

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

CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE
ENCHÈRES DEMATERIALISÉES

Rép. 1652

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le mardi dix-neuf mai

À dix heures du matin

À Bruxelles, en l'étude.

Je soussigné, **Jean-Louis VAN BOXSTAEI**, notaire à Bruxelles, exerçant mes fonctions au sein de la société à responsabilité limitée « Jean-Louis Van Boxstael, société notariale », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 480, **établis ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous**, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

À LA REQUÊTE DE :

*

Ci-après dénommée « **le saisissant/le requérant** ».

POURSUIVANT :

*

Ci-après dénommée « **le saisi** ».

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

- A. Antécédents de procédure ;
- B. Conditions spéciales ;
- C. Conditions générales d'application pour toutes les ventes *online* ;
- D. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. Antécédents de procédure

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

1/ Par jugement rendu le *, le juge de paix du Canton de Jette a condamné la partie poursuivie à payer à *, ci-avant qualifiée, une somme dont l'import s'élevait en principal, au moment du dépôt de la requête visée à l'article 1580 du Code judiciaire, à *, à majorer des intérêts et dépens.

2/ *, représentée par * a, sur cette base, fait signifier à la partie poursuivie un commandement préalable à saisie-exécution immobilière, par exploit de l'étude d'huissier de justice *, à *, et ce, en date du *.

3/ Ce commandement a été transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3, le * suivant, sous la formalité *.

4/ Ce commandement étant resté sans suite, *, représentée par * a fait signifier à la partie poursuivie un exploit de saisie-exécution immobilière, par exploit de l'étude d'huissier de

justice * à *, et ce, en date du *.

5/ Cet exploit de saisie-exécution immobilière a été transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3, le * suivant, sous la formalité *.

6/ Le juge des saisies près le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a, à la requête de * représentée par *, désigné le notaire soussigné en vue de procéder à l'adjudication de l'immeuble saisi mieux décrit ci-dessous ainsi qu'aux opérations d'ordre, et ce, par ordonnance du *.

7/ Il ressort d'une lettre que * a adressée au notaire soussigné le * que l'arriéré encouru par la partie saisie s'élevait à cette date à *, de sorte que le notaire soussigné est requis de poursuivre la procédure.

8/ Il ressort du certificat hypothécaire trentenaire, délivré par le troisième Bureau Sécurité juridique de Bruxelles, le *, que le bien est grevé des inscriptions et transcriptions suivantes à charge de la partie saisie :

*

8/ Le fichier des avis de saisie, consulté à la date du *, révèle les procédures en cours actuelles suivantes :

*

CET EXPOSÉ FAIT, j'ai, notaire soussigné, dressé le cahier des conditions de vente relatives à la vente sur saisie-exécution immobilière du bien décrit ci-après, en application de l'article 1582 du Code judiciaire.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que la partie saisie seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. En cas de contredit, dûment formé dans ce délai, les opérations de vente seront suspendues et le notaire soussigné établira le procès-verbal qu'il soumettra à la juridiction des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente dans les formes et le délai prescrits, ces conditions de vente deviendront définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place. Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

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

COMMUNE DE JETTE – QUATRIÈME DIVISION

Numéro de commune 21464 – code postal 1080

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Le Trianon" sis à Jette, à front du **boulevard de Smet de Naeyer, où il est coté sous le numéro 56** érigé sur un terrain sis à l'angle du boulevard de Smet de Naeyer et de la rue Edouard Faes, y présentant d'après le titre des façades respectives de 30 mètres et de 15 mètres 20 centimètres et un pan arrondi de 18 mètres 31 centimètres, cadastré selon titre section D numéro 176/G/29 pour une superficie de 11 ares 31 centiares (11a 31ca) et cadastré selon extrait de la matrice cadastrale daté du 5 mars 2026 section D numéro 0176G29P0000 pour la même superficie :

