

VB/PC/N° 010427
 14009138/013
 L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX.
 Le sept avril

Nous, Maîtres Laurent WETS et Véronique BONEHILL, Notaires de résidence à Uccle, exerçant leur fonction dans la société à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », ayant son siège établi à Uccle (1180 Bruxelles), Avenue Brugmann, 587, boîte 7, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de :

...
 Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
 I. Exposé préalable ;
 II. Conditions spéciales ;
 III. Conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
 IV. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
 V. Déclarations finales

Les parties seront sommées conformément au Code Judiciaire, par voie recommandée, avec accusé de réception, de prendre connaissance du présent acte.

...
II. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Ceci exposé, Nous, Notaire soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges de la vente publique du bien suivant :

1)COORDONNEES DE L'ETUDE

Laurent WETS et Véronique BONEHILL, Notaires de résidence à Uccle, exerçant leur fonction dans la société à responsabilité limitée « Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés », ayant son siège établi à Uccle (1180 Bruxelles), Avenue Brugmann, 587, boîte 7,

Gestionnaires du dossier :

- Notaire Véronique BONEHILL, ligne directe :
 E-mail : veronique.bonehill@belnot.be
- Pascale CHANSON, ligne directe : ...
 E-mail : pascale.reis.106708@belnot.be
- Renseignements téléphoniques : Pascale CHANSON, ligne directe : 02/340.79.31

2)SEANCE D'INFORMATION

Le notaire organise une séance d'information en l'étude relative aux offres online via le site web sécurisé www.biddit.be le ...

3)DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE LINKEBEEK

Une propriété sise à front du Sentier Juliette et Rodolphe Wijtsman (J.R. Wytmanspad) 32, comprenant selon titre maison, remise et

terrain ...pour une contenance de soixante-sept ares, quatre-vingt centiares, comprenant selon récent extrait cadastral :

- une maison numérotée 32+ Sentier Juliette et Rodolphe Wijtsman selon cadastre et selon l'administration communale numérotée 32A, .. pour une contenance d'un are,
REVENU CADASTRAL : NEUF CENT CINQUANTE NEUF EUROS (959 €)
- un verger cadastré ... pour une contenance de soixante-quatre ares, quatre-vingt centiares
REVENU CADASTRAL : QUARANTE EUROS (40 €)
- une maison numérotée 32 Sentier Juliette et Rodolphe Wijtsman ... pour deux ares.
REVENU CADASTRAL : TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE SIX EUROS (3.366 €)

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété disponible 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.

...
6) Mise à prix

La mise à prix s'élève à **NEUF CENT DIX MILLE EUROS (910.000,00 €)**

7) Enchère minimum

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

8) Début et clôture des enchères

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

...
10) Publicité

...
11) Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque

...
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.

Il est par ailleurs précisé qu'il est possible que l'occupant du bien rende les visites difficiles, voire impossibles. Dans ce cas, les candidats-acquéreurs devront s'en référer aux photos consultables en ligne.

12) FINANCEMENT : PAS DE CONDITION SUSPENSIVE

Le notaire déclare que l'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

13) Transfert de propriété

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

14) Jouissance – Occupation

Le bien est occupé par ... qui le libèrera dans les six semaines de l'adjudication devenue définitive, sans indemnité jusque lors.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des objets et encombrants divers restant dans le bien.

L'adjudicataire n'aura la jouissance du bien qu'à l'issue des six semaines dont question ci-avant et qu'après paiement intégral du prix et des frais de la vente par la prise de possession réelle à charge de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls sans recours contre les autres vendeurs (soit donc après avoir fait expulser l'occupant à ses frais si ce dernier n'a pas vidé le bien à l'issue des six semaines dont question ci-avant et après paiement du prix comme dit ci-avant).

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.

15) Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

16) Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties, 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.

17) Mitoyennetés

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

18) Servitudes ET CONDITIONS SPÉCIALES CONTENUES DANS LES TITRES ANTÉRIEURS

Les comparants déclarent ne pas avoir conféré de servitudes sur les biens prédécrits et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles contenues dans le titre de propriété des vendeurs reçu par le notaire Edouard Naete, prénommé, le 11 juin 1954 qui stipule littéralement ce qui suit : « la propriété est vendue avec tous ses droits et servitudes actifs et passif connus et inconnus libre à l'acquéreur à se prévaloir des uns et à se défendre des autres mais le tout à ses frais risques et périls sans

l'intervention ni la responsabilité du vendeur, l'acquéreuse déclare parfaitement bien connaître toute la situation à cet égard et surtout à certaines servitudes et obligations mentionnées dans le cahier des charges dressé par le notaire Wijffels prénommé en date du douze novembre mil neuf cent cinquante-trois enregistré et précédant l'adjudication définitive du même notaire en date du vingt-six avril mil neuf cent cinquante-quatre ».

