LOT 1)

Dans un immeuble à appartements multiples sis à l'angle de l'avenue de Mai et de l'avenue de Heydenberg, où il est côté sous le numéro 81, érigé sur une parcelle de terrain décrite ainsi ce qu'il suit dans l'acte de vente du 2 mars 1957 dont il a été question plus haut sous le titre « ORIGINE DE PROPRIÉTÉ » :

« Un terrain situé à l'angle de l'avenue de Mai, où il présente un développement de façade de quatorze mètres environ, et l'avenue Heydenberg, où il présente un développement de façade de trois mètres septante-cinq centimètres, reliées entre elles par un pan coupé, contenant en superficie d'après titre 2 ares 20 centiares, cadastré ou l'ayant été section D, numéros 85/V partie et 84/C/2 partie ».

Cet immeuble est actuellement cadastré 21673 D 84 R3 P0000 (PART.COMM.GEN.BAT), pour une contenance de 2 ares 20 centiares :

1. L'entité « Commerce » située au rez-de-chaussée dénommée « Co », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : un commerce en deux pièces, un sas, deux locaux, un WC, une salle de douche ;

En jouissance privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : une cour arrière, une grande terrasse avec parterre ;

En copropriété et indivision forcée :

les 238/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0004 (COMMERCE#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

2. L'entité « **Cave** » située au sous-sol dénommée « **C1** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte ;

En copropriété et indivision forcée :

les 23/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0005 (CAVE#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Acte de base

Ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dressé ce jour par le notaire soussigné, dont la minute précède immédiatement celle des présentes, et qui sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

DEUXIÈME LOT À VENDRE (LOT 2)

Dans le même immeuble :

1. L'entité « **Appartement** » située au 1^{er} étage dénommée « **A1** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au 1^{er} étage : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, un hall de nuit avec débarras, un WC, une salle de douche, une 2^{ème} chambre, un balcon et une réserve ;

En copropriété et indivision forcée :

les 242/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0001 (APPARTEMENT#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

2. L'entité « **Cave** » située au sous-sol dénommée « **C2** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : la cave proprement dite, avec sa porte ;

En copropriété et indivision forcée :

les 5/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0006 (CAVE#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Acte de base

Ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dressé ce jour par le notaire soussigné, dont la minute précède immédiatement celle des présentes, et qui sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

TROISIÈME LOT À VENDRE (LOT 3)

Dans le même immeuble :

1. L'entité « **Appartement** » située au 2^e étage dénommée « **A2** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au 2^{ème} étage : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, un hall de nuit avec débarras, un WC, une salle de douche, une 2^{ème} chambre, un balcon et une réserve ;

En copropriété et indivision forcée :

les 242/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0002 (APPARTEMENT#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

2. L'entité « **Cave** » située au sous-sol dénommée « **C3** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte ;

En copropriété et indivision forcée :

les 4/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0007 (CAVE#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Acte de base

Ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dressé ce jour par le notaire soussigné, dont la minute précède immédiatement celle des présentes, et qui sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

QUATRIÈME LOT À VENDRE (LOT 4)

Dans le même immeuble :

1. L'entité « **Appartement** » située au 3^{ème} étage dénommée « **A3** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au 3^{ème} étage : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, un hall de nuit avec débarras, un WC, une salle de douche, une 2^{ème} chambre, un balcon et une réserve ;

En copropriété et indivision forcée :

les 242/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0003 (APPARTEMENT#)

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

2. L'entité « **Cave** » située au sous-sol dénommée « **C4** », comprenant :

En propriété privative et exclusive :

au sous-sol : la cave proprement dite avec sa porte ;

En copropriété et indivision forcée :

les 4/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21673 D 84 R3 P0008

Revenu cadastral non indexé : à déterminer.

Acte de base

Ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dressé ce jour par le notaire soussigné, dont la minute précède immédiatement celle des présentes, et qui sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Précisions

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

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

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

Mise à prix

1/Lot 1

Les biens composants le premier lot à vendre (lot 1) seront exposés à la vente au départ d'une mise à prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**.

2/Lot 2

Les biens composants le deuxième lot à vendre (lot 2) seront exposés à la vente au départ d'une mise à prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**.

3/Lot 3

Les biens composants le troisième lot à vendre (lot 3) seront exposés à la vente au départ d'une mise à prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**.

4/Lot 4

Les biens composants le quatrième lot à vendre (lot 4) seront exposés à la vente au départ d'une mise à prix de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR)**.

Enchère minimum

Dans tous les cas, l'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de mille euros (1.000,00 €) au moins doit être effectuée, ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Les enchères seront reçues en ligne entre le **mardi 18 juin 2024** et le **mercredi 26 juin 2024**.

