

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

LIQUIDATION JUDICIAIRE

RÉGIME MATRIMONIAL ET SUCCESSIONS DE FEUS *, DÉCÉDÉE LE * ET *, DÉCÉDÉ LE *

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ENCHERES DEMATERI*SEES

Rép. 1167

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vendredi dix-huit octobre

À quinze heures

À Bruxelles, en l'étude.

En la cause pendante devant le tribunal de la famille francophone de Bruxelles sous le numéro de rôle général 24/505/A, en cause de *, * et * contre *, *, *, * et *.

En exécution de l'article 1224, § 1^{er}, du Code judiciaire.

Le soussigné, **Jean-Louis VAN BOXSTAEL**, notaire 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, **établit ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.**

PARTIES DEMANDERESSES

1/ à 3/...

Ayant tous trois pour conseil Maître *

PARTIES DEFENDERESSES

4/ Monsieur *

Ayant pour conseil Maître *

5/ à 8/...

Lesquels n'ont pas fait choix d'un conseil pour les assister aux fins de la présente procédure.

Ci-après ici dénommés ensemble « **le vendeur** », engagés ensemble aux obligations mise à leur charge par le présent cahier des charges, chacun à concurrence des droits qu'ils détiennent dans le bien.

PROCEDURE

Le notaire soussigné établit le présent cahier des charges d'initiative, en application de l'article 1224, § 1^{er}, du Code judiciaire, étant d'avis que le bien immeuble dont la description va suivre n'est pas commodément susceptible d'un partage en nature.

Le présent cahier des charges sera notifié aux parties par voie de lettre recommandée en exécution de la disposition qui précède du Code judiciaire, laquelle précise ce qui suit, en ses §§ 1^{er} et 2 :

« § 1er. S'il ressort soit d'un accord de toutes les parties, soit de l'avis du notaire-liquidateur fondé, le cas échéant, sur le rapport déposé par l'expert, qu'il est impossible de partager commodément en nature, le notaire-liquidateur dresse, sauf en cas d'accord de toutes les parties quant à la vente de gré à gré conformément à l'article 1214, § 1er, alinéa 2, le cahier des charges de la vente publique des immeubles non commodément partageables en nature et somme les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'en prendre connaissance et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation, sauf accord contraire de toutes les parties quant à ce délai. La sommation mentionne explicitement ce délai. Simultanément, le notaire liquidateur fait sommation aux parties de suivre les opérations de vente.

§ 2. En l'absence de contredits formulés par les parties conformément au paragraphe 1er sur le principe de la vente, le notaire-liquidateur est présumé requis de poursuivre les opérations de vente.

Il est procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des parties ».

Les conditions de vente qui vont suivre contiennent les chapitres suivants :

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

A. Antécédents de procédure

À l'entame du présent cahier des charges le notaire fait l'exposé suivant :

1/ Monsieur * et son épouse Madame * se sont mariés en * le *.

2/ A l'époque de leur mariage, les deux époux étaient de nation*té *.

3/ On ne leur connaît aucun contrat de mariage, ni avant, ni après la célébration de leur union.

4/ Monsieur * * et Madame * Yeter, préqualifiés, ont acquis la nation*té belge, respectivement le 5 juin 2003 et le 27 juin 2003.

4/ L'épouse est décédée le 1^{er} mai 2017.

5/ L'époux est décédé le 3 mars 2022.

6/ Les consorts *, *, *, *, * et *, préqualifiés, sont leurs enfants, issus de leurs noces communes ; les consorts * * et *, préqualifiés, sont les enfants de leur fille * (née *), décédée le 1^{er} août 2001.

7/ Par jugement rendu le 4 avril 2024, le tribunal de la famille francophone de Bruxelles a

désigné le notaire soussigné pour procéder :

- a) aux opérations d'inventaire, comptes, liquidation et partage du régime matrimonial ayant existé entre feu Madame * et feu Monsieur * *.
- b) aux opérations d'inventaire, comptes, liquidation et partage de l'indivision résultant de leurs successions.

8/ Un procès-verbal d'ouverture des opérations a été signé le 22 mai 2024.

