

**CAHIER DES CHARGES PRÉALABLE À UNE VENTE VOLONTAIRE PAR VOIE
D'ENCHERES ÉLECTRONIQUES**

Rép. 1113

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le mardi vingt août,

À neuf heures trente du matin.

Nous, **Jean-Louis VAN BOXSTAEL**, notaire de résidence à Bruxelles, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée « Jean-Louis Van Boxstael, société notariale », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 480,

Procédons à l'établissement des clauses, charges et conditions de la vente à intervenir online sur le site **biddit.be** du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence du propriétaire vendeur :

Monsieur *.

Ci-après dénommé : « le vendeur ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. Conditions spéciales de vente

I. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE NOTARIALE

Tout amateur qui souhaiterait obtenir davantage de renseignements concernant la vente à intervenir peut contacter l'étude du notaire Jean-Louis VAN BOXSTAEL, sise 1050 Bruxelles, avenue Louise, 480, comme suit :

- Téléphone : 02/895.30.19

- E-mail : jeanlouis.vanboxstael@belnot.be

II. DESCRIPTION DU BIEN À VENDRE

Il résulte du titre de propriété du vendeur, étant un acte du notaire *, de résidence à *, à l'intervention du notaire *, de résidence à *, du *, dont plus amplement question dans l'origine de propriété ci-après, que le bien à vendre consiste à la fois en la propriété des constructions du bien ci-après désigné et en les quotités y afférentes dans le droit d'emphytéose sous le bénéfice duquel les constructions ont été érigées, et plus précisément :

1. LA PROPRIÉTÉ DU BIEN SUIVANT, SAVOIR :

**VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE – SIXIEME DIVISION – OTTIGNIES-
LOUVAIN-LA-NEUVE 1**

NUMERO DE COMMUNE 25386 – CODE POSTAL 1348

Dans le lot CV1 du lotissement dénommé « Lotissement Grand-Place, Parc, rue de Charlemagne », portant sur la couche superficielle du sol artificiel constitué par la

dalle en béton existante sise à front de la Grand-Place où elle présente une façade mesurée de trente-cinq mètres soixante-quatre centimètres, ayant été cadastrée suivant titre section B, numéro 65/05/M d'une contenance de cinq ares vingt-quatre centiares septante-trois dixmillièmes (et suivant titre antérieur sixième division, section B partie du numéro 65/5/b) et suivant extrait de la matrice cadastrale daté du 16 juillet 2024, section B numéro 0065/05MP0000 :

Dans la **Résidence HERMES**, érigée sur le bien ci-avant décrit :

L'appartement 1F situé au premier étage, coté sous le numéro 33/106, à front de la Grand-Place, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

un hall, un living avec cuisine-bar prenant jour Grand-Place, un hall de nuit, un water-closet, un débarras, une salle de bains, deux chambres ;

En copropriété et indivision forcée :

cinq cent vingt-cinq/douze millièmes (525/12.000èmes) dans les parties communes générales, en ce compris le droit d'emphytéose concédé sur la dite parcelle.

Identifiant parcellaire : B 0065/05MP0001 (Grand-Place 33/ 106 (A1/1F))

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent quarante-trois euros (1.343,00 €)

Année de la fin de la construction d'après le cadastre : 1997

ACTE DE BASE

Le bien ci-avant se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Philippe Jentges, ayant résidé à Wavre, le 22 octobre 1996, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Nivelles (actuellement: bureau sécurité juridique Ottignies-Louvain-la-Neuve) le 8 novembre suivant, volume 5019, numéro 3, modifié par acte reçu par le même notaire le 5 mars 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles (actuellement: bureau sécurité juridique Ottignies-Louvain-la-Neuve) le 20 mars 1997, volume 5098, numéro 9.

La description du bien 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.