1/Lot 1

L'heure du début des enchères des biens compris dans le lot 1 est **12 heures**.

L'heure de clôture des enchères de ces biens est **12 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.

2/Lot 2

L'heure du début des enchères des biens compris dans le lot 2 est **13 heures**.

L'heure de la clôture des enchères de ces biens est **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.

3/Lot 3

L'heure du début des enchères des biens compris dans le lot 3 est **14 heures**.

L'heure de la clôture des enchères de ces biens est **14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

4/Lot 4

Le jour et l'heure du début des enchères des biens compris dans le lot 4 est **15 heures**.

L'heure de la clôture des enchères de ces biens est **15 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.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 28 juin 2024** :

- à **12 heures pour les biens compris dans le lot 1** ;
- à **12 heures 30 pour les biens compris dans le lot 2** ;
- à **13 heures pour les biens compris dans le lot 3** ;
- à **13 heures 30 pour les biens compris dans le lot 4**.

Visites

Les biens pourront être visités par les candidats-acquéreurs :

- Les lundis 3-10-17-24 juin de 12h30 à 14h30
- Les samedis 1-8-15-22 juin de 16h30 à 18h30

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.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance des biens qui lui sont vendus **après s'être acquitté du prix mis à sa charge, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels qui s'y ajoutent.**

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter aux biens qui lui sont vendus des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'entrée en jouissance de l'adjudicataire aura lieu par la perception des loyers, étant précisé que les biens à vendre sont pour l'heure occupés de la manière suivante :

Biens compris dans le lot 1

Bail commercial consenti en faveur de la SRL FLORILEA, ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Heydenberg, 81 (RPM 685.695.869).

Le bail a pris cours le 1^{er} décembre 2017 pour se terminer le 30 novembre 2026, sous la réserve du droit du preneur aux renouvellements légaux.

Loyer initial : 1.300,00 EUR

Garantie locative ING : 3.900,00 EUR, correspondant à trois mois de loyer.

Le bail est enregistré.

Biens compris dans le lot 2

Bail de résidence principale en faveur de Monsieur BUONO Salvatore, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Heydenberg, 81.

Le bail, de courte durée, a pris cours le 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2025.

Loyer initial : 950,00 EUR

Garantie locative : 1.900,00 EUR, correspondant à deux mois de loyer, en possession du vendeur qui en rendra compte à l'adjudicataire.

Le bail n'est pas enregistré, mais le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins (application de l'article 229 du Code bruxellois du logement).

Biens compris dans le lot 3

Bail de résidence principale en faveur de Monsieur JEBARI Rachid, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Heydenberg, 81.

Le bail, d'une durée de neuf années, a pris cours le 6 mai 2022 pour se terminer le 5 mai 2031.

Loyer initial : 950,00 EUR

Garantie locative : 1.900,00 EUR, correspondant à deux mois de loyer, en possession du vendeur qui en rendra compte à l'adjudicataire.

Le bail n'est pas enregistré, mais le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins (application de l'article 229 du Code bruxellois du logement).

Biens compris dans le lot 4

Bail de résidence principale en faveur de Madame VAN DEN BOSSCHE Caroline et Monsieur LILLEGAS Iannis, domiciliés ensemble à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Heydenberg, 81.

Le bail, d'une durée de neuf années, a pris cours le 15 janvier 2017 pour se terminer le 14 janvier 2026.

Loyer initial : 780,00 EUR

Garantie locative : 1.560,00 EUR, correspondant à deux mois de loyer, en possession du vendeur qui en rendra compte à l'adjudicataire.

Le bail n'est pas enregistré, mais le locataire occupe les lieux depuis six mois au moins (application de l'article 229 du Code bruxellois du logement).

Disposition générale relative aux occupations qui précèdent

Pour chacune des ventes, 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.

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.

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.

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.

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 un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes 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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard des biens vendus et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, sauf celle contenu dans l'acte de base reçu ce jour par le notaire soussigné, et dont la minute précède immédiatement celle du présent cahier des charges.

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 les biens vendus, 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.

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.

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.

Copropriété

Statuts

L'immeuble dont dépend les biens présentement vendus est régi par les statuts de copropriété contenant acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, dressés ce jour par le notaire soussigné, et dont la minute précède immédiatement celle du présent cahier des charges.

Cet acte sera transcrit incessamment au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Les statuts de copropriété, leurs éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits statuts, règlements et décisions, sans préjudice le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2 1° à 4° du Code civil.