9/ Ce procès verbal porte notamment ce qui suit :

*« Maître *, conseil des parties demanderesse, expose que la principale revendication de celles-ci est la mise en vente du bien sis à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64 (A1.2.3/T/C2) et l'établissement des comptes d'indivision et d'administration y relatifs.*

*L'un des studios qui le composent est actuellement occupé par Monsieur *, fils de Monsieur * ; les deux autres studios sont loués.*

Le bien sera vendu pour compte de la masse, et les comptes liés à cette indivision immobilière et son administration seront faits après la vente. »

10/ Si est-il que le notaire soussigné dresse le présent cahier des charges de vente publique en application de l'article 1224, § 1er, du Code judiciaire, étant d'avis que le bien immeuble dont la description va suivre n'est pas commodément susceptible d'un partage en nature.

11/ Le présent cahier des charges sera notifié aux parties par voie de lettre recommandée à la poste en exécution de la disposition qui précède du Code judiciaire, laquelle précise ce qui suit, en ses §§ 1er et 2 :

« § 1er. S'il ressort soit d'un accord de toutes les parties, soit de l'avis du notaire-liquidateur fondé, le cas échéant, sur le rapport déposé par l'expert, qu'il est impossible de partager commodément en nature, le notaire-liquidateur dresse, sauf en cas d'accord de toutes les parties quant à la vente de gré à gré conformément à l'article 1214, § 1er, alinéa 2, le cahier des charges de la vente publique des immeubles non commodément partageables en nature et somme les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'en prendre connaissance et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans le mois suivant la sommation, sauf accord contraire de toutes les parties quant à ce délai. La sommation mentionne explicitement ce délai. Simultanément, le notaire liquidateur fait sommation aux parties de suivre les opérations de vente.

§ 2. En l'absence de contredits formulés par les parties conformément au paragraphe 1er sur le principe de la vente, le notaire-liquidateur est présumé requis de poursuivre les opérations de vente.

Il est procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des parties ».

B. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude notariale instrumentante

« Jean-Louis Van Boxstael, société notariale » SRL

Siège : B-1050 Bruxelles, Avenue Louise, 48o.

RPM Bruxelles : 0688.664.564

Responsable : Jean-Louis VAN BOXSTAEL

E-mail : jeanlouis.vanboxstael@belnot.be

Tél. 02/895.30.19

Description du bien – Origine de propriété

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – PREMIERE DIVISION

Numéro de commune 21014 – code postal 1210

Dans une maison de commerce et de rapport sise rue du Méridien, 64 divisée en un rez-de-chaussée commercial et un appartement triplex aux étages et sous les combles, dénommé « Résidence * », ayant d'après un titre de propriété ancien une façade de cinq mètres cinquante-trois centimètres et une contenance d'un are cinquante-huit centiares nonante dixmillièmes, cadastrée section A, numéro 433/S, pour une contenance d'un are soixante centiares et cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale daté du 22 mai 2024 section A numéro 0433SP0001 pour la même contenance :

Le triplex dénommé « T », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive

- Au niveau du premier étage : un salon/salle à manger, une chambre, une cuisine équipée, une salle de douche, un water-closet, une terrasse menant à une annexe au-dessus de la surface commerciale dénommée « RC » située au rez-de-chaussée ;
- Au niveau du deuxième étage : une chambre, un séjour avec cuisine, et une salle de bains avec water-closet ;
- Au niveau des combles : trois chambres, une salle de douche, un water-closet et une cuisine ;
- Au niveau des sous-sols : une cave avec chaudière et la cave numéro 2.

b) En copropriété et indivision forcée

Les soixante-deux/centièmes (62/100èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire : A 043SP003 (A1.2.3/T.C2)

Revenu cadastral non indexé : 1.270,00 EUR

ACTE DE BASE

Ces parties privatives, terrain et autres parties communes se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire Béatrice REMY, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 24 mars 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 avril suivant, sous le numéro de référence 48To604200502688.

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Mesdames et Messieurs *, *, *, * et ** et * et **, comparants ci-avant prénommés, sont propriétaires indivis du bien pour l'avoir recueilli dans les successions de leurs parents et grands-parents, les époux * * (né à * le *) et Madame * (née à *, le *), décédés respectivement le * et le *, plus précisément, savoir :

Les époux * et *, préqualifiés, sont devenus propriétaires de l'immeuble sis rue du Méridien 64, dans lequel se trouve le bien vendu, pour l'avoir acquis en son entier de Monsieur *, époux en secondes noces de Madame * aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean WILLOCX, ayant résidé à Saint-Gilles, en date du 30 janvier 1979, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 février 1979, volume 5726, numéro 13.

