

FH\25.056\2250012-6

VENTE PUBLIQUE VOLONTAIRE - CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES
POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ.

Le

Nous, Maître François HERINCKX, Notaire de résidence à Bruxelles (1^{er} canton), associé de la société à responsabilité limitée "Herinckx & Penne, notaires associés" ayant son siège à 1000 Bruxelles, Galerie Ravenstein 3 boîte 2 (RPM Bruxelles – TVA BE 0683.499.711).

ONT COMPARU :

[...]

Ci-après également dénommés : "le vendeur" ou "les vendeurs" ou "le requérant" ou "les requérants".

Comparants dont l'identité a été établie au vu de la carte d'identité.

Lesquels requérants nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien immeuble décrit ci-dessous.

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.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Article 1 – DÉSIGNATION D BIEN

COMMUNE D'EVERE

(deuxième division cadastrale)

Une maison d'habitation sise rue de la Résistance 54, cadastrée selon extrait cadastral récent section D, numéro 0247T2P0000 pour une contenance de un are cinquante centiares (01a 50ca) et un revenu cadastral de 1.536 €.

Selon titre, le bien présente un développement de façade de 6 m., était cadastré section D, numéro 247/t/2 pour une contenance de un are cinquante centiares (01a 50ca) et contenait en superficie d'après titre ancien un are quarante-sept centiares cinquante-quatre dixmilliaires (01a 47ca 54dma).

Ci-après également dénommé : "le bien".

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.

Article 2 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[...]

Article 3 – SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et avec **délégation du prix** au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Il résulte d'un état hypothécaire trentenaire numéro 50-11/07/2025-11505 en date du 11 juillet 2025, délivré par le Bureau Sécurité juridique Bruxelles 3, renouvelé le && sous le numéro &&, que le bien décrit ci-avant n'est grevé d'aucune inscription ou transcription.

Article 4 – MISE À PRIX

La mise à prix s'élève à trois cent mille euros (300.000 €).

Article 5 – ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à cinq mille euros (5.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq mille euros (5.000 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Article 6 – DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 15 septembre 2025 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 23 septembre 2025 à 14 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.

Article 7 – 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 Herinckx, soussigné, le mercredi 1^{er} octobre 2025 à 11h.30.

Article 8 – VISITES

Les heures de visite sont d'ores et déjà fixées comme suit :

- le samedi de 10 heures à 12, à compter du samedi 30 août 2025,
- le mercredi de 16 heures à 18, à compter du mercredi 3 septembre 2025.

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.

Article 9 – PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite comme suit :

- Publication standard IPL,
- Publication Immoweb,
- Mise en ligne Immovlan.

Article 10 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

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

Article 11 – OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE

Le vendeur déclare que les rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages sont loués, comme suit :

Rez-de-chaussée	Bail du 1 ^{er} septembre 2014, enregistré Garantie bancaire : 1.000 € ; état des lieux	Loyer initial : 500 € ; charges : 0 € Loyer actuel : 550€ ; charges : 10 €
1 ^{er} étage	Bail du 1 ^{er} avril 2009, enregistré Garantie en espèces de 980 € versée sur un compte d'épargne numéro BE90 0834 9629 3732 au nom de [...] ; état des lieux	Loyer initial : 490 € ; charges : 0 € Loyer actuel : 546 € ; charges : 10 €
2 ^{ème} étage	Bail du 1 ^{er} juin 2015, enregistré Garantie bancaire : 980 € ; état des lieux	Loyer initial : 490 € ; charges : 0 € Loyer actuel : 550 € ; charges : 0 €

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès qu'il se sera acquitté de son prix d'adjudication, 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 ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

Conformément à l'article 242 du Code bruxellois du Logement (ci-après « CBL »), le vendeur a notifié aux locataires par l'intermédiaire du notaire Herinckx, soussigné, son intention de le vendre par courriel daté du 30 juin 2025.

La présente vente est exclue du champ d'application du droit de préférence du locataire visé aux articles 247/1 à 247/4 du CBL, conformément à l'article 247/1, § 2, 9° du CBL.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente à compter de son entrée en jouissance, 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.

Article 12 – INTÉRÊTS DE RETARD

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux légal en matière civile majoré de quatre pour cent (4 %) depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

Article 13 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le vendeur, l'adjudicataire, qu'il soit le cas échéant porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

Article 14 – 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.

Article 15 – ÉTAT DU BIEN – VICES

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents 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.

S'agissant d'une vente faite par autorité de justice, elle ne donne pas lieu à la garantie des vices cachés, conformément à l'article 1649 de l'ancien Code civil.

Article 16 – 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.

Article 17 – MITOYENNETÉS

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

Article 18 – SERVITUDES

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

Article 19 – 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.

Article 20 – Dispositions administratives**§ 1. Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

1. En application de l'article 281/1 du CoBAT, le notaire Herinckx, soussigné, a présenté à la Commune d'Evere le 20 février 2025 la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du CoBAT relative au bien prédécrit, à laquelle était annexé le descriptif sommaire.

Dans sa réponse en date du 14 mars 2025 suivant, la Commune a déclaré que :



Service Urbanisme & Environnement

M. Michel Dubois
mdubois@evere.brussels
tél. 02 247 62 35
fax 02 245 50 80

Me. François HERINCKX
Notaire
Galerie Ravenstein 3 b2

1000 BRUXELLES

date **14 MARS 2025**
réf **UE/MD8/75-54**
annexe
concerne **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**
vos réf **25,056/FH**

Maître,
Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du **21/02/2025**, reçue au service urbanisme & environnement le 21/02/2025, concernant le bien sis **Rue de la Résistance 54**, cadastré à Evere division **2**, section **D247T2**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

Les zones et les prescriptions littérales du **PRAS** et du **PAD** sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des **PPAS** et des **PL** sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

Les prescriptions du **PRAS** et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

¹Le périmètre des **PPAS**, des **PL** et des **RCU** sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.



