



# NOTILIUS

notaires · notarissen · notaries

A. CRUYSMANS  
J. du BUS de WARNAFFE  
R. VERSTRAETE

Boulevard du Souverain · Vorstlaan 288  
1160 Bruxelles · Brussel  
T 02 672 22 02 · info@notilius.be  
[www.notilius.be](http://www.notilius.be)

Répertoire : 2025/0946  
Dossier : 2232400

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze avril.

A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Alexis Cruysmans**, Notaire à Auderghem, associé de la société à responsabilité limitée « NOTILIUS, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288.

Lequel requérant nous a requis de dresser comme suit les présentes **conditions de vente publique électronique sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be)** du bien immeuble ci-après.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spécifiques ;
  - B. Les conditions générales relatives à toutes les ventes online ;
  - C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
  - D. La/les procuration(s), si reprise(s).
  - E. Clôture et dispositions finales.
- A. **CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA PRESENTE VENTE**

**A.1. DECLARATIONS PREALABLES**

A.1.1. Déclarations relatives au requérant

Le requérant déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes, à l'exception de ce qui est repris ci-après concernant la situation locative ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le requérant déclare en outre :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) à l'exception du comparant pré-nommé sub 2,4 et 5 ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

A.1.2. Déclarations relatives au bien vendu

A.1.2.1. Insaisissabilité

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

A.1.2.2. Registre de gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnaît que les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

**A.2. DESCRIPTION DU BIEN**

**VILLE DE BRUXELLES- troisième division**

Une maison de rapport à quatre étages située rue du Nord, numéro 72 cadastrée suivant extrait récent de matrice cadastrale récent section C numéro 328KP0000 pour une superficie de nonante et un centiares.

Revenu cadastral non indexé : mille neuf cent nonante-huit euros (1.988,00€).

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe

aucune procédure de révision en cours et qu'il n'a effectué de travaux pouvant entraîner une révision du revenu cadastral.

#### A.2.2. Mobilier

Outre les biens immeubles par incorporation, le bien prédécrit est vendu sans les objets mobiliers le garnissant, ceux-ci appartenant aux locataires, suivant ce que déclare le vendeur.

#### A.2.3. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **A.3. ORGANISATION DE LA VENTE PUBLIQUE**

#### A.3.1. Mise à prix

La mise à prix s'élève à cinq cent dix mille euros (€ 510.000,00).

#### A.3.2. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille cinq cents euros (2.500,00€). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille cinq cents euros (2.500,00€) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### A.3.3. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 7 mai 2025 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 15 mai 2025 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément aux conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### A.3.4. Jour et heure de signature du procès-verbal 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 19 mai 2025 à 14 heures.

#### A.3.5. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mercredi de 10h00 à midi et chaque samedi de 16h00 à 18h00, et ce à partir du 19 avril 2025 jusqu'au 14 mai 2025 inclus.

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.

#### A.3.6. Séance d'information

Une séance d'information ouverte au public est organisée en l'étude du notaire instrumentant le 5 mai 2025 à 14 heures.

#### A.3.7. Condition suspensive d'obtention d'un financement

L'adjudication du bien objet de la présente convention ne sera en aucun cas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

### **A.4. SPECIFICITES LIEES AU BIEN A VENDRE**

#### A.4.1. Situation hypothécaire

Le bien est vendu 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.

#### A.4.2. Transfert de la propriété - jouissance

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive. L'adjudication se fera en pleine propriété. Tout achat en démembrement de propriété par les adjudicataires sera exclu sauf accord exprès du vendeur et du notaire instrumentant.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu 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.

#### A.4.3. Occupation

Le vendeur a notifié aux locataires domiciliés dans le bien vendu, son intention de vendre son logement.

Le preneur n'a pas répondu.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers à l'exception de l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage qui sera libre de toute occupation de généralement quelconque et vide de tout mobilier lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire. L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à l'égard du locataire.

#### **Concernant le rez-de-chaussée**

Le vendeur tient à la disposition de l'adjudicataire un exemplaire de la convention locative, conclue ou renouvelée le 12 avril 2024 qui n'a pas été enregistré. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de six cent trente-sept euros quarante-neuf cents (637,49€) outre septante-cinq euros (75,00€) à titre de provision mensuelle pour charge.

Le vendeur déclare que le bien se compose : d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel / compteur de passage pour l'eau ;

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement.

#### Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé contradictoirement.

#### Garantie locative (bail d'habitation) :

Le vendeur déclare n'avoir aucune information relative à la garantie locative malgré que le bail indique qu'une garantie de mille cent soixante euros (1.160,00€) (deux mois de loyer) a été consignée. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle avec le locataire et sans recours contre le vendeur.