L'APPARTEMENT DU TYPE E dénommé E4 (« 4^E » d'après les renseignements urbanistiques qui seront relatés ci-après) sis au quatrième étage du côté du boulevard de Smet de Naeyer, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* un hall, une cuisine, un living, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, une salle de bains, une armoire et un water-closet ;

* la cave numérotée E4 sise aux sous-sols ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent vingt-deux/dix-millièmes (222/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : D 0176G29P0031 (A4/E4/C. E4)

Revenu cadastral non indexé : 1.078,00 EUR

Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : 1965

ACTES DE BASE :

Ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le notaire Ludovic Verbist, ayant résidé à Anderlecht, le 28 juin 1967, dûment transcrit, suivi d'un acte rectificatif reçu par le même notaire le 17 novembre 1969, dûment transcrit lui aussi.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

I. Le bien appartenait à l'origine à Madame * épouse de Monsieur *, à *, qui l'avait acquis de Madame *, veuve de Monsieur *, à *, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire

*, ayant résidé à *, le *, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le * suivant, volume *, numéro *.

II. Madame *, prénommée, est décédée *ab intestat* à * le *, alors veuve de Monsieur *, sans laisser d'héritiers à réserve, ni ascendant, ni descendant.

III. Sa succession fut échue à défaut de testament, et conformément à la loi, à ses frères et sœurs, neveux et nièces, ainsi que petits-neveux et petites-nièces, tant par parenté que le cas échéant par alliance, les consorts *

(...)

VIII. Aux termes d'un procès verbal d'adjudication de vente publique, dressé par le notaire *, le *, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le * suivant, sous le numéro de référence *, l'ensemble des propriétaires du bien, ci-avant mieux qualifiés, l'ont vendu à *, partie poursuivie ci-avant mieux qualifiée.

Mises à prix

La mise à prix s'élève à **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 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 **lundi 29 juin 2026 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 7 juillet 2026 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

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 8 juillet 2026 à 12 heures**.

Publicité

La publicité débutera le 29 mai 2026.

Elle se fera sur les sites de mise en vente Immoweb, Immovlan et Biddit.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

Les lundis 15-22-29 juin et 6 juillet de 10h à 12h

Les samedis 20-27 juin et 4 juillet de 14h à 16h

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. Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« *Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à*

avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant ».

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'appartement prédécrit est actuellement occupé par *, partie saisie ci-avant mieux qualifiée.

Celle-ci aura à délaisser les lieux libres de toute occupation dans le mois de la signification qui lui sera faite d'un extrait du procès-verbal d'adjudication portant le sur bien qu'elle occupe.

Si elle s'y maintient aux termes de ce délai, elle pourra, après paiement de la totalité du prix, des frais et des intérêts mis à sa charge, en être expulsée par l'adjudicataire, sur la production d'une expédition revêtue de la formule exécutoire que le notaire lui délivrera du présent acte ainsi que du procès-verbal d'adjudication.

L'expulsion aura lieu aux entiers frais, risques et périls de l'adjudicataire.

L'adjudicataire, de son côté, n'aura la jouissance du bien vendu, et le pouvoir donc de procéder à l'expulsion de la partie saisie, qu'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.

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.

État 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.

La vente étant judiciaire, aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit.

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.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'acte de base et l'acte de base modificatifs dont il est question ci-avant contiennent cependant des conditions spéciales et servitudes, liées à la mise de l'immeuble dans lequel se trouve le bien vendu sous le régime de la copropriété et indivision forcées.

L'acte de base et l'acte de base modificatifs seront tenus à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et remis en toute hypothèse à l'adjudicataire final.

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

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.

Copropriété

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont comme il a été dit ci-avant été passés par le notaire Ludovic Verbist, ayant résidé à Anderlecht, le 28 juin 1967, dûment transcrit, suivi d'un acte rectificatif reçu par le même notaire le 17 novembre 1969, dûment transcrit.

Association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dénommée « **TRIANON** ».

