

Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be	Répertoire n° 2025/	
Dossier : 4422-CG	ENR :	50,00 €
Acte du 07/05/2025	ENR annexe(s) :	- €
Bureau SJ : /	ECR :	50,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le sept mai.

A Saint-Gilles-Bruxelles, en l'étude.

Je soussignée, Valérie INDEKEU, notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles, **procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit immeuble ci-dessous, à la requête et en présence de :**

ci-après dénommés ensemble « vendeur » ou « vendeurs ».

**COMMENTAIRE DE L'ACTE – LECTURE INTEGRALE OU PARTIELLE**

Le présent acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant. Les parties sont libres de demander au notaire une explication complémentaire sur toute disposition contenue dans le présent acte avant de le signer.

Chaque partie reconnaît avoir reçu lecture intégrale de tout ce qui précède.

Le notaire instrumentant informe les parties qu'il procèdera à la lecture intégrale de l'acte si l'une d'elles l'exige ou si l'une d'elles estime ne pas en avoir reçu le projet suffisamment tôt.

Chaque partie déclare qu'elle a reçu le projet d'acte suffisamment à l'avance, soit depuis cinq jours ouvrables au moins, qu'elle en a pris connaissance et qu'elle n'en exige pas une lecture intégrale. Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

**LES 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 spéciales de vente**

**Coordonnées de l'étude**

Etude du notaire Valérie INDEKEU, à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 70 boîte

3.

L'étude est ouverte du lundi jusqu'à et y compris vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00 (vendredi jusqu'à 17h00).

Téléphone: 02 537 39 23/33.

E-mail: info@notvalerieindekeu.be.

**Description du bien – Origine de propriété**

**Commune de Woluwe-Saint-Lambert (3<sup>ème</sup> division)**

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise avenue du Roi Chevalier 15, cadastrée suivant dernier titre transcrit et extrait cadastral récent section D numéro 0117K36P0000 pour une contenance de deux ares seize centiares.

Dénommée le « bien » aux présentes.

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.

Le bien a, suivant extrait cadastral récent, un revenu cadastral non indexé de deux mille nonante-deux euros (€ 2.092,00).

Les vendeurs déclarent que ce revenu cadastral n'a, à leur connaissance, pas été soumis à révision et qu'il n'existe à leur connaissance aucune procédure de révision en cours.

#### Origine de propriété

Les vendeurs déclarent être seuls pleins propriétaires du bien vendu et qu'ils le sont devenus à la suite des événements ci-après relatés.

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à quatre cent quatre-vingt mille euros (€ 480.000,00).

#### **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 28 mai 2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 4 juin 2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 10 juin 2025 à 14 heures.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs les mercredis 14, 21 et 28 mai 2025 de 17 heures 30 à 19 heures 30 et les samedis 17, 24 et 31 mai 2025 de 11 heures à 13 heures.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Les vendeurs déclarent que le bien est libre d'occupation et de tout droit d'occupation et qu'il est vide de tout mobilier.

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

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

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

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat.

Les vendeurs déclarent qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes et qu'il n'existe aucun contrat, tant verbal qu'écrit, à ce sujet.

Les vendeurs déclarent que le bien n'est pas loué et qu'à leur connaissance, il n'est grevé d'aucun droit de préemption légal ou réglementaire ni d'aucun droit de préférence légal ou réglementaire et qu'à ce jour, il ne leur a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

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 de l'absence de vices apparents, non apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de vices non apparents.

#### **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 et conditions spéciales**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantagé.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes ou de conditions spéciales, hormis celles résultant des stipulations suivantes, figurant dans l'acte de vente relaté ci-dessus dans l'origine de propriété, reçu par le notaire Jean DEMUYLDER, à Etterbeek, le 10 novembre 1936, ci-après reprises littéralement comme suit :

*« 5° L'acquéreuse s'engage à construire sur le terrain vendu endéans les trois ans à compter de la date des présentes à front de l'avenue du Roi Chevalier et un développement de façade de six mètres un bâtiment à usage d'habitation de rentier à deux étages au moins, dont les plans, et notamment le dessin de la façade, devront être préalablement approuvés par la société venderesse.*

