

Bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, Drève des Maricolles, 63

CAHIER DES CHARGES

-

**Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur
biddit.be**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le seize septembre.

Je soussignée, **Danielle DUHEN**, Notaire, de résidence à Berchem-Sainte-Agathe, Avenue Josse Goffin, 16, à l'intervention de Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire à Bruxelles, **procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :**

A la requête de et en présence de :

Ci-après dénommés « le vendeur ».

Ensuite de quoi, nous, notaire avons dressé comme suit le **cahier des charges et conditions** auxquelles il **sera procédé** par notre ministère à la vente publique électronique (Biddit) du bien ci-après décrit.

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

Description des biens

COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE (première division)

Une maison d'habitation Drève des Maricolles, 63, y présentant un développement de façade de six mètres, cadastrée selon titre section A Partie du numéro 83/F/6 et contenant en superficie d'après mesurage un are trente-six centiares, le tout d'après titre.

Cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0083 G17 pour une superficie d'un are trente-six centiares.

Identifiant parcellaire : 0083G17P0000

Revenu cadastral non indexé : mille six cent cinquante-cinq euros (1.655,00 €).

Origine de propriété

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.

Situation hypothécaire

Aux termes d'un état hypothécaire émanant du bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, daté du 12 février 2025 et réactualisé en date du 8 septembre 2025, il résulte que le bien n'est grevé d'aucune inscription, ni d'aucune transcription depuis trente ans :

1° d'actes et de jugements translatifs ou déclaratifs de droits immobiliers, les acquisitions comprises pouvant grever ledit bien;

- 2° d'actes de renonciation à ces droits ;
- 3° de baux ;
- 4° de citations ou d'exploits visés à l'article 69 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux en matière d'urbanisme ;
- 5° d'exploits de commandement ou de saisie.

Registre de gages et réserve de propriété

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

Le notaire, conformément à la consultation du Registre des gages du 25 août 2025, confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (238.000,00 €)**.

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 quatorze octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères **est le vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq à quatorze 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 **trente octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures trente minutes.**

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **les mardis 30 septembre 2025 et 7-14-21 octobre 2025 de dix heures à douze heures et les samedis 27 septembre 2025 et 4-11-18 octobre 2025 de onze heures trente minutes à treize heures trente minutes.**

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

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches et sur les sites internet suivant : www.immoweb.be et www.biddit.be ainsi que par des annonces publiées notamment dans les journaux suivants : Vlan, NVN.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

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

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

Le bien est libre d'occupation.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix,

des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

À la demande du notaire soussigné, le requérant et/ou le cédant a (ont) déclaré ne pas avoir connaissance de ce que le bien était situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé à l'article 260 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et qu'aucun arrêté selon lequel le bien serait situé dans un périmètre soumis au droit de préemption ne lui (leur) a été notifié.

En outre, le notaire instrumentant a, conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, demandé à la Commune de Berchem-Sainte-Agathe de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe ne mentionne pas que le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre soumis au droit de préemption.

En outre, il ressort également d'une recherche du notaire instrumentant sur <https://gis.urban.brussels/brugis/#/> en date du 27 novembre 2024 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

Sur interpellation de la notaire soussignée le vendeur a déclaré, pour autant que de besoin, qu'il n'avait pas

expressément consenti de droit de préemption ou concédé aucune option d'achat quelconque.

Etat du bien - Vices

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

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

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve et tel que visité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur, de la mise en conformité du bien (régularisation et/ou permis éventuels à obtenir...) et de toutes les réparations/rénovation/aménagements..., au sens large, à envisager.

Compte-tenu de son inoccupation depuis mars deux mille vingt et de problèmes potentiels d'humidité et d'instabilité de la terrasse, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réparation à ce sujet sans aucun recours contre le vendeur.

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 - Conditions particulières

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

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 que le bien est grevé des conditions spéciales suivantes :

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par le Notaire Paul VANNOORBEECK, à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-neuf avril mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit, contient les conditions spéciales suivantes textuellement reproduites :

"Conditions particulières

Aucun délai n'est imparti

Toutefois, il ne pourra être érigé sur le terrain présentement vendu, qu'une maison d'habitation ou de commerce, suivant les prescriptions communales en vigueur au moment de l'érection de la bâtisse, avec façade convenable réalisée en matériaux apparents, le plan façade seul de cette construction est à soumettre à l'approbation de la société venderesse avant l'érection du bâtiment".

