

<i>Droit d'écriture</i>	<i>Fédéral</i>	<i>100,00 €</i>
<i>Enregistrement acte</i>	<i>Fédéral</i>	<i>50,00 €</i>
<i>Enregistrement annexe(s)</i>	<i>Fédéral</i>	<i>/</i>
<i>Transcription</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

**CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR  
BIDDIT.BE**

<b>Conditions de vente</b>	
D : [...]	Rep : [...]

**Le HUIT AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ**, je soussignée, Maître **Sabine VAN de MOSSELAER**, notaire à la résidence d'Anderlecht (premier canton),  
[...]

**CONDITIONS DE VENTE**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

**A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

Maître **Sabine VAN de MOSSELAER**, notaire  
Rue Bara 45  
1070 Anderlecht  
Tel : 02/521.92.30  
Email : not@notamos.be

**Description du bien**

**Commune de Tubize - première division-25105**

**1.** Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise **rue Des Forges, numéro 68** cadastrée selon titre section B numéro 422/E/8 pour une contenance d'1 are 39 centiares, d'une superficie d'après mesurage d'1 are 25 centiares et cadastré d'après extrait cadastral récent section B numéro **0422E8P0000** pour une contenance d'1 are 39 centiares.

**Revenu cadastral: 463,00 euros**

**2.** Un/trente-et-unième (3/31<sup>ème</sup>) indivis dans une parcelle en nature de passage, cadastrée selon titre section B numéro 425/S/8 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro **425S/8P0000** pour une contenance selon titre et cadastre de 7 ares 1 centiare.

**Revenu cadastral: 1 euros**

**Statuts :** Tel que le terrain sis rue Des Forges 68 figure comme lot 40 sous liseré brun au plan dressé par Monsieur René DEBONT, géomètre-expert immobilier de Tubize en date du 27 avril 1987 qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Jean DANDOIS, à Tubize, le 7 mai 1987, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 27 mai 1987 volume 2972 numéro 13.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

### **Panneaux Photovoltaïques – panneaux publicitaires**

Le vendeur déclare :

-qu'il n'y a **pas de panneaux photovoltaïques ni publicitaires** sur le bien

-qu'aucun contrat de location portant sur le placement de **panneaux publicitaires**, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

### **Origine de propriété**

[...]

### **Situation hypothécaire**

[...]

### **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. Il résulte de la consultation datée le 1 février 2025 qu'il n'y a pas de gages inscrites.

Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré 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.

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **septante mille (70.000,00€)**.

### **Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 12 mai 2025 à 15h00..**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 20 mai 2025 à 15h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

### **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné **le mercredi 28 mai 2025 à 16h00**.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs et ce sans rendez-vous préalable (une personne étant sur place) :

- **les dimanches 04 mai 2025, 11 mai 2025 et 18 mai 2025, chaque fois de 10h00 (dix heure) à 12h00 (midi) et**
- **les mardi 06 mai 2025, 13 mai 2025 et 20 mai 2025 chaque fois de 12h00 (midi) à 14h00 (quatorze heure).**

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.

### **Publicité**

La publicité préalable à la vente est faite au moyen du site internet **www.biddit.be** et au moyen d'affiches dans l'agglomération bruxelloise, le tout pendant les 3 semaines précédant l'adjudication, conformément aux usages en la matière.

Le notaire se réserve le droit de modifier la publicité dans l'intérêt de la vente.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le propriétaire déclare que le bien est libre de toute occupation et vide de tout mobilier et a été mis en état de propreté.

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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

#### **Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

#### **Etat du bien – Vices**

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

Le propriétaire déclare que les carreaux sont cassés à toutes les fenêtres, la chaudière et le chauffe-eau sont dysfonctionnels, les carrelages sont cassés dans le hall et les radiateurs sont rouillés.