Elle a son siège à 1090 Jette, Boulevard de Smet de Naeyer, 52.

Son numéro d'entreprise est 0850.163.824.

Syndic

Les fonctions de syndic sont exercées par la société « PARTE GROUP » ayant son siège à 2000 Antwerpen, Jan van Gentstraat, 7 boîte 301.

Adresse e-mail : bruxellessud@parte.be

Son numéro d'entreprise est 0756.903.470.

Informations antérieures à la signature de la convention de vente sous signature privée

Conformément à l'article 3.94, §§ 1^{er} et 2 du Code civil, le syndic de l'immeuble dont fait partie le bien vendu a été invité par le notaire soussigné à lui faire parvenir à cette occasion, les documents et informations suivants relatifs à la copropriété :

Renseignements visés à l'article 3.94, § 1^{er}, du Code civil :

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

Renseignements visés à l'article 3.94, § 2, du Code civil :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Il est précisé que par « date certaine du transfert de la propriété » il y a lieu d'entendre le jour de l'adjudication.

Le syndic a répondu et a transmis les documents le 16 avril 2026.

Une copie des mails, documents et informations fournis par le syndic sera publiée sur les sites de mise en vente.

Elle sera remise à tout amateur qui en ferait la demande et en toute hypothèse à l'adjudicataire final.

Charges communes et fonds de réserve

Charges ordinaires

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 le syndic ou par les parties d'un commun accord.

Charges extraordinaires et propriété du fonds de réserve

- Charges extraordinaires :

L'acquéreur supportera de même, à compter de l'adjudication, le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

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

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

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

Par « date certaine du transfert de la propriété » il y a lieu, comme déjà vu ci-avant, d'entendre la date de signature du procès-verbal d'adjudication.

- Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble relatif à la copropriété reste la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fait donc l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété à la suite d'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

Tous les frais d'informations et de remise des documents visés par l'article 3.94, §§ 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

L'adjudicataire est garanti contre tous risques d'éviction.

L'association des copropriétaires fera 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.

La vente ayant un caractère purgeant, le notaire instrumentant veillera à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Situation hypothécaire

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

La présente vente est purgeante.

Elle emporte de plein droit délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Les droits de tous les créanciers inscrits ainsi que ceux qui auraient fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie-exécution immobilière sont reportés sur le prix d'adjudication, de sorte que l'adjudicataire deviendra le propriétaire d'un bien quitte et libre de toute charge privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque.

La liberté hypothécaire du bien sera obtenue sur la base du certificat que le notaire soussigné établira à la requête de l'adjudicataire sur la base de l'article 1653 du Code judiciaire.

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'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

L'adjudicataire est, en conséquence de ce qui précède, invité expressément à souscrire une police d'assurance incendie dès le jour de la signature du procès-verbal d'adjudication en sa faveur.

Aucune garantie ne peut lui être donnée quant à l'existence effective d'un contrat de couverture contre l'incendie, ni, s'il existe un contrat, quant aux conditions de celui-ci et au montant pour lequel un éventuel sinistre serait assuré.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance, 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.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Urbanisme

Généralités

Le notaire soussigné rappelle au vendeur l'obligation dans laquelle il se trouve de communiquer à l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose relativement à la

situation administrative du bien, en particulier sur le plan de l'urbanisme, et, de manière plus générale, de porter à la connaissance de l'acquéreur toute mesure d'ordre administratif, urbanistique, environnemental ou autre pouvant avoir une influence sur l'usage, la jouissance ou la libre disposition du bien, et dont il serait lui-même informé.