2. LE DROIT D'EMPHYTEOSE SOUS LE BÉNÉFICE DUQUEL LA CONSTRUCTION A ÉTÉ ÉRIGÉE, DANS LES TERMES SUIVANTS :

La vente à intervenir entraînera par ailleurs la cession, aux conditions ordinaires de droit, et pour le temps restant à courir, par le vendeur à l'adjudicataire, des quotités attachées au bien ci-avant décrit dans le droit d'emphytéose qui a été constitué par l'Université Catholique de Louvain, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, aux termes de l'acte dont il sera question dans l'origine de propriété ci-après reçu par le Notaire Philippe Jentges, prénommé, le 22 octobre 1996, étant précisé que le droit d'emphytéose ne grève pas la dalle, qui reste la propriété de l'Université Catholique de Louvain, de même que ses soutènements et aménagement divers.

Ledit acte précise notamment que « le lot CV1 » est destiné aux commerces et services aux rez-de-chaussée et à l'habitat aux étages.

Le droit d'emphytéose a été constitué pour une durée ayant pris cours le 22 octobre 1996 pour finir de plein droit après nonante-neuf (99) ans à compter de cette date

ou avant cette échéance dans certains cas prévus au dit acte de constitution d'emphytéose.

Ce droit d'emphytéose a été constitué moyennant une redevance annuelle fixée à six francs belges (6,00 BEF) par mètre carré à l'indice 100 (base mil neuf cent septante et un), montant porté actuellement, après indexation, à deux euros dix-sept centimes (2,17 EUR) par mètre carré.

Le canon annuel est payable anticipativement le premier février de chaque année. Il est indexé suivant les modalités fixées dans cet acte de constitution d'emphytéose. La redevance actuelle pour la copropriété dans laquelle se trouve le bien à vendre s'établit, selon décompte adressé par le syndic le 19 juillet 2024, à 764,82 EUR par an (année 2023), soit pour le bien à vendre une quotité de 33,46 EUR par an (année 2023).

Le canon est facturé à la copropriété qui le répartit dans les charges de copropriété ci-après.

Les droits de propriété à acquérir sont, en conséquence, des droits temporaires en ce sens que ces droits s'éteindront simultanément avec le droit d'emphytéose constitué, aux termes de l'acte précité.

En conséquence lors de la cessation, pour quelque cause que ce soit, du droit d'emphytéose dont question, l'Université Catholique de Louvain deviendra propriétaire du bien prédécrit, par le seul fait de l'accession de plein droit. Le droit de propriété sur cette construction sera, lors de la cessation des droits d'emphytéose, acquis par le fait de l'accession à l'Université Catholique de Louvain, quitte et libre de tous droits réels et personnels quelconques.

L'adjudicataire sera subrogé, en ce qui concerne le bien prédécrit, objet du présent acte, dans les droits et obligations du vendeur résultant du dit acte d'emphytéose, dont copie sera remise à tout amateur qui en fera la demande et, en toute hypothèse, à l'adjudicataire final.

Celui-ci s'engagera solidairement et indivisiblement entre lui et ses héritiers, à en respecter les charges et conditions en ce qui concerne le bien, objet du présent acte, et à transférer ces obligations à tous futurs propriétaires/emphytéotes dudit bien.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire des constructions à vendre et des quotités de droit d'emphytéose à céder à la suite des événements juridiques suivants :

-Aux termes d'un acte reçu par le Notaire *, ayant résidé à Wavre, le *, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles (actuellement : bureau sécurité juridique Ottignies-Louvain-la-Neuve), le *, volume *, numéro *, l'Université Catholique de Louvain, à Ottignies-Louvain-la-Neuve, propriétaire trentenaire du terrain et de la dalle qui s'y trouve érigée, a constitué sur la couche superficielle du sol artificiel constitué par la dalle en béton existante, un droit d'emphytéose d'une durée de nonante-neuf (99) ans au profit de la société anonyme « * », en abrégé « * », ayant alors son siège à *.

-La dite société « * » y a, sous le bénéfice du droit d'emphytéose ainsi constitué, fait ériger l'immeuble dont fait partie le bien présentement à vendre.

-Comme dit ci-avant, l'acte de base qui précède a été modifié selon acte du même notaire reçu par le même notaire le *, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles (actuellement bureau sécurité juridique Ottignies-Louvain-la-Neuve) le *, volume *, numéro *.