#### Décompte :

Un décompte relatif aux loyers et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire sera effectué au plus tard lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire.

#### Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

#### Enregistrement :

L'attention est attirée sur l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

### **Concernant le premier étage**

Le vendeur tient à la disposition de l'adjudicataire un exemplaire de la convention locative, conclue ou renouvelée le 21 décembre 2021, avec mention d'enregistrement 2022G2462SP00000000236241. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de huit cent neuf euros cinquante cents (809,50€) outre cinquante euros (50,00€) à titre de provision mensuelle pour charge.

Le vendeur déclare que le bien se compose : d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel / compteur de passage pour l'eau ;

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement.

#### Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé contradictoirement.

#### Garantie locative (bail d'habitation) :

Le vendeur déclare n'avoir aucune information relative à la garantie locative malgré que le bail indique qu'une garantie de mille quatre cents euros (1.400,00€) (deux mois de loyer a été consignée. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle avec le locataire et sans recours contre le vendeur.

#### Décompte :

Un décompte relatif aux loyers et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire sera effectué au plus tard lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire.

#### Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

#### Enregistrement :

L'attention est attirée sur l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

### **Concernant le deuxième étage**

Le vendeur tient à la disposition de l'adjudicataire un exemplaire de la convention locative, conclue ou renouvelée le 1<sup>er</sup> décembre 2021, avec mention d'enregistrement 2021G2462SP000000002206239. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de sept cent quatre-vingt-deux euros quatorze cents (782,14€) outre cinquante euros (50,00€) à titre de provision mensuelle pour charge.

Le vendeur déclare que le bien se compose : d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel / compteur de passage pour l'eau ;

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement.

#### Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé contradictoirement.

#### Garantie locative (bail d'habitation) :

Le vendeur déclare que :

Le vendeur déclare n'avoir aucune information relative à la garantie locative malgré que le bail indique qu'une garantie de mille trois cent vingt euros (1.320,00€) (deux mois de loyer a été consignée. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle avec le locataire et sans recours contre le vendeur.

Décompte :

Un décompte relatif aux loyers et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire sera effectué au plus tard lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire.

Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Enregistrement :

L'attention est attirée sur l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Il est ici précisé qu'une procédure est en cours contre le locataire du premier et du second étage car celui-ci est en défaut de paiement depuis le mois de février 2024. Une requête a été déposée devant le juge en date du 31 janvier 2025.

**Concernant le quatrième étage**

Le vendeur tient à la disposition de l'adjudicataire un exemplaire de la convention locative, conclue ou renouvelée le 11 décembre 2018. A ce sujet, le vendeur confirme que le loyer actuel est de cinq cent cinquante-deux euros soixante-quatre cents (552,64€) outre quatre-vingt euros (80,00€) à titre de provision mensuelle pour charge.

Le vendeur déclare que le bien se compose : d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel / compteur de passage pour l'eau ;

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement.

Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé contradictoirement.

Garantie locative (bail d'habitation) :

Le vendeur déclare n'avoir aucune information relative à la garantie locative malgré que le bail indique qu'une garantie locative a été consignée. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle avec le locataires et sans recours contre le vendeur.

Décompte :

Un décompte relatif aux loyers et provisions pour charges et à transférer la garantie locative au bénéfice de l'adjudicataire sera effectué au plus tard lors du transfert de la jouissance en faveur de l'adjudicataire.

Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'adjudicataire une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Enregistrement :

L'attention est attirée sur l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

#### A.4.4. Contributions - Impôts

L'adjudicataire supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'adjudicataire remboursera au vendeur préalablement à son entrée en jouissance, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

#### A.4.5. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvera lors de l'adjudication.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

#### A.4.6. Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'adjudicataire, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### A.4.7. Assurance

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant le moment où la présente vente devient définitive. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter du jour où la présente vente devient définitive.

#### A.4.8. Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit. L'adjudicataire sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### A.4.9. Garantie décennale

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil de l'ancien Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien objet de la présente convention depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

#### A.4.10. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à

faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoratoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans le titre de propriété, dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### A.4.11. Situation administration du bien

##### A.4.11.1. Urbanisme

###### *GÉNÉRALITÉS*

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire instrumentant informé de la possibilité de recueillir individuellement, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune. En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire instrumentant signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport aux permis d'urbanisme ayant été délivrés par le service de l'urbanisme.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

###### *INFORMATION PRÉALABLE*

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles, sur 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 ces renseignements qui s'appliquent au bien.