Le notaire rappelle également à tout amateur que celui-ci est toujours libre de recueillir lui-même, en entreprenant à cette fin toute démarche qu'il estimerait nécessaire ou utile, tous renseignements qu'il jugerait opportun compte tenu de son projet, sur la situation administrative du bien, en particulier, sur le plan urbanistique, environnemental ou autre. Le notaire quant à lui n'a pas la qualité d'un architecte ni d'un ingénieur, et il lui est impossible de vérifier par lui-même, à l'aide des outils mis à sa disposition, la parfaite correspondance du bien avec les prescriptions administratives et en particulier urbanistiques. Il ne peut communiquer aux parties que les informations qui sont venues à sa connaissance par les canaux d'information dont il dispose, en particulier les informations qu'il a pu recueillir auprès de l'administration communale concernée, et qui seront relatées ci-après.

Affectation

Le bien est actuellement affecté à usage d'appartement avec cave.

Cette affectation paraît régulière et n'a suscité aucune contestation ni constat d'infraction à ce jour.

Absence d'autres engagements

Il n'est pas pris 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.

À l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous, le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).

Aucun engagement n'est pris par la partie venderesse quant à la possibilité d'exécuter sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du COBAT, le notaire a à la date du 5 mars 2026, demandé au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Jette, sur la base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, de lui délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ainsi interrogé a délivré les informations légales le 12 mars 2026.

Elles sont ici reproduites textuellement :

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte, le long d'un espace structurant;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : **nihil** ;
- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : **nihil** ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- 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> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

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 :

- À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- 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 : <https://patrimoine.brussels/>

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

- /

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

- /

8°) Autres renseignements :

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 : **appartement E4 au 4e étage - 2 chambres + cave E4**

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
immeuble à appartements boulevard de Smet de Naeyer 52	rez-de-chaussée	accès garage		accès parking arrière
	1er étage	logement	2	1A – appartement 2 chambres 1B – appartement 2 chambres
	2e étage	logement	2	2A – appartement 2 chambres 2B – appartement 2 chambres
	3e étage	logement	2	3A – appartement 2 chambres 3B – appartement 2 chambres
	4e étage	logement	2	4A – appartement 2 chambres 4B – appartement 2 chambres
	5e étage	logement	2	5A – appartement 2 chambres 5B – appartement 2 chambres
	6e étage	logement	2	6A – appartement 2 chambres 6B – appartement 2 chambres
immeuble à appartements boulevard de Smet de Naeyer 54	rez gauche	commerce	1	magasin de vente et réparation de vélos
	rez droit	commerce	1	agence immobilière
	1er étage	logement	2	1C – appartement 2 chambres 1D – appartement 2 chambres
	2e étage	logement	2	2C – appartement 2 chambres 2D – appartement 2 chambres
	3e étage	logement	2	3C – appartement 2 chambres 3D – appartement 2 chambres
	4e étage	logement	2	4C – appartement 2 chambres 4D – appartement 2 chambres
	5e étage	logement	2	5C – appartement 2 chambres 5D – appartement 2 chambres
6e étage	logement	2	6C – appartement 2 chambres 6D – appartement 2 chambres	
immeuble à appartements boulevard de Smet de Naeyer 56	rez gauche	équipement	1	centre radiologique
	rez droit	logement	1	ancienne conciergerie 2 chambres
	1er étage	logement	2	1E – appartement 2 chambres 1F – appartement 2 chambres
	2e étage	logement	2	2E – appartement 2 chambres 2F – appartement 2 chambres
	3e étage	logement	2	3E – appartement 2 chambres 3F – appartement 2 chambres
	4e étage	logement	2	4E – appartement 2 chambres 4F – appartement 3 chambres
	5e étage	logement	2	5E – appartement 2 chambres 5F – appartement 3 chambres
6e étage	logement	2	6E – appartement 2 chambres 6F – appartement 3 chambres	

Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci.

En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

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

/

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Le présent document ne régularise en aucun cas les infractions non connues du service.

Observations complémentaires :

Nous vous rappelons que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

(Suivent le sceau de l'administration communale ainsi que les signatures du secrétaire communale et de la bourgmestre).

1° 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 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 89 de la même ordonnance.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme. 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 établissement.