-Puis, aux termes d'un acte reçu par le Notaire *, prénommé, le *, transcrit au même bureau des hypothèques le *, volume * numéro *, ladite société « * » a vendu le bien objet des présentes à Monsieur *, né à * le *, et son épouse, Madame *, née à * le *.

-Aux termes d'un acte reçu par le Notaire *, ayant résidé à *, détenteur de la minute, et le Notaire *, ayant résidé à *, le *, transcrit au même bureau des hypothèques sous la référence *, les époux *-*, susdits, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur *, né à * le * et son épouse, Madame *, née à * le *.

-Madame * est décédée le *.

-Les époux *-* étaient mariés sous le régime de la communauté de biens avec clause d'attribution de tout le patrimoine commun au conjoint survivant aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire *, ayant résidé à *, le *.

-Le bien prédécrit, ayant été acquis pour le compte du patrimoine commun ayant existé entre les époux van *-*, a donc été attribué en pleine propriété au conjoint survivant, Monsieur *, au décès de son épouse Madame *.

-Monsieur * est décédé le *, sa succession étant recueillie par ses trois enfants, Mesdames et Monsieur *, * et *.

-Enfin, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire *, de résidence à *, à l'intervention du notaire *, de résidence à *, le * transcrit au bureau des hypothèques (actuellement bureau sécurité juridique) d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le * suivant, sous la référence *, les consorts * ont vendu ledit bien à Monsieur *, vendeur aux présentes, ci-avant plus amplement qualifié.

III. MODALITES DE LA VENTE

1. Principe

La vente se fera publiquement, aux enchères électroniques, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur que, s'agissant d'une vente volontaire, le vendeur acceptera.

2. Mise à prix

La mise à prix s'élève à DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 EUR).

3. Enchères minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 euros).

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

4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 16 septembre 2024 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 24 septembre 2024 à 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.

5. 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 et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mercredi 25 septembre 2024 à 12 heures**.

6. Absence de condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire

Il n'y a pas de condition suspensive d'obtention par l'adjudicataire d'un crédit hypothécaire.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- **Les mercredis 28 août et 4-11-18 septembre 2024 de 12h30 à 14h30 ;**

- **Les samedis 31 août et 7-14-21 septembre 2024 de 9h30 à 11h30.**

Les visites se font sur place.

Une personne se tient sur place pour les accompagner.

Il n'est pas nécessaire de prendre un rendez-vous.

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.

IV. CONDITIONS CIVILES DE LA VENTE

1. Transfert de propriété

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

2. Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien à vendre au plus tôt quatre semaines après la signature du procès-verbal d'adjudication et en toute hypothèse seulement après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, le bien étant libre de toute occupation et de tout bail.

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

3. 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.

Le vendeur précise agir en qualité de particulier et n'être pas une entreprise au sens du Code de droit économique.

Il précise également, dans la limite de ses connaissances techniques et de la vétusté du bâtiment, n'avoir pas connaissance de vices qui devraient être déclarés lors de la vente.

4. 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.

5. Mitoyennetés

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

6. Servitudes

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien à vendre et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes à l'exception de celles qui découlent du fait que le bien a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée (acte de base), de celles qui pourraient être reprises dans l'acte de constitution d'emphytéose et dans l'acte de division du lotissement.

7. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire sera 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.

8. Actions en garantie

L'adjudicataire sera 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.

Informé par le notaire soussigné du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1^{er} juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation.

9. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

10. Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien à vendre 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.

Le bien à vendre faisant partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur assurera le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive.

11. 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.

12. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien à vendre et ce à compter du jour où le prix devient exigible, soit à l'échéance de 6 semaines suivant la signature du procès-verbal d'adjudication.

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.

V. COPROPRIÉTÉ

1. Association des copropriétaires

L'association des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situe le bien objet des présentes est dénommée **« Association des Copropriétaires de la Résidence Hermes, Grand Place 33 à Olln »**.

Elle a son siège à 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Grand-Place, 33.