D'autre part, le cahier des charges préalable à la vente publique dressé par le notaire Armand Wyffels, prénommé, le 12 novembre 1953 contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente reçu par le notaire Hauchamps, à Ixelles, le vingt-six mai mil neuf cent vingt-deux stipule notamment ce qui suit :

« Il est fait observer que dans la partie de la propriété restant appartenir à monsieur ..., il y a des arbres fruitiers qui, par suite de la cession du terrain précité ne se trouvent plus à la distance légale de la propriété des acquéreurs ...

Monsieur ... aura le droit de conserver ces arbres et, le cas échéant, de les remplacer.

Les acquéreurs ni leurs successeurs à titre universels ou particuliers ne pourront faire couper ou couper eux-mêmes ni les branches ni les racines des arbres ci-dessus.

Ceci grève le fonds appartenant ... au profit de celui appartenant au vendeur Monsieur ...

Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations de la venderesse relativement aux stipulations qui précèdent.

Monsieur ..., autant du plan annexé aux présentes, ne peut donner aucune indication ni garantie concernant la mitoyenneté des haies limitrophes, de même que celle à front du sentier.

Les acquéreurs des lots un et deux devront établir, à la séparation de leur bien, une haie mitoyenne, à frais communs.

Ils devront aménager une entrée respective, au sentier, à leurs frais respectifs.

En cas de communauté de l'installation électrique dans les bâtiments de chaque lot, l'acquéreur du lot un devra installer un raccordement personnel ; il en sera de même pour les canalisations de l'eau si elle est commune actuellement.

Toutes communautés d'égout, fosse ou autres subsisteront mais devront être entretenues à frais communs, toutefois, si par la suite, elles s'avéraient insuffisantes, l'acquéreur du lot un devra installer des égouts, fosses personnelles.

Concernant les arbres à hautes tiges ne se trouvant pas à distance légale des propriétés joignantes, aucune garantie n'est donnée aux acquéreurs pour le maintien de ces arbres à leur emplacement actuel, d'autre part, les acquéreurs ne pourront élever aucun grief contre la venderesse du chef d'arbres à haute tige de jardins, voisins, qui ne se trouveraient pas à distance légale.

Les difficultés qui pourraient surgir entre les acquéreurs ou entre ceux-ci et la venderesse, notamment au sujet de la délimitation, écoulement des eaux, servitudes quelconques et, en général, tous différents seront arbitrés souverainement et en dernier ressort, avec dispense des formalités en matière de procédure, par le géomètre auteur du plan annexé aux présentes. Les frais d'arbitrage seront avancés par la partie requérante et supportés suivant décision de l'arbitre. »

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations de la partie saisie à cet égard.

19) 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.

20) 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.

21) Dispositions administratives

GENERALITES

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire attire l'attention des amateurs sur l'opportunité de recueillir de leur côté, tous renseignements (prescriptions, permis et caetera...) sur la situation urbanistique du bien vendu et son environnement auprès du service de l'urbanisme de la commune sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien 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 ils peuvent 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.

2. Zone à risque d'inondation

En vertu d'une recherche effectuée via www.geopunt.be en date des 25 mars 2019, 21 décembre 2018, renouvelée en date du

2022, le Notaire instrumentant déclare en application de l'article 129 Loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

En vertu de la même recherche en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, le Notaire instrumentant déclare que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effectives (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;

- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;
- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Le vendeur déclare en outre que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

3. Droits de préemption

D'après les renseignements recueillis, il apparaît que le bien est situé dans une zone où le droit de préemption du Code Flamand du Logement est applicable.

Conformément à l'article 85 du Code du Logement Flamand, la présente vente publique a lieu sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption conféré à la Commune de Linkebeek, à la Vlaamse Woningfonds, à PROVIDENTIA ou à l'Agentschap voor Woon en Zorginfrastructuurbelei voor Vlaams-Brabant et, ce, endéans les délais légaux et pour autant que ce droit se trouve à s'appliquer conformément à la Loi.

Le notaire instrumentant déclare avoir informé la Vlaamse Landmaatschappij le 25 mars 2019 renouvelé en date du 8 février 2022 de la présente vente conformément aux dispositions du Code Flamand du Logement relatives au droit de préemption.

4. Gestion des sols pollués

Le Notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur l'obligation d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information résultant du décret du conseil flamand du 22 février 1995 relatif à l'assainissement du sol, modifié le 27 octobre 2006.

Après avoir été informé du contenu de la liste des établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, les comparants déclarent qu'à leur connaissance le bien n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une installation ou activité reprise sur cette liste.

L'Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) a
 délivré le 21 décembre 2018, renouvelé en date du 20 février 2022
 l'attestation du sol pour les parcelles ... qui stipule notamment :

« 1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2021

afdeling : 22003 LINKEBEEK

straat + nummer : J.R. Wytsmanpad 32+

sectie : ...

nummer : (respektievelijk) ...

Verder 'deze' grond genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeinformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De Ovam heeft geen aanwijzingen dat deze grond een
 risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de Ovam dat op deze grond een
 bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van
 toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een
 volume van 250 m³ en technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de Ovam
 worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader
 van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest.
 Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De Ovam staat niet in voor de juistheid van de aan haar
 verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 20.02.2022".