Les époux * et *, préqualifiés, ont ensuite divisé l'immeuble susmentionné en un rez-de-chaussée commercial (dénommé « RC ») et en un triplex (dénommé « T ») et créé une copropriété y relative, dénommée « RESIDENCE HÜLYA », aux termes d'un acte de base établi par le notaire Béatrice REMY, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, en date du 24 mars 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 avril 2005, sous le numéro de référence 48To604200502688.

Le même jour, les époux * et * ont vendu la pleine propriété de la partie commerciale situé au rez-de-chaussée du bien, dénommée « RC », à Monsieur * (né à *, le *) et son épouse Madame * (née à *, le *) aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Béatrice Remy, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 24 mars 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles.

Madame * est décédée le 1^{er} mai 2017, épouse de Monsieur *.

Elle laissait à sa succession, outre son époux Monsieur * *, ses six enfants, les consorts *, *, *, * et *, préqualifiés, et ses deux petits-enfants, les consorts * et *, préqualifiés, enfants de leur fille * (née *), prédécédée le 1^{er} août 2001.

Aux termes du testament authentique qu'elle avait dicté au notaire Béatrice REMY, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 22 avril 2005, la défunte avait disposé comme suit :

« Je révoque tout testament ou dispositions de dernières volontés que j'aurais pu faire antérieurement.

*Par le présent testament, je lègue l'usufruit de tous mes droits indivis que je possède dans l'immeuble à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64 à ma fille, Mademoiselle *, née à *, le * et demeurant à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64/deuxième étage.*

*En cas de demande de réduction du legs ci-dessus mentionné par les autres héritiers, j'institue Mademoiselle *, prénommée, comme légataire universelle et lui laisse, dès lors, la plus forte quotité disponible prévue par la loi au moment de mon décès sur toute ma succession.*

*Elle aura, en outre, la possibilité de récupérer sur ma succession la moitié d'une dette que j'ai contractée avec elle, pour un montant de * (* eur) qu'elle avancé pour financer des travaux effectués dans le bien sis à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64. »*

Ce testament a été enregistré au bureau sécurité juridique Bruxelles 2 le 30 octobre 2018, référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 19899 aux droits perçus de cinquante euros (50,00 EUR), (sé) Le receveur.

Puis, Monsieur * est à son tour décédé le 3 mars 2022, veuf non remarié de Madame *. Il laissait à sa succession ses six enfants, les consorts *, *, *, *, * et *, préqualifiés, et ses deux petits-enfants, les consorts * * et *, préqualifiés, enfants de leur fille * (née *), prédécédée le 1er août 2001.

Aux termes du testament authentique qu'il avait dicté au notaire Béatrice REMY, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 22 avril 2005, le défunt avait disposé comme suit :

« Je révoque tout testament ou dispositions de dernières volontés que j'aurais pu faire antérieurement.

*Par le présent testament, je lègue l'usufruit de tous mes droits indivis que je possède dans l'immeuble à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64 à ma fille, Mademoiselle *, née à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-trois et demeurant à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64/deuxième étage.*

*En cas de demande de réduction du legs ci-dessus mentionné par les autres héritiers, j'institue Mademoiselle *, prénommée, comme légataire universelle et lui laisse, dès lors, la plus forte quotité disponible prévue par la loi au moment de mon décès de toute ma succession.*

*Elle aura, en outre, la possibilité de récupérer sur ma succession la moitié d'une dette que j'ai contractée avec elle, pour un montant de * euros (* eur) qu'elle avancé pour financer des travaux effectués dans le bien sis à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien, 64. »*

Ce testament a été enregistré au bureau sécurité juridique Bruxelles 2 le 20 mai 2022, référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 11697 aux droits perçus de zéro euro (0,00 EUR), (sé) Le receveur.

Aux termes de deux actes reçus par le notaire *, à *, le *, Madame * a renoncé purement simplement aux successions de ses père et mère, les consorts * et *.

Le procès-verbal d'ouverture des opérations dressé par le notaire soussigné le 22 mai 2024, porte à cet égard textuellement ce qui suit :

*« Madame *, ici présente, confirme sa renonciation aux successions qu'il convient de liquider et partager, telle qu'elle résulte des actes du notaire * du *. Elle confirme également, et pour autant de besoin, sa renonciation à tout droit patrimonial généralement quelconques pouvant découler pour elle des successions et le cas échéant des dispositions de dernières volontés prises par les défunts en sa faveur ou à son propos.*

Elle ne participera donc pas à la procédure ni aux opérations ultérieures qui prendront place dans son cadre, ce dont les autres parties présentes ou représentées conviennent ».