Les informations qui précèdent seront publiées sur les sites de mise en vente, mises à la disposition de tout amateur qui en ferait la demande et, en toute hypothèse, remises à l'adjudicataire final.

Celui-ci se chargera pour l'avenir de la situation urbanistique du bien et en fera son affaire personnelle à ses entiers frais et sous son entière responsabilité.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

À l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le vendeur déclare qu'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 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 il n'a reçu aucune notification de la part des autorités communales l'informant que le bien objet de la présente vente serait répertorié comme 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, sans quoi ceux-ci ne peuvent être donnés en location à titre de résidence principale.

À 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, ce dont l'adjudicataire aura à faire son affaire personnelle ;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles au sens de l'article 9 du Code ;

- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

Division – Lotissement – Absence d'engagement

Le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu n'est pas extraite d'une parcelle plus large, et n'a donc fait l'objet à l'occasion de la présente vente d'une division ni d'un lotissement.

Le vendeur ne peut garantir que la parcelle sur laquelle se trouve le bien vendu peut à l'avenir être divisée ou faire l'objet d'un lotissement.

Inventaire du patrimoine immobilier – Autres mesures de protection ou de classement

Il ressort d'une consultation du site BruGis effectuée par le notaire soussigné à la date du 26 mars 2026 que l'immeuble dans lequel se trouve le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le bien n'est pas davantage repris dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, dont la carte peut être consultée sur le site <https://monument.heritage.brussels/fr/inventaire/>

Permis d'environnement

À l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le vendeur aux présentes déclare qu'il n'est pas actuellement exercé et 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), sauf éventuellement ce qui a été indiqué ci-dessus.

Les renseignements d'urbanisme repris littéralement ci-avant stipulent à cet égard ce qui suit :

Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
PE.5217/2-2021	exploitation d'un parking à l'air libre et d'un parking couvert	délivré	26/10/2021	26/10/2036

- Pour plus d'informations sur les permis d'environnement, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55 environnement@jette.brussels

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

Gestion des sols

Mesdames et Messieurs les amateurs sont informés 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 immobilier de transmettre à l'adjudicataire, préalablement à l'adjudication, 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.

L'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement le 19 mai 2026 porte

textuellement ce qui suit :

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.		

Une copie de l'attestation du sol dont le contenu vient d'être partiellement reproduit sera publiée sur les sites de mise en vente, remise à tout amateur qui en fera la demande et en toute hypothèse à l'adjudicataire final.

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 et sous réserve de ce qui est mentionné dans l'attestation du sol précitée, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) sera établi, dont le contenu sera publié sur les sites de mise en vente.

Une copie en sera remise à tout amateur qui en fera la demande et, en tout cas, à l'adjudicataire final.

Rénovation énergétique

Le notaire attire l'attention des parties, qui le reconnaissent, sur les dispositions de l'Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti (CoBRACE).

L'article 16, §2 de cette ordonnance modifie notamment l'article 2.2.3, §2 du COBRACE en prévoyant que les unités PEB rentrant dans la catégorie « habitations individuelle de différents types » visée à l'annexe 2.1, 5, a) du COBRACE répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

1°) à 275 kWh/m² par an (équivalent actuel de la classe énergétique E) plus tard le 1^{er} janvier 2033 ;

2°) et à 150 kWh/m² par an (équivalent actuel de la classe énergétique C) au plus tard le 1^{er} juillet 2048.

Rapport de visite de contrôle de l'installation électrique

Un rapport de visite de contrôle de l'installation électrique sera établi.