Elle est immatriculée à la Banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0890.742.090

2. La fonction de syndic est exercée par

Nom : **« B SYNDIC »**

Adresse : 1340 Ottignies, Rue du Moulin, 7

Tél : 010/41.35.35

Mail : info@bsyndic.be

3. Acte de base et acte de base modificatif

Les dispositions dudit acte de base avec règlement de copropriété et de l'acte de base modificatif constituent l'assise juridique de la copropriété, et règlent notamment entre copropriétaires, leur contribution aux charges communes, et définissent l'usage et la destination des divers éléments du complexe immobilier.

Elles sont transférées à l'adjudicataire dès le jour du transfert de la propriété, qui se trouve subrogé dans les droits et obligations du vendeur à ce sujet, et à la décharge de celui-ci, l'adjudicataire s'obligeant à les respecter.

Une copie des statuts, de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur, et de l'acte de base modificatif, est tenue à la disposition de tout amateur qui en fera la demande.

Ils seront remis à l'adjudicataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base avec règlement de copropriété et de l'acte de base modificatif, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

4. Informations légales

Conformément à l'article 3.94, §§ 1^{er} et 2, du Code civil, le Notaire instrumentant a

demandé au syndic, par par mail daté du 16 juillet 2024, les informations légales, et notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le 19 juillet 2024.

Copie de la réponse du syndic et de ses annexes sera tenue à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et remise à l'adjudicataire le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

5. Répartition des charges

- Charges périodiques (ordinaires) – fonds de roulement

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par les soins du syndic.

- Charges extraordinaires

L'adjudicataire sera tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 3.94 §2 du Code civil, savoir :

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 y a lieu d'entendre par « date certaine du transfert de la propriété » la date de la signature du procès-verbal d'adjudication, même si l'adjudicataire n'a pas encore, à cette époque, reçu la jouissance du bien.

- Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

- Créances

Les créances nées après la date certaine du transfert de propriété, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

- Frais d'information et de remise de documents

Les frais d'information et de remise de documents visés par les articles 3.95 et 3.96 du Code civil sont à charge du vendeur.

Ce dernier donne son accord au Notaire instrumentant de régler, par prélèvement sur le prix de vente, les arriérés dus à l'association des copropriétaires et mentionnés dans le courrier prévoyant du syndic.

- Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27-7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien à vendre. Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés éventuels de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

VI. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. Prescriptions urbanistiques

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier qui forment le statut administratif des immeubles notamment : le Code wallon du Développement Territorial ; le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ; le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et autres. Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le propriétaire, l'adjudicataire se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

Les parties sont également informées :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Informations relatives au(x) bien(s) - Déclaration quant aux actes et travaux

S'agissant de la situation existante, le requérant n'a pas connaissance de ce que des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 auraient été réalisés ou maintenus. Aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

En outre, sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente a fait l'objet de travaux repris aux permis d'urbanisme dont question ci-dessous.

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le requérant ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial. En conséquence l'adjudicataire décharge le Notaire soussigné de vérifier la conformité des constructions existantes, de l'affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme, le notaire n'ayant aucune obligation de ce chef.

Rétroactes de pourparlers préliminaires

A défaut d'indication particulière, l'adjudicataire est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...) parallèlement aux obligations qui pèsent sur le propriétaire, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