Si bien que le bien ci-avant vanté est actuellement la propriété de :

<u>HERITIERS</u>	<u>PARTS SUCCESSORALES (PLEINE PROPRIETE)</u>
*	1/6
*	1/6
*	1/6
*	1/6
*	1/6
*	1/12

*	1/12
---	------

Total : 6/6èmes en pleine propriété.

L'adjudicataire se contentera de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Mise à prix

Le bien sera exposé à la vente avec une mise à prix de **NONANTE-NEUF MILLE EUROS (99.000,00 EUR)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum **mille euros (1.000,00 €)** 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

Le jour et l'heure du début des enchères est le 3 décembre 2024 à 12 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 11 décembre 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.

Jour et heure de signature du PV 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 12 décembre 2024 à 12 heures.

Publicité

La publicité débutera le 1^{er} novembre 2024 sur les sites internet IMMOWEB, IMMOVLAN et BIDDIT ainsi que dans la presse écrite selon ce qui est habituellement pratiqué par la maison du notariat de Bruxelles (NVN : NOTARIËLE VERKOPINGEN-VENTES NOTARIALES).

Visites

Les visites seront accompagnées par Monsieur Paul Gosse, représentant de la firme « Visite services » à Ixelles.

Elles auront lieu directement sur place, sans rendez-vous, aux jours et heures suivants :

-Les mardis 19-26 novembre et 3-10 décembre de 15h à 17h

-Les samedis 16-23-30 novembre et 7 décembre de 11h30 à 13h30

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

Le bien est occupé, au niveau du deuxième étage, par Madame MUNASEL Najat, aux termes d'un bail de résidence principal d'une durée de neuf années ayant pris cours le 1^{er} août 2019, au loyer mensuel de 750,00 EUR, outre une provision pour charges de 50,00 EUR.

Une copie du bail sera remise à tout amateur qui en fera la demande.

La locataire a dès à présent renoncé à son droit d'achat préférentiel.

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

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

Pour le surplus, les droits de l'adjudicataire sont réglés par l'article 229 du Code bruxellois du Logement.

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.

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

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

Le bien est vendu 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.

A ce sujet, le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes autres qu'apparentes. Il ne prend cependant aucun engagement quant aux servitudes qui auraient pu être consenties par des propriétaires précédents.

Le vendeur donne à connaître à ce sujet que son titre de propriété, étant un acte de vente reçu par le notaire Jean Willocx, ayant résidé à Saint-Gilles, le 30 janvier 1979, ne fait mention d'aucune condition spéciale ni servitude, en-dehors de la référence à l'acte de base et aux actes de base modificatifs précités.

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

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 du Code civil.

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.

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.

STATUTS DE COPROPRIETE

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les statuts de copropriété, ses 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 de ce qui est, le cas échéant, prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur communiquera aux amateurs qui le souhaitent, ainsi à tout le moins qu'à l'adjudicataire un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires Résidence Hülya à Saint-Josse-ten-Noode, rue du Méridien 64 ».

Elle a son siège dans l'immeuble, avenue du Méridien 64 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode. Elle est immatriculée à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0873.112.737.

SYNDIC

L'association des copropriétaires qui précède n'est cependant que très peu organisée.

Les assemblées générales de copropriétaires ne sont pas organisées, et aucun syndic n'a été désigné.

Le notaire soussigné n'a donc pu interroger un syndic pour obtenir les informations légales visées aux articles 3.94, § 1^{er} et § 2 du Code civil.

Il n'y a ni fonds de roulement ni fonds de réserve.

Chacune des entités de l'immeuble (rez-de-chaussée commercial d'une part, appartement triplex de l'autre) dispose d'une entrée séparée à rue.

CHARGES COMMUNES – LITIGES

Charges ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

- Charges extraordinaire :

L'adjudicataire 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 général 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 général postérieurement à cette date.

CITERNE A MAZOUT - CHAUFFAGE

Le vendeur déclare que le bâtiment dont fait partie le bien dispose d'une citerne à mazout de 2.500 litres.

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.

Situation existante

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, §1er du CoBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité

- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- (1) Les prescriptions du **PAD** précité ;
- (1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- (1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- (1) Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant _____, approuvé par _____ le _____ ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) – A.G. 30/04/2009 ;
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : _____
- (1) le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional _____ arrêté par le Gouvernement le _____

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par _____, autorisant _____, à exproprier le bien.

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

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif _____, approuvé par arrêté du Gouvernement du _____.