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

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le titre de propriété du vendeur dont question à l'origine de propriété reprend les conditions ci-après textuellement reproduites et reprises au procès-verbal de mesurage resté annexé à l'acte reçu par Maître Jean DANDOIS, le 7 mai 1987 :

*« Note de servitude*

*1-Tous les murs séparatifs entre lots ont mitoyens.*

*2-Les murs et clôtures arrière des maisons de la rue Vandermeulen sont placés contre la limite de propriété et restent privatifs à ces immeubles.*

*La clôture du lot 41 est privative à ce lot et est placée contre la limite de propriété.*

*3-Les limites des jardins sont déterminées par les droites partant de l'axe des murs des annexes ou de l'axe des murs des cours pour aboutir aux distances renseignées au plan.*

*4-Il existe deux égouts communs figurant sous les lettres AB pour les lots 12 à 27 et BC pour les lots 28 à 40. Leur jonction avec l'égout communal se fait sous le lot 28.*

*Les égouts des lots 2 à 11 se jettent sous le trottoir de la rue de la Déportation dans un égout commun figurant au plan sous les lettres DE.*

*Les acquéreurs de tous les lots devront faire le nécessaire à leurs frais en y plaçant des grilles pour que leurs égouts particuliers ne bouchent pas l'égout commun et en prévoyant chacun une taque de visite*

*Chaque acquéreur supportera les frais de nettoyage et d'entretien de sa partie ; en outre si l'égout commun venait à être bouché par la faute d'un acquéreur, ce dernier supportera seul les frais de débouchage et de nettoyage de l'égout.*

*L'acquéreur du lot 28 assurera le nettoyage de la jonction avec l'égout communal.*

*Les frais de réparation seront assumés par les acquéreurs des lots 2 à 11 pour l'égout DE et les acquéreurs des lots 12 à 28 pour l'égout ABC.*

*5-Les acquéreurs devront faire le nécessaire pour recueillir leurs eaux pluviales sur leur bien.*

*Les citernes à eaux pluviales communiquent entre elles par les trop-pleins, les citernes en amont se desservant dans les citernes en aval, le trop-plein de la dernière citerne débouche dans l'égout commun.*

*Cette situation restera subsister çà titre de servitude gratuite et perpétuelle.*

*Si un acquéreur veut supprimer sa citerne, il prendra toutes les mesures pour ne pas entraver l'écoulement des eaux de citernes par le placement entre les citernes amont et aval d'un tuyau de jonction.*

*Il peut exister des accords locaux entre occupants quant à l'évacuation des eaux en cours. Ces accords ne sont que de simples tolérances entre occupants et ne pourront à aucun titre que ce soit servir de base quant à l'établissement d'une servitude.*

*6-Les constructions provisoires et rudimentaires existantes établies par les locataires pourront continuer d'exister même si elles ne sont pas établies exactement aux limites déterminées ci-dessus ; toutefois en cas de changement à ces constructions ou si le propriétaire d'une maison contiguë (sic) désire faire des agrandissements, les limites exactes devront être respectées, et les frais de déplacement des constructions existantes et non à la limite devront être supportés par les propriétaires de ces constructions.*

*7-Toutes les plantations existantes ne respectant pas les prescriptions légales de distance pourront continuer d'exister à titre de servitude gratuite et perpétuelle, mais ne pourront être remplacées. Toutes nouvelles plantations devront respecter les distances légales.*

*8-Il existe deux parcelles donnant accès à l'arrière des maisons, la première « F » pour les lots 1 à 11, la seconde « G » pour les lots 12 à 41 et la parcelle 422 d6. Ces deux parcelles sont des copropriétés indivises.*

*Ces deux accès pourront être utilisés en tout temps, par tout véhicule à l'exclusion de poids lourds, devront rester libres en tout temps de toutes personnes et tous objets. Ils seront entretenus par les usagers proportionnellement au passage.*

*Le talus entre l'accès arrière F et le lot 12 fait partie de la parcelle F et sera entretenu par la copropriété.*