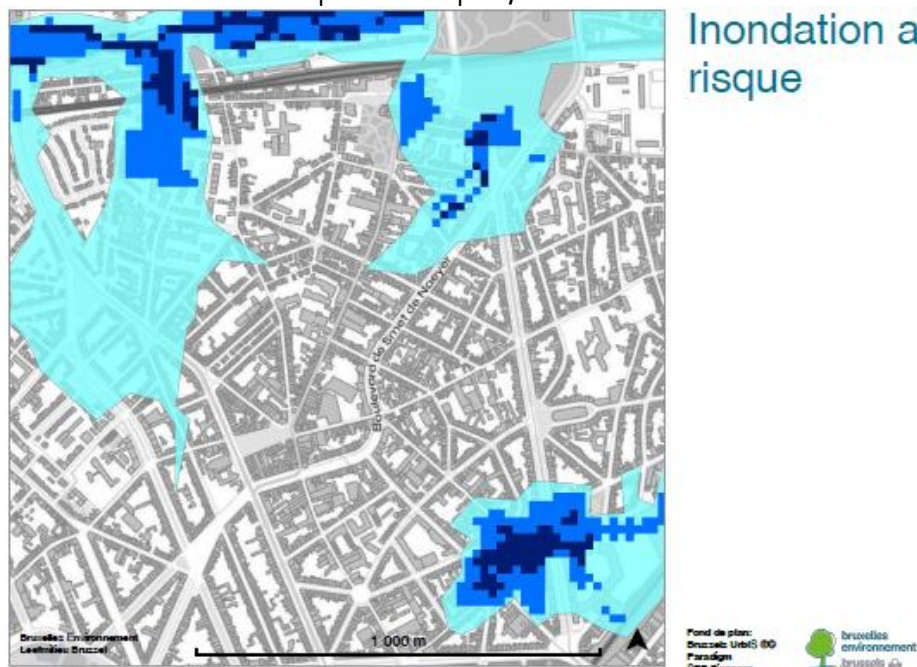
Son contenu sera publié sur les sites de mise en vente et il en sera remis copie à tout amateur qui en ferait la demande et, en tout cas, à l'adjudicataire final.

Celui-ci aura à se charger de la mise en conformité de l'installation électrique et ce, dans le délai fixé par le rapport de visite de contrôle.

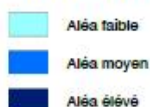
Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la Carte relative aux inondations pour la Région bruxelloise à la date du 26 mars 2026 que le bien objet des présentes se trouve en zone d'aléa faible d'inondation.

Un extrait de la carte est reproduit ci-après, à titre d'information :



Carte aléa d'inondation (2019)



Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité dans laquelle son entrepreneur se trouvera de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de canalisations, câbles ou conduites d'utilité collective pouvant se trouver à proximité du bien vendu, particulièrement en sous-sol, pour le cas de travaux de construction, plantation d'arbres de haute tige, terrassement, égouttage ou voirie pouvant présenter un risque pour ces installations.

En cas de copropriété, cette obligation incombe à l'entrepreneur mandaté par le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ressort à ce sujet d'une consultation du site effectuée par le notaire soussigné à la date du 26 mars 2026 que les propriétaires ou exploitants d'installations suivantes doivent être consultés si pareils travaux viennent à être exécutés à l'avenir :