Permis de lotir	Lotissement N21 CHARLEMAGNE, lot CV01 octroyé à l'UCL le 09/07/1996, modifié le(s) 09/09/2004
Permis d'urbanisme(s) postérieur(s) à 1977	PB/207/95 octroyé le 25/08/1996 à la Société PGV en vue de construire un immeuble à appartements,
Division d'un bien sans permis de lotir (Art. D.IV.102)	Néant
Certificat d'urbanisme	Néant
Infraction ayant fait l'objet d'un PV (2)	Néant
Insalubrité	Néant
Projet d'expropriation	Néant
Droit de préemption	Néant
Périmètre d'une opération de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine (cf. CWATUPE, Art. 172 et 173)	Néant
Périmètre d'un site d'activité économique désaffecté (cf. CWATUP, Art. 168)	Néant
Liste de sauvegarde	Néant
Site Natura 2000	Néant
Site archéologique	Néant
Monument et site classés	Néant
Inventaire Patrimonial et Architectural (IPA)	Type : Ensemble urbanistique. Faculté de Psychologie et Sciences de l'Education, Collège Michotte, Faculté de Sciences philosophiques, Collège Désiré Mercier. À 100% dans la zone
Données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 05/12/2008 (gestion des sols)	Néant
Bien repris dans le plan relatif à l'habitat permanent :	Néant
Statut voirie	Régionale / Communale / privée / parcelle enclavée
Accès à une voirie équipée en eau	Signalée comme équipée en eau. Pour savoir si le réseau est capable de servir le nouveau projet, prendre contact avec l'i.n.B.W. rue Emile François n°27 à 1474 Genappe
Accès à une voirie équipée en gaz et électricité	Signalée comme équipée en gaz et électricité. Pour savoir si le réseau est capable de servir le nouveau projet, prendre contact avec ORES, avenue Jean Monnet n°2 à 1348 Louvain-la-Neuve
Station d'épuration individuelle	Néant
Cours d'eau	Néant

<i>Zone inondable</i>	<i>Néant</i>
<i>Site à réaménager (SAR)</i>	<i>Néant</i>
<i>Plan à l'étude</i>	<i>Néant</i>
<i>Remarques</i>	<p><i>Nous vous rappelons que toute demande de création de logement(s) nécessite un permis d'urbanisme.</i></p> <p><i>Les renseignements communiqués sous couvert de la présente visent exclusivement ceux visés par l'article D.IV.97 du Code de Développement Territorial. Le Ville ne peut être tenue pour responsable pour tout autre renseignement non visé dans l'article précité, non étudié dans le présent document, telles que les éventuelles voiries communales (anciennement chemins ou sentiers vicinaux), servitudes ou emprises diverses, etc., pouvant grever la/les parcelle(s) visée(s).</i></p>
<p><i>(1) Les pourcentages indiqués sont approximatifs</i></p> <p><i>(2) Nous attirons votre attention sur le fait que cela ne signifie pas qu'il n'y ait pas de situation infractionnelle sur ce bien, et qu'il ne peut être assuré que les constructions qui se trouvent sur le terrain ont toutes fait l'objet d'un permis d'urbanisme. »</i></p>	

Les nouveaux renseignements urbanistiques qui sont attendus de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve seront mentionnés dans la publicité précédant la vente, tenus à la disposition de tous les amateurs qui en feront la demande, et remis à l'adjudicataire le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Pour le surplus, les parties dispensent le Notaire soussigné de faire plus ample mention de ces informations urbanistiques.

Par ailleurs, les amateurs sont informés de l'intérêt de contacter les sociétés de distribution et d'équipements relativement aux conduites existant dans le bien à vendre, à proximité de celui-ci et/ou dans les voiries situées le long de celui-ci ainsi que de l'intérêt de consulter lui-même le « Point de contact fédéral informations Câbles et Conduites (CICC) (www.klim.cicc.be) quant à l'existence éventuelles de servitudes d'utilité publique.

A ce sujet l'adjudicataire final aura à déclarer avoir été parfaitement informé que la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien objet du présent acte. Les parties déchargent le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet.

Permis de lotir – acte de division

Le terrain, assiette du bien prédécrit, a fait l'objet d'un permis de lotir octroyé le 9 juillet 1996 et modifié le 9 septembre 2004 sous la référence « n° Lotissement N21 CHARLEMAGNE, lot CV01 octroyé à l'UCL le 09/07/1996, modifié le(s) 09/09/2004 ». L'acte de division imposé par l'article 93 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (actuellement le CoDT), a été reçu par le notaire Philippe Jentges, prénommé, le 22 octobre 1996, transcrit au bureau des hypothèques (actuellement : bureau sécurité juridique) d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 8 novembre suivant, volume 5023 numéro 1.

A cet acte de division sont notamment annexés autres divers plans, le permis de lotir et les prescriptions urbanistiques.