Les vendeurs ont déclaré enfin n'avoir aucune connaissance
 de l'existence d'une pollution, pouvant causer un préjudice à
 l'adjudicataire ou à un tiers, ou pouvant donner lieu à une
 obligation d'assainissement, à une restriction d'usage ou à toute
 autre mesure que les autorités pourraient prendre en la matière et
 ne pas avoir été avisée d'un enregistrement du bien dans le
 « Grondeninformatieregister », ni d'avoir été sommée de faire
 dresser une « beschrijvend bodemonderzoek ».

Conformément à l'article 117 dudit décret, le Notaire
 instrumentant confirme que toutes les dispositions du décret
 concernant les cessions ont été respectées.

5. Certificats de performance énergétique

1) En ce qui concerne la maison située J.R. Wijtsmanpad 32
 boîte 1 à Linkebeek : Le certificat de performance énergétique
 bâtiments (PEB) portant le numéro 20190417-0002151885-RES-1

et se rapportant au bien a été établi par Certi Nergie, le 17 avril 2019 (valable jusqu'au 17 avril 2029). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 [kg CO2/m²/an]: 1.556.

Une copie de ce certificat restera ci-annexé mais ne sera pas transcrite

2) En ce qui concerne la maison située J.R. Wijtsmanpad 32 à Linkebeek : Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20190417-0002151878-RES-1 et se rapportant au bien a été établi par Certi Nergie, le 17 avril 2019 (valable jusqu'au 17 avril 2029). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 [kg CO2/m²/an]: 552.

Une copie de ce certificat restera ci-annexé mais ne sera pas transcrite

6. Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, les vendeurs ont répondu de manière affirmative, notamment, en ce qui concerne la chaudière au gaz installée dans la grande maison par les établissements Poelaert.

Celui-ci sera remis à l'adjudicataire lorsque l'adjudication sera devenue définitive.

7. Installations électriques

Le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276*bis* du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 9 avril 2019 dressé par un représentant de l'association BELOR, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire sera tenu, en vertu de ladite législation, de :

- * communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.
- * mettre l'installation électrique en conformité dix-huit mois après la signature de l'adjudication devenue définitive.
- * faire constater par un organisme agréé, dans ce même délai que les manquements relevés dans le procès-verbal dont question ci-dessus ont été rectifiés.

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.

23) 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, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1^{er} de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

24) 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.

25) 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.

26) GARANTIE DÉCENNALE

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions de la partie saisie dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs. Il en paiera et supportera les charges et frais à échoir à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits que la partie venderesse aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code Civil). Toutefois, la partie venderesse sera tenue, à l'entière décharge de l'adjudicataire, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de l'adjudication définitive.

Cependant, la responsabilité décennale, dont question ci-avant, ne s'applique pas à la présente aliénation car les biens n'ont pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Le notaire, rédacteur du présent acte, attire l'attention de amateurs sur le fait qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs,

architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

27) Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

III. 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) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- e) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- g) 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 cinq 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 cinq minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq 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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10.

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

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 cinq enchérisseurs 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare 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 compare 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 procès-verbal d'adjudication

Article 14.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur 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 de € 2.500 (deux mille cinq cent euros), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, 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'acheteur 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 adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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 1251-2° 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.

Cautio

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.

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 877 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. 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 zéro virgule cinq pour cent (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 pourcent (12%). Elle est égale à :

- vingt virgule trente pour cent (20,30%), 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-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-sept virgule quatre-vingt pour cent (17,80%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), 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 pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%), 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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);
- quatorze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) 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);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) 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 vingt-cinq pour cent (14,25%) 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 zéro cinq pour cent (14,05%) 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);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) 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);
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), 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);
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%), 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);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), 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 quarante pour cent (13,40%) 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 vingt pour cent (13,20%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 dix pour cent (13,10%) 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) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) 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) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%) 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) ;

- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) 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) ;

- douze virgule soixante-cinq pour cent (12,65%) 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) ;

- douze virgule cinquante pour cent (12,50%) 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 trente pour cent (12,30%) 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 vingt-cinq pour cent (12,25%) 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 vingt pour cent (12,20%), 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.

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 taxe sur la valeur ajoutée 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 taxe sur la valeur ajoutée 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 l'adjudicataire 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 le conservateur des hypothèques 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.

IV. 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 qui devient de ce fait 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'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 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 bidbit.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.

V. DÉCLARATIONS FINALES

Confirmation de l'identité

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

Taxe sur la valeur ajoutée

Il ressort d'une consultation du site de la Banque Carrefour des Entreprises et du registre national que les vendeurs ne sont pas assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

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

Régime fiscal de l'adjudication

L'adjudication se fait sous le régime des droits d'enregistrement.

**DONT PROCES-VERBAL, établi en notre étude à Uccle,
avenue Brugmann 587, à la date précitée, et lecture faite, Nous,
Notaires avons signé.**