*9-Les jours et vues ne respectant pas les prescriptions légales pourront continuer d'exister à titre de tolérance jusqu'au moment où l'acquéreur exécutera des transformations ou bien jusqu'au moment où un acquéreur justifiera subir, par cette situation, un trouble de voisinage. Dans ce dernier cas, il supportera seul les frais d'établissement d'un écran (mure, palissade, etc...).*

*1.- Les lots 29, 30 et 31 sont grevés d'une servitude de passage au profit des lots 28,29, et 30 telle qu'elle figure en bleu au plan ».*

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites servitudes ainsi que de toutes les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété, pour autant qu'elles soient encore d'application et ce sans recours contre lui.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

#### **Copropriété**

Pas d'application sur cette vente.

#### **Dispositions administratives**

##### **- Prescriptions urbanistiques**

###### **Généralités**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, 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.

###### **Rôle du Notaire – situation urbanistique**

Il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont:
  - \*le Code du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
  - \*le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
  - \*le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
  - \*le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.
- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

L'adjudicataire se déclare bien informée de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, l'adjudicataire ayant dès lors été expressément appelé à mener antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

#### Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, **d'aucun acte ou travail irrégulier.**

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien **n'a pas fait** l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison unifamiliale.**

Il déclare que, à sa connaissance, cette **affectation est régulière** et qu'il n'y a **aucune contestation à cet égard.** Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

### Demande de renseignements urbanistiques

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur déclare, notamment sur la base d'une lettre adressée par la **commune de Tubize le 2 août 2024**, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, qu'à sa connaissance :

« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 11 juillet 2024 relative à un bien (des biens) sis Rue des Forges, 68 à 1480 Tubize cadastré(s) 1e division, Tubize, section B numéro 422E8- 425S8 et appartenant à Monsieur Paglia Angelo, nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après, les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement territorial (ci-après le Code).  
Le(s) bien(s) en cause :

1. se trouve(nt) en **zone d'habitat au plan de secteur** de Nivelles adopté par arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 ;

\* Les destinations sont précisées par zone dans les articles D.II.24 et suivants du Code.

2. est (sont) soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un **guide régional d'urbanisme** (\* guide téléchargeable sur le site du SPW dédié au Code ou sur le géoportail « walonmap » du SPW) :

a. dispositions relatives aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

b. dispositions relatives à l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par des personnes à mobilité réduite (PMR) ;

3. n'est pas actuellement situé dans un **projet de plan de secteur** ;

4. est situé(s) :

a. en zone d'ensemble résidentiel de densité C (25 à maximum 80 logements par hectare de superficie de terrain) au **schéma de développement communal** (= ancien Schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 2 mai 2005) ;

b. en zone d'ensemble résidentiel (article 16) dans le **guide communal d'urbanisme** (ancien RCU) ;

c. dans le périmètre d'un **schéma d'orientation local (SOL)** = ancien P.C.A. n° I "Centre" P.C.A. approuvé par arrêté royal le 06 novembre 1956 (modifié le 27-09-1962) – affectations : zone d'habitations continues pour la parcelle 422E8 et zone de cours et jardins pour la parcelle 425S8 (voir également point 5 – Expropriation et alignement) ;

d. n'est pas repris dans le périmètre d'un **permis de lotir ou permis d'urbanisation** ;

e. non repris dans le périmètre d'un **rapport urbanistique environnement** (devenu S.O.L. sous CoDT) ;

\* Les prescriptions des outils communaux peuvent être transmises par la Ville sur simple demande via l'adresse [info@tubize.be](mailto:info@tubize.be) et sont généralement téléchargeables depuis le géoportail du SPW (walonmap).