*A défaut de satisfaire à l'obligation de bâtir dans le délai stipulé, l'acquéreuse devra payer à la société venderesse, une indemnité de trente francs par jour de retard, exigible de plein droit et sans mise en demeure.*

*6° il est interdit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale, tant de la société venderesse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité, ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun établissement de loueur de voitures, marchand de chevaux, garage public d'automobiles, boucherie, charcuterie, café, salle de danse, sanatorium, clinique et en*

*général, aucune des industries mentionnées à la liste annexée à l'arrêté royal du quinze mai mil neuf cent vingt-trois sur la police des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, et autres arrêtés subséquents sur la matière.*

*Cette interdiction est prise dans l'intérêt de la société venderesse sans que nul autre puisse s'en prévaloir.*

*7° La preneuse sera tenue d'acquérir la mitoyenneté des murs séparatifs et grillages jusqu'à concurrence de la hauteur légale pour les murs de jardin.*

*Elle sera tenue en outre de faire clôturer à ses frais le terrain immédiatement vers la propriété restante de la société venderesse au moyen de murs d'une brique et demi d'épaisseur, à élever sur sol mitoyen ; mais elle ne pourra exiger le paiement de mitoyenneté de ces murs, que de l'acquéreur futur de la dite propriété, à moins que la société venderesse ne vienne à en faire usage.*

*8° L'acquéreuse devra recevoir et faire écouler directement sur son terrain ses eaux pluviales et ménagères, de façon à supprimer toute nuisance de servitude pour les biens voisins.*

*9° Elle ne pourra pratiquer dans les murs établis sur les limites séparatives des terrains aucune ouverture ou fenêtre donnant vers les terrains de la société venderesse ; elle devra établir toutes fenêtres et ouvertures conformément aux prescriptions légales.*

*10° L'acquéreuse devra se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes, pour tout ce qui concerne les bâtiments, clôtures, alignements, niveaux à suivre, la construction des trottoirs, égouts et embranchements d'égout, pavages et autres, le tout sans l'intervention de la société venderesse, ni recours contre elle. L'acquéreuse aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ces divers chefs.*

*11° Elle ne pourra planter des arbres de haute futaie dans la zone de recul qui est de cinq mètres.*

*12° Les frais de mesurage et de bornage sont à charge de l'acquéreuse.*

*13° L'acquéreuse s'oblige à imposer toutes les conditions qui précèdent aux tiers auxquels elle recèderait tout ou partie du terrain par elle acquis. »*

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

#### ***Dégâts du sol ou du sous-sol***

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

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

#### ***Actions en garantie***

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

#### ***Dispositions administratives***

##### ***Généralités***

1°) Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d'urbanisme - émanant de la Commune, de la Région, des Services de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etcetera).

Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

**L'attention des amateurs est attirée sur l'importance et l'utilité qu'ils vérifient eux-mêmes, avant toute émission d'enchères, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d'usage par le notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable et les perspectives de valorisation en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.**

L'adjudicataire est censé avoir pris antérieurement toutes les informations nécessaires auprès de cette commune concernant la situation urbanistique du bien lui adjudgé et devra en faire son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs et le notaire soussigné.

2°) Le notaire instrumentant mentionne que, hormis les permis évoqués dans les renseignements urbanistiques ci-après relatés, le bien semble n'avoir fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme, ni d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce même bien aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après « COBAT »). Par conséquent, aucun des actes, travaux et modifications dont question ne peut être effectué sur ce bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, en ce compris la construction d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, la modification des installations et constructions existantes, la modification du nombre de logements et la modification de l'utilisation du bien.

3°) Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation du bien, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle de l'affectation qu'il voudrait lui donner.

#### **Renseignements Urbanistiques**

Le notaire soussigné a présenté à l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert la demande de renseignements urbanistiques visée aux articles 275 et 276/1 du COBAT.