Chacun des adjudicataires, de même que tout amateur qui en fera la demande, recevra un exemplaire de l'ensemble de ces documents antérieurement aux présentes.

Association des copropriétaires

L'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les biens objets des présentes est dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « HEYDENBERG 81 »

Elle a son siège dans l'immeuble à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue Heydenberg, 81.

Syndic

Aucun syndic n'a encore été désigné.

Il le sera, comme il est dit dans les dispositions transitoires de l'acte de base, par la première assemblée générale des copropriétaires, qui sera convoquée par le propriétaire le plus diligent.

Dans l'attente, le propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes exercera les fonctions de syndic provisoire ; en cas d'égalité de voix, par le plus âgé d'entre eux.

Informations légales

Aucun syndic n'ayant pour l'heure été désigné, les renseignements suivants, visés à l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil, n'ont pas été demandés :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve de la copropriété générale ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les comparants déclarent qu'il n'y a pour l'heure pas de fonds de roulement ni de fonds de réserve, qu'ils n'ont aucun arriéré à l'égard de la copropriété, qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire impliquant celle-ci, et qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est encore réunie.

S'agissant des renseignements visés à l'article 3.94 §2 du Code civil, c'est-à-dire :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du

transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des 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 ;

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

Il est précisé que par « date certaine du transfert de la propriété » il faut entendre le jour de la signature de chacun des procès-verbaux d'adjudication.

Aucune information ne peut être communiquée, puisque la copropriété n'a pas encore fonctionné.

Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare encore qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

° aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

° l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;

° aucune citerne à mazout commune ne se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu (le chauffage étant assuré par une installation au gaz).

Charges communes et fonds de réserve

Charges ordinaires

Chacun des adjudicataires supportera les charges ordinaires dès le jour de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties d'un commun accord.

Charges extraordinaires et propriété du fonds de réserve

- Charges extraordinaires :

Chacun des adjudicataires supportera le montant :

1° 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 ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale plénière 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 ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° 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.

Par « date certaine du transfert de la propriété » il faut entendre la date de signature du présent acte.

Dispositions administratives

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

Le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de tout amateur et de l'adjudicataire, 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, notamment 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.

Descriptif sommaire

Lors de la demande de renseignements urbanistiques, le requérant a dû fournir à la commune de Woluwe-Saint-Lambert un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits. En vue de remplir cette obligation, le requérant déclare avoir établi ladite description telle qu'elle sera portée à la connaissance de tout amateur qui le demandera et en toute hypothèse de l'adjudicataire qui aura à déclarer qu'elle correspond à la réalité des lieux.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'immeuble de rapport, composé au rez-de-chaussée d'une surface à destination commerciale et aux étages de trois appartements à usage d'habitation, l'ensemble sur un sous-sol composé de caves ayant cette affectation, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation ou constat d'infraction à cet égard.

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

A l'exception de ce qui est éventuellement indiqué ci-dessous, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1^{er} du CoBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

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

Demande de renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire soussigné a, en date du 14 février 2024, demandé à la commune de Woluwe-Saint-Lambert, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29

~~Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

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 :

- ~~o (1) Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

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

- o La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 20/02/1939 et par le Collège des bourgmestre et échevins le ... ;

8. Autres renseignements :

- ~~o (1) Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ... ;~~
- ~~o (1) Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ... ;~~
- ~~o (1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000), zone tampon de 60 mètres (zone Natura 2000) ;~~
- o Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement ;
- o Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium ;
- ~~o Le bien se situe/ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;~~
- ~~o Le bien se situe/ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;~~
- o En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;
- o En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- o En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;
- o Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ;
- o Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la **zone de recul** est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres,

- (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...;
- (1) La procédure est en cours d'instruction;
- (1) Une décision est intervenue le..., portant sur...;
- (1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;
- (1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant...;
- (1) Un recours est pendant au Conseil d'État;

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

4. Observations complémentaires :

- o Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (<http://novac-pe.irisnet.be/>) ou contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mv@woluwe1200.be – ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 13 – ligne téléphonique n°2 : 02 761 28 15 – ligne téléphonique n°3 : 02 761 28 49.

Cette lettre sera publiée sur le site de mise en vente, et remise à tout amateur qui en fera la demande.

Elle sera remise, en toute hypothèse, à l'adjudicataire définitif de chacun des biens.

Celui-ci devra faire son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien qui lui est adjugé et des permis (ou de l'absence de permis) existants, sans recours contre le vendeur.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

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

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

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

Division - Lotissement – Absence d'engagement

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu ne fait pas partie d'un lotissement, et n'est pas extraite de la division d'une parcelle préexistante.