Sur base d'une lettre adressée par la Ville de Bruxelles, le 21 août 2024, le vendeur communique :

«

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES 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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*

*o En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)*

*o En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site in-*

ternet suivant : [www.brugis.be](http://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 : <https://casba.urban.brussels> ;
  - Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
  - Les prescriptions **du règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
  - Les prescriptions **du règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
  - Les prescriptions **du règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
  - Les prescriptions **du règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
  - Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
  - Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
  - Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
  - Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
  - Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
  - Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
  - L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;
- 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](http://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 :**

/

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

/

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- **La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 29/06/1874 ;**

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à [URB.Topo@brucity.be](mailto:URB.Topo@brucity.be).

**8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

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

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

*Nihil*

**• Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

<b>N° de dossier</b>	<b>Objet</b>	<b>Décision</b>	<b>Date</b>
<b>TP 18199</b>	<b>Construction de plusieurs maisons</b>	<b>Délivré</b>	<b>09/06/1876</b>
<b>TP 26805</b>	<b>Transformer la façade à rue et construire une annexe</b>	<b>Délivré</b>	<b>29/08/1919</b>
<b>TP 47217</b>	<b>Transformer la façade et modifier l'intérieur</b>	<b>Délivré</b>	<b>14/07/1931</b>

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

**2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :**

*Selon la documentation en notre possession et ces permis le bien est composé comme suit :*

<b>Dénomination</b>	<b>Localisation</b>	<b>Destination</b>	<b>Nombre</b>	<b>Commentaire</b>
<b>Bâtiment principal</b>	<i>Sous-sol</i>			<i>Pas d'indications</i>
	<i>Du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage</i>	<i>Logement</i>		<i>sans pouvoir en déterminer le nombre exact et sans pouvoir le/les situer</i>

**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*

**Remarques :**

- 1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*
- 2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
- 3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de*

*l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

*4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*

*5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.*

***Observations complémentaires :***

*• Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.*

*• 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. À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait 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.*

*• La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : [archives@brucity.be](mailto:archives@brucity.be). Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante <https://archives.bruxelles.be/> Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance »*

***EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT - EMPRISE***

Sous réserve du contenu des renseignements urbanistiques dont question ci-dessus, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Il est toutefois signalé à l'adjudicataire que tout bien construit avant 1932 est automatiquement repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois.

***SITUATION EXISTANTE***

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière (sans toutefois que l'urbanisme n'ait confirmé le nombre de logements reconnus) et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur. L'adjudicataire fera en outre son affaire personnelle du nombre exact de logements, sans recours contre le vendeur.

A l'exception des permis d'urbanisme repris dans les renseignements urbanistiques, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engage-

ment quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### *IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ*

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

##### *A.4.11.2. Code bruxellois du Logement*

Le notaire instrumentant informe de l'existence du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

##### *A.4.11.3. Droits de préemption*

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

Le vendeur déclare ne pas avoir financé son acquisition au moyen d'un crédit contracté auprès d'un organisme de financement social bénéficiant d'un droit de préemption (entre autre le Fonds du Logement bruxellois).

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

##### *A.4.11.4. Environnement – gestion des sols pollués*

###### *PERMIS*

Sous réserve éventuellement d'une permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parkings dans une copropriété ou d'une cuve à mazout de plus de 10.000litres, le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

###### *ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS DU 5 MARS 2009*

Le notaire informe du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 1<sup>er</sup> août 2024, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

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

Une copie de l'attestation du sol et, le cas échéant, de ladite déclaration et de la réponse de Bruxelles Environnement sera remise à l'adjudicataire lors de la réception du procès-verbal d'adjudication au plus tard.

##### *A.4.11.5. Zones inondables*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances.

Par zone à risque on entend les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien vendu a été inondé dans le passé.

Il résulte d'une recherche effectuée en date du 31 juillet 2024 sur le site geoportal de l'IBGE que le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation.

#### **A.4.11.6. Primes**

L'adjudicataire est été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur le site suivant : <https://renolution.brussels/fr>.