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

- (1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du _____ ;
- (1) Le bien est **classé** par ... du _____ ;
- (1) Le bien est repris à l'**inventaire** du patrimoine architectural ;
- (1) Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du _____ ;
- (1) Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant :

- **Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.;**
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant : _____;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer.;~~

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 :

- ~~(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 :

- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du _____;~~
- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du _____ et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du _____;~~
- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° _____ approuvé par _____ en date du _____;~~

8°) Autres renseignements:

- ~~(1) Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant _____;~~
- (1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant Brabant – Nord – Saint-Lazare A.G. 23/11/2017;
- ~~(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);~~
- 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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- 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 SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;

- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ,
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- **Permis d'urbanisme / permis d'environnement :**

N° de dossier PU	Date	Objet
URB/16754/	23/04/1980	modification toiture et annexe
URB/8203/	28/03/1911	véranda et WC
URB/7715/	17/10/1908	mod. Façade

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

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : logement.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
 - 1^{er} / 2^{ème} / 3^{ème} étage (combles) : triplex.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- (1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales _____, n° de notice du parquet _____ et n° NOVA _____) dressé le _____, ayant pour objet _____;
- (1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le _____;
- (1) La procédure est en cours d'instruction;
- (1) Un jugement a été rendu le _____, par _____, ordonnant _____;
- (1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le _____;
- (1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le _____;
- (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'Etat;

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

Observations complémentaires :

Une annexe sur 2 niveaux (au 2^{ème} et 3^{ème} étage) en façade arrière a été construite sans autorisation. La lucarne au 3^{ème} étage (combles) en façade arrière a été élargie sur toute la largeur de la façade.

Ces modifications doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme avec architecte !

(Suivent les signatures de la Secrétaire communale et de l'Echevine déléguée).

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Remarques :

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

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien et des permis (ou de l'absence de permis) existants, sans recours contre le vendeur.

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

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet **ni** d'un permis de lotir.

Par conséquent il 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

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun 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.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

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 -autre celui mentionné dans la réponse précitée de la Commune- 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).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

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.

Cette attestation du sol a été délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 6 juin 2024 et mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21014_A_0433_S_000_00
Adresse(s)	Rue du Méridien 64, 1210 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	

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.		

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

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

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.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) se rapportant au logement composant le bien objet de la présente vente sera établi par la société CERTINERGIE.

Il sera tenu à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et mis en ligne dans la publicité qui précèdera la vente.

Le certificat sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Contrôle de l'installation électrique

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

L'installation électrique fera l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

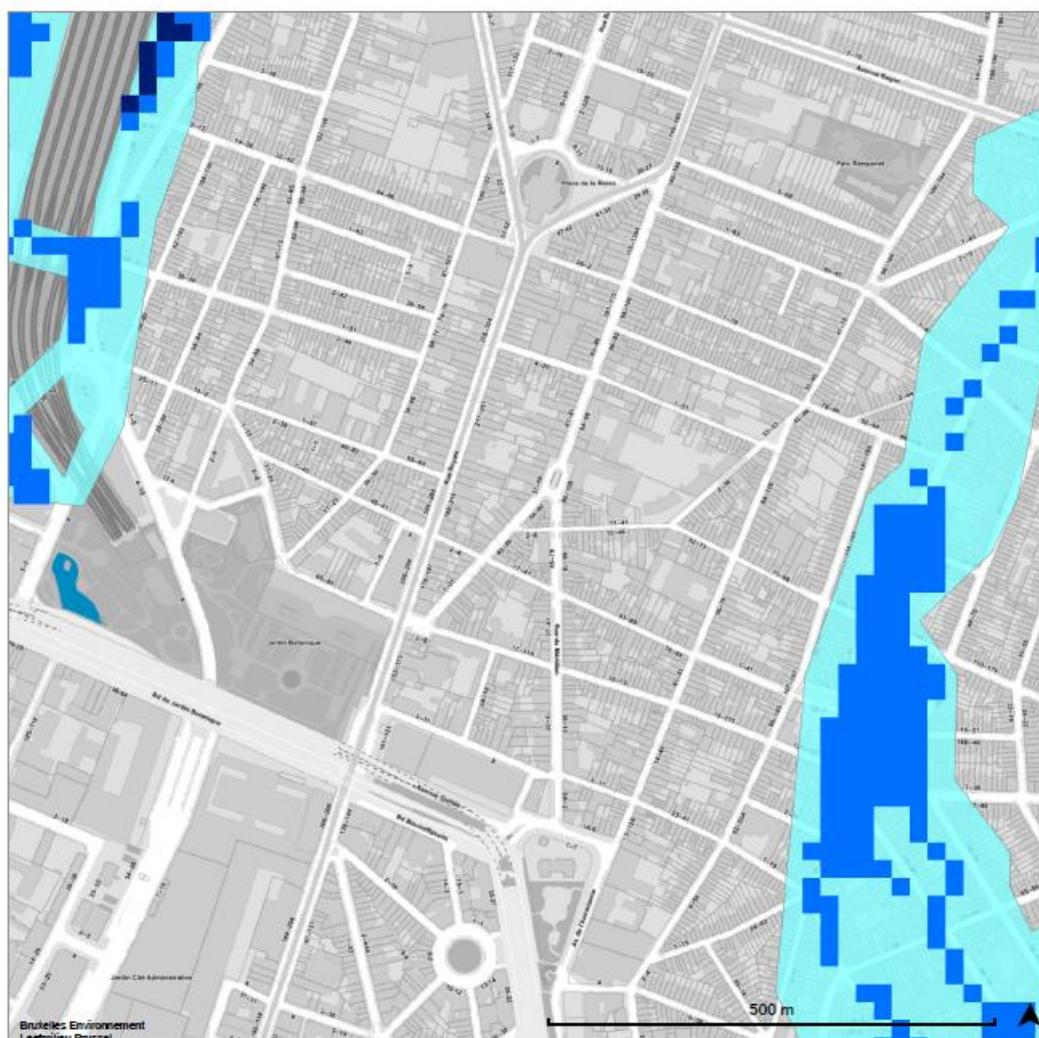
Le rapport sera tenu à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et mis en ligne dans la publicité qui précèdera la vente.