3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption** ;

5°) En ce qui concerne 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 ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- **Le bien est compris dans le contrat de quartier CONSCIENCE** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- **Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;



V. réf: 25,056/FH
N. réf: UE/MD8/75-54

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n° 3269 autorisé le 14/03/1934 pour construire une maison unifamiliale ;
- n° 7219 autorisé le 05/07/1960 pour des travaux de transformation.

AUTRES REMARQUES

La division des châssis en façade avant a été modifiée sans permis d'urbanisme.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 03/03/2025.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :
Par ordonnance :

Dirk Börrenans
Secrétaire communal

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Philippe Michotte
Echevin de l'Urbanisme & Environnement



Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

L'adjudicataire est averti de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent cahier des charges ne puisse être tenu de vérifier cette régularité.

Lesdits renseignements urbanistiques, de même que le descriptif sommaire du bien qui a été joint à la demande de renseignements urbanistiques, seront mis à disposition des amateurs sur le site biddit.be.

2. Le notaire détenteur de la minute rappelle en outre qu'aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

§ 2. Code bruxellois du Logement

L'adjudicataire est informé des dispositions du Code bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

L'adjudicataire devra vérifier si le bien est pourvu ou non dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée.

§ 3. Aléa d'inondation

L'adjudicataire est informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 26 février 2025 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

§ 4. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

L'adjudicataire est informé des dispositions contenues dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'adjudicataire pourra prendre connaissance du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 3 mars 2025 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle de terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. (...) La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance* ».

§ 5. Installations électriques

L'adjudicataire est informé du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) introduit par l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension et que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de du chapitre 2.2., sous-section 2.2.1.1. et, le cas échéant, du chapitre 8.4., section 8.4.2. dudit Livre 1.

Par procès-verbaux du 13 février 2025 dressés par l'ASBL ACA, il a été constaté que les installation ne satisfont pas aux prescriptions du Livre 1.

Au terme d'un délai de 12 mois à compter de la date de visite de contrôle, l'adjudicataire est tenu, à ses frais, de rectifier les manquements et de faire constater que les installations électriques satisfont aux prescriptions du Livre 1.

L'adjudicataire est tenu de désigner l'organisme agréé qui a effectué la dernière visite de contrôle pour laquelle des infractions ont été constatées, pour vérifier la mise en conformité de l'installation électrique. Il est informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans l'arrêté royal du 8 septembre 2019, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire pourra prendre connaissance du contenu des procès-verbaux.

§ 6. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) se rapportant au bien, objet de la présente vente, ont été établis par [...] le 17 février 2025.

Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

Rez-de-chaussée :

- numéro : 20250217-0000704684-01-3
 - classe énergétique : G,
 - consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 506,
- date de fin de validité du certificat : 17 février 2035.

1^{er} étage :

- numéro : 20250217-0000704685-01-0
 - classe énergétique : G,
 - consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 435,
- date de fin de validité du certificat : 17 février 2035.

2^{ème} étage :

- numéro : 20250217-0000704686-01-8
- classe énergétique : G,
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 807,
- date de fin de validité du certificat : 17 février 2035.

§ 7. Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire est informé de l'existence d'obligations mises à sa charge par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et relatives d'une part à la coordination sur les chantiers exécutés par plusieurs entrepreneurs et d'autre part la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

Un dossier d'intervention ultérieure limité sera remis à l'adjudicataire.

Article 21 – 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.

Article 22 – 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.

Article 23 – 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 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, et cætera) ; 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, 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, compareisse 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, et cætera) 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 adjudgé. 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 €).

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 €) si le bien n'est pas adjudgé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq 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 €) si le bien est adjudgé 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 €).

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 €).

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 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 éléction de command par l'adjudicataire colicitant 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.

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

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.

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 un demi pour cent (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 pourcent (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 €) ;
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 €) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 €) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80 %), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 €) ;
- dix-huit pour cent (18,00 %), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 €) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35 %), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 €) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 €) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45 %), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 €) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 €) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) ;

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 €) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 €) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000 €) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65 %) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50 %), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40 %), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25 %), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000 €) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) ;
- quatorze pour cent (14,00 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000 €) ;
- 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 €) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000 €) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55 %), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50 %), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000 €) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45 %), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30 %), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000 €) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15 %) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000 €) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95 %) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000 €) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90 %) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000 €) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000 €).

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 le 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. À 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. À 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 1er, 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 adjudgé.
- 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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- 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.

PROCURATION

Le vendeur déclare par les présentes et pour autant que de besoin, donner procuration avec pouvoir d'agir séparément à tout collaborateur des notaires François Herinckx et Ken Penne de résidence à Bruxelles aux fins de pour lui et en son nom, en ce qui concerne la vente du bien, donner quittance du prix d'adjudication et des frais, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, donner mainlevée de l'inscription d'office qui serait éventuellement prise et en général faire le nécessaire promettant ratification si besoin est.

ÉTAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

BANQUE DES ACTES NOTARIÉS

Le notaire détenteur de la minute rappelle qu'une copie dématérialisée de l'acte sera conservée dans la Banque des actes notariés (NABAN). Cette copie a la même valeur probante qu'une expédition de la minute sur support papier et n'est consultable que par les personnes intéressées en nom direct.

DROITS D'ÉCRITURE

(Code des droits et taxes divers)

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

DONT PROCÈS-VERBAL

Dressé et commenté à Bruxelles, date que dessus.

Et, après lecture intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, les requérants ont signé par Nous, Notaire.