#### **A.4.11.7. Certificat de performance énergétique**

##### En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20240829-0000688740-01-8 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 29 août 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 174kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- date de péremption : 29 août 2034

##### En ce qui concerne le premier étage:

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20240829-0000688737-01-4 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 29 août 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 75kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- date de péremption : 29 août 2034

##### En ce qui concerne le deuxième étage:

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20240829-0000688738-01-4 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 29 août 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 88kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- date de péremption : 29 août 2034

##### En ce qui concerne le troisième étage:

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20240829-0000688745-01-4 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 29 août 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 88kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- date de péremption : 29 août 2034

##### En ce qui concerne le quatrième étage:

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20240829-0000688743-01-4 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par le 29 août 2024 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 280kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- date de péremption : 29 août 2034

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Un original des certificats sera remis par le vendeur à l'adjudicataire au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **A.4.12. Autres polices administratives**

##### **A.4.12.1. Dossier d'intervention ultérieure**

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

##### **A.4.12.2. Contrôle de l'installation électrique**

Le notaire informe des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans les procès-verbaux du 22 avril 2024, la société Certinerie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. Les exemplaires verbaux des procès-verbaux seront remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire informe l'adjudicataire de son obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après l'adjudication définitive. Le notaire informe du fait que l'adjudicataire doit notifier par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date du transfert de propriété, après la signature du procès-verbal d'adjudication.

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **B.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques électroniques (online sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be)) immobilières - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

### **B.2. ADHESION**

La vente publique sur [www.biddit.be](http://www.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.

### **B.3. MODE DE LA VENTE**

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

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.

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 pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions 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 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.

### **B.4. ENCHERES**

Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **B.5. LE DEROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE**

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

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

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

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

#### **B.6. SYSTÈME D'ENCHERES**

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

#### **B.7. CONSEQUENCES D'UNE ENCHERE**

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.

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

- les 5 enchérisseurs différents ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **B.8. LA CLÔTURE DES ENCHERES**

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

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

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

#### **B.9. REFUS DE SIGNER LE PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION**

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 défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

**B.10. MISE A PRIX ET PRIME**

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 (« Prix de départ abaissé »).

**B.11. SUBROGATION LEGALE**

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

**B.12. DEGUERPISEMENT**

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.

**B.13. ADJUDICATION A UN COLICITANT**

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

**B.14. PORTE-FORT**

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

**B.15. DECLARATION DE COMMAND**

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

**B.16. CAUTION**

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.

**B.17. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

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 (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).

#### **B.18. PRIX**

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 ou il s'est acquitté 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.

#### **B.19. FRAIS**

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est 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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%), 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 dix pour cent (14,10%), 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);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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 septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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.

Le plus offrant et dernier 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 celle prévu à l'article B.19 pour le paiement du prix.

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

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

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

#### **B.20. COMPENSATION**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **B.21. INTERÊTS DE RETARD**

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.

#### **B.22. SANCTIONS**

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.

##### **B.22.1. 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.

##### **B.22.2. 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 consignand 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 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.

- 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.

### B.22.3. 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.

### B.23. POUVOIRS DU MANDATAIRE

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.

#### **B.24. AVERTISSEMENT**

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

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

#### **C. LES DEFINITIONS**

Pour la compréhension de la présente convention, il y a lieu de comprendre les termes suivants ainsi qu'il suit :

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spécifiques ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://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](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes “le mandant”, constitue pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d’agir séparément :

Chacun des collaborateurs des Notaires associés NOTILIUS, à Auderghem, avec pouvoir d’agir ensemble ou séparément.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d’achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l’exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l’Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d’office; après ou sans paiement accorder mainlevée d’opposition, de saisies ou d’autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l’hypothèque, à l’action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d’exécution.
- Comparaitre à la signature du certificat prévu par les articles 1641 et 1653 du Code Judiciaire pour requérir l’Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de procéder à la radiation des toutes les transcriptions et inscriptions qui grèveraient les biens décrits préalablement.
- Comparaitre aux opérations d’ordre pour faire déclarer par les adjudicataires qu’ils renoncent irrévocablement à la subrogation légale qui existe en leur faveur dans les droits des créanciers, du fait de leur paiement, en vertu de l’article 1251,2° du Code Civil.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l’exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d’exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu’en cas de litige, assigner et comparaitre en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d’exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l’amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l’amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l’un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d’un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n’est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

#### ***E. CLÔTURE ET DISPOSITIONS FINALES***

##### **E.1. ARTICLE 203 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT**

Le notaire instrumentant donne lecture de l'article précité qui stipule entre autre littéralement ce qui suit :

*« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. ».*

##### **E.2. DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).**

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

##### **E.3. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile en son domicile actuel susindiqué.

##### **E.4. ETAT CIVIL ET IDENTITÉ**

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur registre national.

##### **E.5. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

##### **E.6. RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE.**

Le comparant nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte le 20 janvier 2025 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

##### **DONT PROCES-VERBAL.**

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

**(SUIVENT LES SIGNATURES)**

**POUR EXPÉDITION CONFORME.**