EUROFIBER

Contact

EUROFIBER

eurofiberbe@klicon.nl

Belgicastraat 5 - 1830 ZAVENTEM

003223071200

ORANGE BELGIUM

Contact

ORANGE BELGIUM

planaanvragen2@orange.be

Bourgetlaan/Av. du Bourget 3 - 1140 Evere

02/750.37.49

VIVAQUA

Contact

VIVAQUA

installinfo@vivaqua.be

Boulevard de l'Impératrice 17-19 - 1000 Bruxelles

025188615

COLT TECHNOLOGY SERVICES

Contact

COLT TECHNOLOGY SERVICES

construction@colt.net

Culliganlaan 2H - 1831 Diegem

02/790.17.52

SIBELGA

Contact

SIBELGA

BUR.DESSIN-TEKENBUR.FA@sibelga.be

Quai des Usines/Werkhuizenkaai 16 - 1000 Bruxelles/Brussel

0496 66 54 10

Wyre

Contact

Wyre

WOC@wyre.be

Liersesteenweg 4 - 2800 Mechelen

015 898 100

Agentschap Wegen en Verkeer

Contact

Agentschap Wegen en Verkeer

glasvezelwerken@belfla.be

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 82 - 9000 Gent

03 224 93 05

BRUXELLES MOBILITE-MOBIEL BRUSSEL

Contact

BRU.MOB. DIR. WEGEN/VOIRIES

planrequest@sprb.brussels

Vooruitgangstraat/Rue du Progrès 80 bus 1 - 1035 Brussel/Bruxelles

02/204.20.57

PROXIMUS

Contact

PROXIMUS

planrequest_fr@proximus.com

Boulevard Albert II 27 - 1030 Schaerbeek

0800/20.037

Les propriétaires d'installations ci-dessus seront consultés par l'entrepreneur mandaté par le maître de l'ouvrage pour le cas où des travaux seraient entrepris au bien qui comporteraient le risque d'endommager celles-ci.

Chantiers temporaires ou mobiles

Il est enfin rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieur (DIU) doit être établi pour tous travaux faits au bien depuis le 1^{er} mai 2001.

Ce dossier se présente comme un recueil d'informations sur la structure et les travaux d'un bâtiment, conçu pour assurer la sécurité lors d'interventions futures.

Il contient des éléments tels que les plans, les matériaux utilisés, l'emplacement des canalisations et des câblages, ainsi que les dangers potentiels qu'ils présentent.

S'agissant d'une vente forcée, aucune dossier d'intervention ultérieure ne sera remis à l'adjudicataire.

Celui-ci veillera à la constitution et à la conservation du dossier d'intervention ultérieur et l'augmentera en fonction des propres travaux qu'il effectuerait à l'avenir sur le bien, en vue de le remettre à son propre acquéreur s'il se décidait un jour à revendre le bien.

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.

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

C. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes vente 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 autres :

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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, 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 adjudgé 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 adjudgé 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

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. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 25.

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00) ;
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 virgule vingt pour cent (15,20%), 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 nonante pour cent (14,90%), 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 septante pour cent (14,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%), 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 quarante pour cent (14,40%), 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 vingt-cinq pour cent (14,25%), 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 quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq

cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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.

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.

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 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de 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.
- À 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 à la masse.

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.o.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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 en revanche 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 plus haut, et conformément aux dispositions de l'article 1582, alinéa 3 et suivants du Code judiciaire, :

« Les créanciers hypothécaires inscrits, les créanciers privilégiés inscrits, le cas échéant les créanciers enregistrés au Registre des gages, les créanciers qui ont fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie et ceux qui ont fait mention en marge d'une action intentée sur la base de l'article 5.243 du Code civil ainsi que le débiteur sont sommés un mois au moins avant l'émission de la première enchère, de prendre communication de ce cahier des charges et de suivre les opérations de vente.

Si le cahier des charges fait l'objet de contestations, celles-ci ne sont admissibles que si elles sont présentées au notaire dans les huit jours de la sommation. Le notaire en dresse procès-verbal et sursoit à toutes opérations.

Sur le dépôt d'une expédition du procès-verbal effectué au greffe par le notaire, le juge fixe jour et heure pour l'examen et le règlement des contestations, les parties préalablement entendues ou appelées sous pli judiciaire, à la diligence du greffier. Le cas échéant, le juge fixe un délai pour l'adjudication. La décision n'est susceptible ni d'opposition ni d'appel ».

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, et à moins que certains des destinataires n'aient par écrit dispensé le notaire soussigné d'y procéder pour ce qui les concerne.

Remarques concernant les déclarations du saisi

Toutes les déclarations faites par le saisi sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

Taxe d'écriture

La taxe d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), perçue 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 EXPÉDITION CONFORME.-

Certifié conforme.

Le notaire,

Jean-Louis Van Boxstael