La vente sera conclue aux clauses et conditions figurant audit acte de division, que l'adjudicataire s'oblige, ainsi que ses ayants cause et ayants droit à tous titres, à respecter en lieu et place du vendeur et sans recours contre lui.

Protection du patrimoine – Monuments et sites

Les biens ne sont pas visés par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

Zone inondable

Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, les biens **ne se trouvent pas** dans une zone d'aléa d'inondation.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

Zone à risque

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien précité n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu de bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au moniteur belge de l'arrêté Royal classant la zone où ce bâtiment est situé en zone à risque, soit l'arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visés à l'article 68 – 7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, publié au moniteur belge du 23 mars 2007.

L'adjudicataire pourra vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne sur le site www.geoportail.wallonie.be.

Patrimoine naturel

A la connaissance du requérant le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°

2. Etat du sol – Information – garantie

L'attention du vendeur et de l'adjudicataire est attirée sur les aspects suivants :

- En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

- En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUPE), le vendeur est tenu de mentionner à l'adjudicataire les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 16 juillet 2024, énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

■ Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ?
: **Non**

■ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12 § 4) ? : **Non**
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

c) Information circonstanciée

Le vendeur confirme qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

3. Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur précise que des travaux ont été effectués au bien depuis le 1^{er} mai 2001, qui entrent dans le champ d'application de l'arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le vendeur remettra le dossier de ces travaux à l'adjudicataire après paiement du prix, et autres charges et intérêts éventuels.

Pour ce qui est des parties communes, le dossier d'intervention ultérieure est en possession du syndic.

4. Performance énergétique

Le certificat de performance énergétique en cours de validité relatif au bien sera mentionné dans la publicité précédant la vente.

Il sera remis à tout amateur qui en fera la demande et, en toute hypothèse, à l'adjudicataire le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

5. Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du 13 novembre 2019, dressé par VINCOTTE, la dite ASBL a constaté que l'installation répond aux prescriptions du Règlement.

La copie de ce procès-verbal de contrôle, accompagné des plans d'implantation de l'installation, sera mentionnée dans la publicité qui précèdera la vente, remise à tout amateur qui en fera la demande, ainsi qu'à l'adjudicataire le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication.

6. Citerne à mazout ou citerne au gaz

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu de citerne à mazout ni de gaz.

7. Permis d'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun *permis d'environnement* (anciennement permis d'exploiter) visé à l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'Environnement.

8. Code wallon de l'habitation durable

L'adjudicataire est informé de l'obligation d'équiper le bien de détecteurs incendie. Il en fera son affaire personnelle.

L'adjudicataire a été pleinement informé des dispositions prises par décret adopté par le Conseil régional Wallon le 6 avril 1995 (publié au Moniteur Belge du 4 juillet suivant), complété par un Arrêté d'Exécution du 20 juillet suivant, instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire.

9. Observatoire foncier wallon

Informés des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "biens immobiliers agricoles", le vendeur, interpellé par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien à vendre – indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas –, déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien à vendre et que le bien n'est pas repris en zone agricole.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de l'adjudication définitive à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

10. CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien à vendre ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Dès lors la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

- les 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, compareisse 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 adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 à vendre 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 soient payés 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. 2 877 du 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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

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 à vendre 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°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

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 à vendre.
- 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

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant" constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément, Madame Pauline BARTHOLEMÉI, collaboratrice du notaire soussigné et agissant en cette qualité, née à Anderlecht, le 20 septembre 1999, élisant domicile en son étude, et de manière générale tout(e) collaborateur(-rice) du notaire soussigné, agissant en cette qualité et élisant domicile en son étude.

Qui est chargé(e), de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus (et donc de signer le procès-verbal d'adjudication), 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 est assujetti 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 assujetti 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

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

Le vendeur déclare avoir pris connaissance du projet de cet acte le 18 août 2024.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, à la date précitée, et après lecture et commentaire intégraux de cet acte, signé par le vendeur et nous, notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT LITTERAL CONFORME.-

Certifié conforme.

Le notaire,

Jean-Louis Van Boxstael