A cette demande était annexé, conformément aux dispositions du COBAT, le descriptif sommaire du bien vendu, établi par le vendeur, tel qu'il existe dans les faits. Ce descriptif sommaire est tenu à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance. Il revient à l'adjudicataire de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire soussigné ne puisse être tenu de vérifier cette régularité et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

En réponse à la demande susdite, la commune de Woluwe-Saint-Lambert a, aux termes d'un courrier daté du 19 mars 2025, délivré lesdits renseignements urbanistiques ; le contenu de ce courrier est repris ci-après littéralement comme suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le **05/03/2025** et concernant le bien sis **Avenue du Roi Chevalier 15** cadastré **3<sup>ième</sup> division section D n°117/K/36**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé au regard des éléments administratifs à notre disposition conformément à l'arrêté du 29/03/2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, et sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme était introduite au sujet du bien considéré.*

#### **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

#### **DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN**

#### **Destination du bien**

Le bien se situe en **zone d'habitation** du Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**)<sup>1</sup>, approuvé par arrêté du Gouvernement du 3/05/2001.

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).<sup>2</sup>

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).<sup>3</sup>

Règlementations auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise

Fondement légal :

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**)<sup>4</sup> ;

Plans :

Les prescriptions du **PRAS** précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est disponible sur demande auprès d'URBAN : du-ds@urban.brussels

Règlements :

Le Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) du 21/11/2006 ;

Le Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) du 14/01/1957, modifié le 29/08/1988 (art.108bis) et le 23/01/2012 (art.84bis) ;

Autre :

Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre d'intérêt régional (PIR).

Expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un plan d'expropriation ;

L'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.

Les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.

Le bien **n'est pas classé**.

Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

**Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.**

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine Culturel.

L'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

Plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 18/04/1926 et par le Collège des bourgmestre et échevins le ... ;

Autres renseignements :

Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 1/01/2011 et modifié le 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés.

<sup>1</sup> Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le site de perspective.brussels.

<sup>2</sup> Les PPAS sont consultables sur le site de la commune : www.woluwe1200.be

<sup>3</sup> Les permis de lotir sont disponibles, sur demande et moyennant paiement d'une redevance, auprès du service de l'urbanisme.

<sup>4</sup> Le CoBAT est disponible sur <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/code-bruxellois-de-lamenagement-du-territoire-cobat>

Informations à obtenir auprès d'autres instances :  
Fluxys Belgium : servitudes pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12/04/1965

Bruxelles Environnement : zones inondables

La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) : la sécurité, la salubrité et les équipements des logements

Vivaqua : l'égouttage

### **DISPOSITIONS URBANISTIQUES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN**

Autorisations, permis et certificats<sup>5</sup> pertinents :

**Permis d'urbanisme n°5452 délivré le 25/06/1937** et visant à construire une maison (archives incomplètes)

**Permis d'urbanisme n°5522 délivré le 24/08/1937** et visant à effectuer des transformations

**Permis d'urbanisme n°5566 délivré le 26/10/1937** et ayant pour objet « supplément cube » (archives incomplètes)

Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (<http://novac-pe.irisnet.be/>) ou contacter le service des Permis d'Environnement de la commune : [pe.mv@woluwe1200.be](mailto:pe.mv@woluwe1200.be) – tel : 02 761 28 15/49

Destination et l'utilisation licite du bien :

La destination urbanistique licite de ce bien : habitation.

La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : maison, comprenant

Au 2<sup>ème</sup> étage : arrivée d'escalier, salle de bains, chambre, balcon ;

Les documents en notre possession ne nous permettent pas de donner des renseignements plus précis sur le bien ;

S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : - les documents en notre possession ne nous permettent pas de donner des renseignements plus précis sur le nombre d'unités ;

Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien. Ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, façade, ...).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements,... doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.<sup>6</sup>

Constat(s) d'infraction et d'irrégularités sur le bien :

Le bien **fait** l'objet d'un **constat d'infraction**.

Constat(s) d'infraction :

références communales : 612/20

dressé le 10/07/2020

objet : abattage de deux arbres

<sup>5</sup> En vertu de l'ordonnance du 18/03/2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale, des copies digitales des permis d'urbanisme, 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.

Contact commune de Woluwe-Saint-Lambert : [archives.urb.sted@woluwe1200.be](mailto:archives.urb.sted@woluwe1200.be), tel : 02/761.28.14

<sup>6</sup> <https://logement.brussels/code-bruxellois-du-logement>

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique avec ou sans PV d'infraction. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Observations complémentaires :

Le « **descriptif sommaire** » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

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.