5. est (sont) :

a. soumis à un **droit de préemption** : non ;

b. repris dans la limite d'un **plan d'expropriation** (associé à l'atlas des voiries, un schéma d'orientation local, un plan d'alignement, ...) : non ;

c. repris dans un **Plan d'alignement et/ou emprise** : oui, emprise (suppression Sentier n°84) ;

6. est (sont) :

a. situé(s) dans un périmètre :

▪ d'un **site à réaménager** (visé à l'article D.V.1 du Code) : non ;

▪ de **réhabilitation paysagère et environnementale** (visé à l'article D.V.7 du Code) : non ;

▪ de **remembrement urbain** (visé à l'article D.V.9 du Code) : non ;

▪ de **revitalisation urbaine** (visé à l'article D.V.12 du Code) : non ;

- *de rénovation urbaine* (visé à l'article D.V.13 du Code) : non ;
- \* Ces propriétés tombent sous l'application de l'article D.IV.22 du Code, ce qui signifie que les demandes de permis seront à introduire auprès des services du SPW-TLPE-Direction du Brabant wallon, Avenue Einstein, 12 à 1300 Wavre et délivrées par l'autorité régionale.
- b. est (sont) inscrit(s) sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine : non ;
- c. est (sont) visé(s) par une procédure de classement ou classé du même Code : non ;
- d. est (sont) situé(s) dans une zone de protection : non ;
- e. est (sont) visé(s) à la carte archéologique : zone non colorée ;
- f. comprend un ou des arbre(s), arbuste(s), haie(s) dit(s) remarquables : non
- g. est (sont) repris :
  - au titre de bien repris dans une zone pastillée à l'inventaire régional du patrimoine : non ;
    - à l'inventaire communal (\* liste annexée au GCU) : non ;
    - à l'inventaire du Patrimoine immobilier culturel : non
    - qui relève(nt) du petit patrimoine populaire, qui bénéficie(nt) ou a (ont) bénéficié(s) de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine : non ;
    - sur la carte « Etat des sols » (Décret Sol) : zone non colorée
- 7. est (sont) compte tenu de la situation des lieux :
  - a. repris au PASH (Senne) en assainissement collectif ;
- Remarque : est actuellement raccordable au réseau d'égouttage public ;
- b. Type voirie :
  - voirie communale pourvue d'un revêtement solide (largeur supérieure à 4m) ;
  - Propriété(s) bordée(s) ou traversée(s) par un (des) tracé(s) de voirie représenté(s) à l'Atlas des voiries : non ;
- Equipement voirie :
  - dispose d'un réseau de distribution d'eau : oui (gestionnaire de réseau : SWDE) ;
  - dispose d'un réseau de distribution d'électricité : oui (gestionnaire de réseau : ORES) ;
  - situé(s) dans ou à proximité de zone(s) desservie(s) par le gaz de ville (informations issues de la carte C13 associée au schéma de développement communal non mise à jour depuis 2005) : oui
- \* Pour tout renseignement complémentaire (confirmation existence, localisation canalisation, profondeur, réseau suffisant, modalités de raccordement, ...), veuillez contacter les gestionnaires : SWDE (réseau d'eau) et Ores (réseaux de gaz et électrique) <https://extranet.ores.be/fr/work-requests/gaz-connectability> .
- a. est (sont) exposé(s) à un risque majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur :
  - présence de conduite souterraine ou ligne aérienne ou pylône : non ;
  - situé dans ou à proximité d'une zone d'aléa d'inondation : non concerné par une zone d'aléa d'inondation ;
  - traversé, bordé ou situé à proximité d'un axe : non concerné par un axe de ruissellement ;
  - traversé, bordé ou situé à proximité d'un cours d'eau : non ;
  - situé dans ou à proximité d'un risque d'éboulement de parois rocheuse : non ;
- a. est (sont) situé(s) dans :
  - une réserve naturelle domaniale ou agréée : non ;
  - une réserve forestière : non ;
  - dans un site Natura 2000 : non ;

▪ ou à proximité d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique : pas de cavités souterraines représentées, pour l'ensemble du territoire de Tubize, sur la carte « Atlas du karst wallon » ;

une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57.2° à 4° : pas à notre connaissance;

a. est (sont) repris dans le plan relatif à l'habitat permanent : non;

Informations complémentaires répertoriées dans la base de données de gestion des permis sur le territoire de la Ville de Tubize :

Le(s) bien(s) est (sont) repris ou concernés par :

- Permis d'urbanisme :

Permis d'urbanisme n° ;

Pas de permis d'urbanisme traité depuis l'application du Code (applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin 2017) repris dans la base de données de gestion des permis ;

En cas de cession de permis se référer à l'article D.IV.92 du CoDT.