Il sera remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire 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.

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 27 mai 2024 que le bien objet des présentes **n'est pas** situé en zone d'aléa 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

Aucun dossier d'intervention ultérieure n'existe et ne sera remis aux amateurs ni à l'adjudicataire final, dont question ci-dessus, lesquels seront remis à l'adjudicataire final.

C. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.

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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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 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 supérieure 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

La clôture des enchères

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

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

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

Le premier enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement 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 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 soit payée 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 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), 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 trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), 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 cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (14,00%), 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 pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) 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 trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), 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.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire

colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur 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 de plein droit, 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.

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.

D. 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- 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.
Cela a pour conséquence :
 - A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
 - B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
 - C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
 - D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des vendeurs a été établie sur la base des pièces officielles de l'état-civil que la loi requiert.

Suite de la procédure

Comme dit ci-avant le présent cahier des charges fera l'objet de la signification prévue à l'article 1224 du Code judiciaire, lequel précise ce qui suit en ses §§ 1^{er} et 2 :

« § 1er. S'il ressort soit d'un accord de toutes les parties, soit de l'avis du notaire-liquidateur fondé, le cas échéant, sur le rapport déposé par l'expert, qu'il est impossible de partager commodément en nature, le notaire-liquidateur dresse, sauf en cas d'accord de toutes les parties quant à la vente de gré à gré conformément à l'article 1214, § 1er, alinéa 2, le cahier des charges de la vente publique des immeubles non commodément partageables en nature et somme les parties par exploit d'huissier, par lettre recommandée ou contre accusé de réception daté, ainsi que leurs conseils par courrier ordinaire, télécopie ou courrier électronique, d'en prendre connaissance et de lui faire part, par écrit, de leurs contredits dans

le mois suivant la sommation, sauf accord contraire de toutes les parties quant à ce délai. La sommation mentionne explicitement ce délai. Simultanément, le notaire liquidateur fait sommation aux parties de suivre les opérations de vente.

§ 2. En l'absence de contredits formulés par les parties conformément au paragraphe 1er sur le principe de la vente, le notaire-liquidateur est présumé requis de poursuivre les opérations de vente.

Il est procédé à l'adjudication à la requête d'au moins une des parties ».

Les significations auront lieu par voie d'exploit d'huissier de justice, à domicile ou à domicile élu, selon ce qui a été indiqué ci-avant.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), perçu sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE.-

Fait à Bruxelles, en l'étude.

Et après lecture et commentaire de cet acte, Nous, notaire, avons signé.

(Suit la signature)

POUR EXTRAIT LITTÉRAL CONFORME.-

Certifié conforme.

Le notaire,

Jean-Louis Van Boxstael