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 qui pourraient modifier l'usage licite du bien peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies. Ainsi, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques sera nécessaire.

Dans le cas d'une **zone de recul**, elle doit être aménagée en jardinet en pleine terre et plantée. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage (article 11 du Titre I du RRU)

Dans le cas d'un **rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc). »

Une copie desdits renseignements urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Compte tenu du **constat d'infraction** relaté dans les renseignements urbanistiques précités, le notaire soussigné attire l'attention particulière des amateurs et de l'adjudicataire sur :

- le régime de sanctions pénales et/ou mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef de l'adjudicataire de remédier à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en jouissance du bien vendu.

Toutes amendes ou sanctions financières pouvant découler de quelconque procédure judiciaire ou administrative liés à la situation actuelle du bien entamée après la signature de l'acte authentique de vente, seront supportées par l'adjudicataire.

Il est entendu qu'en aucun cas la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une situation infractionnelle.

**Expropriation – Monument/sites – Alignement – Emprise.**

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance et hormis ce qui, le cas échéant, résulte des renseignements urbanistiques précités, le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ;

- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement - plus d'informations sur : <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Plus d'information sur <https://www.klim-cicc.be>, où il est possible de vérifier la présence ou la proximité d'installations ou de conduites pour le transport de produits dangereux, de lignes à haute tension et de câbles et conduites pour d'autres usages, notamment lorsque des travaux sont planifiés à un bien

#### **Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.**

Les vendeurs certifient que l'administration communale ne leur a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### **Zones inondables.**

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4, relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le cédant doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le notaire instrumentant a consulté la cartographie de Bruxelles Environnement en date du 5 mars 2025 d'où il ressort que le bien est situé en zone d'**aléa moyen** d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

#### **Gestion et assainissement des sols pollués.**

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'à sa connaissance, il n'est pas exercé ou 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.

A la demande du notaire instrumentant, Bruxelles Environnement a délivré en date du 28 mars 2025 une attestation du sol relative à la parcelle cadastrale assiette du bien objet des présentes.

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible 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 susdite, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien objet des présentes.

Une de ladite attestation du sol est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

#### **Citerne à mazout.**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve **pas** dans le bien vendu, **de citerne à mazout** (en usage, en non-usage ou neutralisée), l'ancienne citerne à mazout ayant été vidée, nettoyée, démantelée et évacuée par l'entreprise agréée MAXI CLEANING bvba ainsi qu'il résulte des documents tenus à la disposition des amateurs et dont l'adjudicataire sera censé avoir pris connaissance.

#### **Certificat de prestation énergétique.**

Il a été établi, en date du 27 novembre 2024, le certificat de performance énergétique bâtiment (PEB) numéro 20241127-0000697108-01-5, portant sur le bien objet des présentes.

Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- classe énergétique : G ;
- consommation par m<sup>2</sup> [en kWh/m<sup>2</sup>/an] : 378.

- le certificat reste valide jusqu'au 27/11/2034, sauf s'il a été révoqué par Bruxelles Environnement sur base d'un contrôle qualité ou si des modifications aux caractéristiques énergétiques du bien ont été constatées.

Les amateurs sont informés que le certificat de performance énergétique n'est autre qu'un document informatif qui ne constitue en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure la vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat et en outre que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de sa validité ou sa révocation.

Une copie dudit certificat de performance énergétique est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

#### **Installation électrique.**

Le Règlement général sur les installations électriques visé à 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 est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Aux termes d'un rapport de contrôle dressé par l'organisme agréé ACEG le 27 novembre 2024, l'installation électrique du bien objet des présentes a été déclarée non conforme au règlement général précité et que l'acquéreur doit faire réaliser une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé afin de vérifier la disparition des infractions au terme d'un délai de 18 mois prenant cours le jour de l'acte de vente.

Une copie dudit procès-verbal est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Dès lors, il y aura lieu, au terme dudit délai de dix-huit (18) mois à compter du procès-verbal d'adjudication définitive du bien objet des présentes, de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du procès-verbal d'adjudication définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle susdit. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle ultérieur. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Le notaire soussigné attire l'attention sur les sanctions prévues dans le règlement général susdit, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### **Code Bruxellois du Logement.**

Le notaire instrumentant attire l'attention sur les dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour les logements.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code du Logement, et notamment de son équipement de détecteurs de fumée, le bien se vendant sans garantie quant aux actes et travaux qui ont pu être accomplis en contravention avec les dispositions de ce Code du Logement.