- Permis de lotir :

Pas de permis de lotir (ou modification de permis de lotir) délivré avant 2010 répertorié pour ce(s) bien(s) ;

- Permis d'urbanisation :

Pas de permis d'urbanisation (ou modification de permis d'urbanisation) répertorié pour ce(s) bien(s) ;

- Permis unique :

Pas de permis unique répertorié pour ce(s) bien(s) ;

- Déclaration(s) urbanistique(s) :

Pas de déclaration urbanistique répertoriée pour ce(s) bien(s) ;

- Division parcellaire d'un bien :

Pas de division parcellaire du ou des biens visé(s) ;

- Certificat(s) d'urbanisme n°2

Pas de certificat d'urbanisme n°2 traité depuis l'application du Code ;

Pas de certificat d'urbanisme n°2 répertorié pour ce(s) bien(s) ;

\* Remarque : le délai de validité d'un certificat d'urbanisme n° 2 est limité à 2 ans.

- Infraction(s) urbanistique(s)

(IU inscrit(s) dans l'onglet parcellaire) non existante ou non constatée à ce jour; non existante ou non constatée à ce jour;

Pas d'infraction(s) traité(s) sous la législation CWATUP ;

Pas d'infraction(s) traité(s) depuis l'application du Code ;

- Permis d'environnement ou déclaration(s) environnementale(s) :

Pas de permis d'environnement répertorié pour ce(s) bien(s) ;

- Déclaration(s) environnementale(s) – classe 3 :

Pas de déclaration environnementale répertoriée pour ce(s) bien(s) ;

- Réunion(s) de projets préalable(s) à l'introduction d'un permis :

Pas de réunion de projet préalable à l'introduction d'un permis d'urbanisme réalisée pour ce(s) bien(s) ;

- Réunion de patrimoine :

Pas de réunion de patrimoine organisée pour ce(s) bien(s) ;

- Permis pour implantations commerciales :

Pas de permis d'implantation commerciale pour ce(s) bien(s) ;

- Dossier(s) « insalubrité » :

IL020 relatif à infraction logement =>clôturé

- Permis de location :

Pas de permis de location répertorié pour ce(s) bien(s) ;

- Permis intégré environnemental :  
Pas de permis intégré environnemental répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Permis intégré unique :  
Pas de permis intégré unique répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Permis d'intégré urbanisme :  
Pas de permis intégré urbanisme répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Permis voirie :  
Pas de permis voirie répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Autres type de dossiers répertoriés :  
Pas de dossier répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Projet d'assainissement :  
Pas de projet d'assainissement répertorié pour ce(s) bien(s) ;
- Déclarations impétrants :  
Pas de déclarations d'impétrants répertoriées pour ce(s) bien(s) ;
- Déclaration implantation commerciale :  
Pas de déclaration d'implantation commerciale répertoriée pour ce(s) bien(s) ; ».

Outre leur disponibilité sur le site BIDDIT, une copie de la réponse de la Ville de Tubize sera remise à l'adjudicataire où il aura la jouissance du bien.

#### Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend **aucun engagement** quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle **aucune infraction** aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

#### Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- **n'est pas** soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- **ne fait pas** et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- **n'est pas** concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- **n'est pas** repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- **n'est pas** situé dans une zone Natura 2000.

#### Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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 les sites, soumis à une servitude d'alignement (à l'exception de ce qui est stipulé ci-dessus dans les renseignements urbanistiques), ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien:

- **n'est ni** classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- **n'est ni** inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- **n'est pas situé** dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

### Lotissement - division

Le vendeur déclare que la parcelle de terrain sur laquelle est érigé le bien vendu **n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ni de division.**

### Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le **bien présentement vendu n'est pas en zone agricole.**

### Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

**A cet égard le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.**

Le vendeur déclare que le bien :

- \***n'a pas** fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'Habitat durable ;
- \***n'est pas pris** en gestion par un opérateur immobilier ;
- \***ne fait pas** l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu **ne contient pas :**

- \*de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- \*de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup> ;
- \*de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;
- \*de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ... ) ;

### Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé **d'aucun droit de préemption** ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare en outre **ne pas avoir** contracté de prêt ou de crédit hypothécaire auprès du Fonds du Logement ou d'un autre organisme de crédit social.

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

### Environnement – gestion des sols pollués

#### Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien **ne fait pas** l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

**A. Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du **16 janvier 2025** énoncent ce qui suit :

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

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

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

***Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »***

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le 15 février 2024, par courriel.

**B. Déclaration de non-titularité des obligations**

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

**C. Déclaration de destination non contractualisée**

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « **III. Résidentiel** »

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément.

En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

**D. Information circonstanciée**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ou qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien ;

-ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;  
- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné à une fonction de logement.

#### CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

Les parties sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

**Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout .**

S'il devait apparaître ultérieurement qu'une citerne est présente, le vendeur fera le nécessaire soit pour faire enlever la citerne de manière professionnelle, soit pour la mettre hors service de manière professionnelle et il remettra les preuves y afférentes à l'acheteur, le tout au plus tard dans le mois après sa découverte ou dans le mois après que le vendeur a été mis au courant.

Le vendeur déclare que le chauffage est au gaz.

#### Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **15 mai 2023** et valable jusqu'au 15 mai 2033 portant le numéro 20230515007529 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par MEO Nicolas. Ce certificat mentionne :

- Classe énergétique : **G** ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : **77.148 kWh/an**;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : **590 kWh/m<sup>2</sup>.an**

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

Outre la disponibilité sur le site BIDDIT, une copie de ce certificat sera remise à l'adjudicataire où il aura la jouissance du bien.

#### Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

#### **Autres polices administratives**

##### Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu **de manière négative** et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors

d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

#### Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

**Puisque l'adjudicataire devra rénover complètement l'installation électrique, le vendeur est dispensé par l'adjudicataire de procéder au contrôle de l'installation électrique.**

L'adjudicataire a 2 obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et ;
2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

#### Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

#### Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

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

#### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre 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 spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie

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

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

### **Système d'enchères**

#### Article 10.

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au

retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur 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.

#### **La clôture des enchères**

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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.

#### **Refus de signer le PV d'adjudication**

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum cinq mille euros (5.000,00 €).

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

- une indemnité forfaitaire égale à dix pour cent (10%) de son enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €) 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 cinq mille euros (5.000,00 €).

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 dix pour cent (10%) de l'enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000,00 €).

### **Mise à prix et prime**

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

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

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (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 »).

### **Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire**

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

### **Subrogation légale**

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer

aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### **Déclaration de command**

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

#### **Frais**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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).

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

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

### **Compensation**

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant.

Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- 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 à la masse.

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DÉFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement 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 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 est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- [...] Collaborateur/collaboratrice de l'étude et faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné ;

• Toute autre collaborateur/trice de l'étude du notaire soussigné.

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

Pour lequel le mandataire intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

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 la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées. patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en

cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, 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 adjudgé 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 adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **Certificat d'identité et d'état civil**

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

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros (50 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Anderlecht, à la date précitée, et après lecture intégral, signé par le vendeur et moi-même, notaire.

(suivent les signatures)

(suivent les annexes)

**Pour expédition conforme**