Il n'y a ni permis de lotir **ni** permis d'urbanisme autre que ceux visés dans les renseignements urbanistiques.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du même Code.

Droits de préemption

S'agissant des unités d'habitation faisant l'objet de baux de résidence principale consentis pour une durée de neuf années, le notaire soussigné s'est conformé aux obligations que lui fait l'article 247/2, § 6, du Code bruxellois du Logement, lequel dispose textuellement ce qui suit :

« § 6. En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence. »

Les lettres recommandées prescrites par la législation ont été adressées ce jour aux locataires concernés.

Le vendeur déclare pour le surplus que le bien n'est grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat **conventionnel**, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire**.

Il apparaît de la recherche effectuée sur le site BruGIS que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Registre du patrimoine immobilier

Il ressort de la consultation du Registre du Patrimoine immobilier via le site BruGis tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement, mais se situe dans le périmètre classé du Cinquantenaire à Bruxelles.

Permis d'environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Pollution du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

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

Ces attestations du sol ont été délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 11 décembre 2023.

Elles mentionnent les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit :

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21673_D_0084_M_003_00
Adresse(s)	Avenue Heydenberg 81, 1200 Bruxelles
Classe de sensibilité*	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
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.		

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

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	--

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

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

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Bruxelles-Capitale à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus. Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout commune de plus de 3.000 litres.

Certificats de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) se rapportant aux logements composant l'immeuble seront établis le 30 avril 2024 par la société Certinergie.

Ces certificats, et les « indicateurs de performance énergétique » afférents aux différentes unités de logement composant l'immeuble, seront communiqués au public sur le site de mise en vente, avant le début de celle-ci, et seront remis à tout amateur qui en fera la demande et, en toute hypothèse, à l'adjudicataire final du lot concerné, à l'occasion de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Contrôle des installation électriques

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que les installations des trois unités d'habitation composant l'immeuble feront l'objet d'une visite de contrôle par l'organisme agréé Certinergie et ce, à la date du 30 avril 2024.

Ces certificats seront communiqués au public sur le site de mise en vente, avant le début de celle-ci, et seront remis à tout amateur qui en fera la demande et, en toute hypothèse, à l'adjudicataire final du lot concerné, à l'occasion de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Chaque adjudicataire d'une unité d'habitation devra communiquer par écrit son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle des installations électriques.

Il se chargera à ses frais de la mise en conformité éventuelle de l'installation électrique, si des travaux de mise en conformité doivent y être exécutés.

Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 23 février 2024 que le bien objet des présentes **est** situé en zone de risque **d'aléa faible** d'inondation.

Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire, comme à tout amateur qui en ferait la demande.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le notaire soussigné.

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Le vendeur déclare n'avoir effectué ou fait effectuer aucuns travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le 1er mai 2001, de sorte qu'aucun dossier d'intervention ultérieure n'existe et que l'adjudicataire n'en recevra pas.

L'adjudicataire, de son côté, aura à constituer un dossier d'intervention ultérieure au fur et à mesure des travaux qu'il effectuera lui-même au bien qui lui a été adjugé, en vue de le remettre à son propre acquéreur s'il se décidait un jour à revendre ce bien.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques – Assurances

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

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

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

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.

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.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

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

- 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.
- Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du

prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique. Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations. Ainsi, le notaire peut par exemple exiger d'un enchérisseur qu'une somme équivalente au montant des frais payé à l'étude comme garantie préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 C.civ.).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

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

- vingt-et-un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00) ;
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00) ;
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) ;
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00) ;
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) ;
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) ;
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00) ;
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;

- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
 - quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
 - quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
 - treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (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.

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient définitive et ce de la même manière que ce qui est prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai

de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

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 qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la **période** durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

Les vendeurs constituent ici pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément Madame Virginie Demars, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée à 1050 Ixelles, chaussée de Boondael, 443 bte 3, et élisant domicile en son étude, et de manière générale tout collaborateur du notaire soussigné, agissant en cette qualité, et élisant domicile en son étude, ci-après, désignés par les termes « le mandataire », avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions,

même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

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

Confirmation de l'identité

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

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

Droit de cent euros (100,00 EUR), payé sur déclaration par notaire Jean-Louis Van Boxstael.

Projet

Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant sa signature, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Ce projet leur a été adressé le 5 avril 2024, et elles déclarent avoir pu en prendre connaissance le premier jour ouvrable suivant.

DONT ACTE.-

Etabli en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur et moi-même, notaire.

(Suivent les signatures)

(Suit l'annexe)

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME.-

Certifié conforme.

Le notaire,

Jean-Louis Van Boxstael