#### **Chantiers temporaires et mobiles.**

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et impose la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres et impose à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure et qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure afférent à ce même bien.

### ***Situation hypothécaire***

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire portant sur le bien.

Il est ici précisé que la loi du 11 juillet 2013 permet au notaire instrumentant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués à leur demande en leur qualité de commettants ou maîtres d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien 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 d'un enregistrement auprès du Registre des Gages.

### ***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 biens inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

L'adjudicataire paiera, dans le délai, selon les modalités et aux conditions de l'article 24 des conditions générales de vente, une quote-part calculée au prorata de son entrée en jouissance, dans le précompte immobilier de l'année en cours frappant le bien prédécrit, ce calcul étant effectué par le notaire soussigné à partir de l'application disponible à cet effet sur le site sécurisé fednot.be.

### ***Droit commun***

Indépendamment des conditions qui précèdent, le ou les adjudicataires devront se conformer à toutes celles leur imposées par la loi ou résultant de l'usage, quoique non expressément prévues aux présentes.

## **B. Conditions générales de vente**

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

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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, etc.) ; 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.

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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.

### ***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, comparaître 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. En revanche, 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 €**

#### **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)**.

#### ***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 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 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« 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 collicant***

Article 19. L'adjudicataire collicant 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 collicant n'est pas permise.

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Cautio**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

### **Prix**

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

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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)**

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 cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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 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. 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° du Code des Droits d'Enregistrement ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° du Code Flamand de la Fiscalité (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](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, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

Toutes collaboratrices du notaire Valérie INDEKEU, soussignée, élisant domicile en son étude, à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi 70 bte 3.

Ci-après désignées par les termes « le mandataire ».

Pour lequel Madame \_\_\_\_\_, mandataire prénommée sous 1., 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.
- 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.
- 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

soultés, 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 qu'il n'est pas assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

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.

#### **CONFIRMATION IDENTITE – CAPACITE**

1. L'identité de chaque partie qui signe l'acte est bien connue du notaire soussigné ou a été établie au vu des pièces probantes, telles que la carte d'identité et/ou une recherche au registre national des personnes physiques.

2. Le notaire instrumentant atteste et certifie au vu des pièces probantes requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des comparants personnes physiques, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus.

Les comparants personnes physiques déclarent expressément accepter que leur numéro national soit repris dans le présent acte.

3. Chaque partie déclare être capable, ne pas faire l'objet d'une mesure de protection judiciaire quelconque, ne pas être pourvue d'un administrateur, d'une manière générale, ne pas être dessaisie de l'administration de tout ou partie de ses biens, ne pas avoir été déclarée en faillite à ce jour, ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ni introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire.

4. Chaque comparant personne physique déclare expressément que ses identité, état civil et, le cas échéant, régime matrimonial, repris ci-dessus sont complets et exacts.

#### **DROIT D'ECRITURE**

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

#### **INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES**

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des comparants sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés et les a avisés qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

#### **EXPEDITION/COPIE DE L'ACTE**

L'original du présent acte sera conservé en l'étude du notaire Valérie INDEKEU, soussignée, qui précise aux comparants qu'ils ont la possibilité d'en obtenir une copie dématérialisée en ligne via :

- la Banque des Actes Notariés gérée par la Fédération royale du notariat belge <http://www.naban.be> ; et/ou,
- un coffre-fort numérique personnel mis gratuitement à leur disposition par la Fédération royale du notariat belge, qu'ils peuvent ouvrir via [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Conformément à l'article 18, §1<sup>er</sup> de la loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat, une copie dématérialisée ainsi obtenue a la même valeur probante qu'une copie sur support papier signée par le notaire.

Les comparants déclarent se satisfaire des options décrites ci-dessus et ne sollicitent pas l'envoi d'une copie de l'acte par voie postale ou autrement.

Pour plus d'informations voir : [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes).

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Saint-Gilles, à la date précitée, et après lecture commentée des présentes, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.**

(Suivent les signatures)