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils 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 de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

Dispositions administratives

1. URBANISME

(a) Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, le notaire instrumentant a informé tout amateur de la possibilité de recueillir individuellement, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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

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

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

(b) Information préalable

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Ganshoren, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La lettre adressée par la Commune de Berchem-Saint-Agathe le premier avril deux mille vingt-cinq, mentionne ce qui suit textuellement reproduit :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 20 mars 2025 concernant le bien sis drève des Maricolles 63, cadastré 21003A0083/00G017, 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 était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS

REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) ;
- Pas dans le 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 ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :
<http://www.casba.Irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brusseis>.

Le 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.

* Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un **plan d'expropriation**.

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

Le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection du patrimoine.

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

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

- 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 a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 25/04/1933.

8°) Autres renseignements:

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier**
- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de rénovation**

urbaine

le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ;

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation 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 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;
- Des cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise peuvent être consultées à l'adresse internet suivante : <https://environnement.brussels/thematiciues/eau/leau-bruxelies/eau-de-pluie-et-inondation/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la>. Ces cartes n'ont toutefois aucune valeur réglementaire et n'ont qu'une portée

indicative,

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

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

Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Durée limitée	Prorogation
AB 1277	Construire un immeuble	Délivré	22.04.1954			

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

2°) En ce qui concerne :

La destination urbanistique licite de ce bien :

La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de

Bâtiment	Localisation ■	Destination	Nombre	Commentaire	Remarque
Maison unifamiliale	Rez-de-chaussée jardin	Logement		Garage et cave	
	Rez-de-chaussée	Logement	1	Living, salle à manger, cuisine et wc	
	1 er étage	Logement		3 chambres et salle de bain	
	Grenier	Logement		Combles non aménagés	

Nombre de logements : 1

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

• **Toutefois, d'après Google Maps, nous constatons :**

- **Le remplacement des menuiseries (portes d'entrée et de garage comprises) en façade avant, sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été délivré à cet effet.**

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction

ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Maison unifamiliale		

Maison unifamiliale, construction mitoyenne :

- 3 niveaux (rez-de-chaussée jardin compris) + combles non aménagés
- Toiture à versants
- Largeur de façade : 6m00
- Profondeur de construction : 9m 10 + terrasse arrière au 1er étage jardin (largeur 2m90 - profondeur 1m10)
- Zone de recul : 6m00
- Zone de cour et jardin. »

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 fera son affaire personnelle de la mise en conformité des menuiseries (portes d'entrée et de garage comprises) en façade avant, sans aucun recours contre le vendeur.

(c) Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de « maison ».

Au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, ci-avant et dont question ci-dessus cette affectation est régulière et il n'y a aucune contestation à cet égard.

A l'exception des éventuels permis dont mention dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, les biens vendus n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux 9 articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et que par conséquent, il ne peut être donné d'assurance quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles. Par conséquent aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite

L'adjudicataire est informé du fait que le COBAT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux. En ce sens, aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires.

Les notaires attirent l'attention de l'adjudicataire sur :

- a. l'existence d'une situation urbanistique vraisemblablement douteuse relative aux aménagements dont question ci-dessus;
- b. le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) 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.
- c. du risque de se heurter à une attitude réservée des organismes de prêt ou crédit, dans la mesure où la situation

infractionnelle constituerait une menace pour la valeur de leur gage (ladite situation ne pouvant être celée par l'emprunteur à cet égard).

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

(d) Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, les biens ne sont pas concernés par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ou grevés d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

(e) Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que les biens seraient partiellement ou totalement abandonnés, inoccupés ou inachevés.

2. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

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

3. PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Les biens objets des présentes n'ont, au vu des informations en notre possession et sous toutes réserves, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans les biens vendus une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

4. GESTION DES SOLS POLLUES

Le notaire soussigné informera tout amateur des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'adjudicataire sera informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en

date du 4 février 2025 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».

Il n'existe pas à la connaissance du Notaire soussigné d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

Une copie de l'attestation du sol sera mise à la disposition des amateurs sur le site www.biddit.be et sera également communiquée à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

5. ZONES INONDABLES

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 25 février 2025 que le bien objet des présentes est repris partiellement en zone d'aléa faible d'inondation.

Une copie de ladite carte sera mise à la disposition des amateurs sur le site www.biddit.be.

6. POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

Tout amateur est informé par le notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe les biens prédécrits pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;

- qu'il incombe à l'amateur de vérifier cet état de fait via le site www.klim-cicc.be;

- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;

- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;

- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

L'adjudicataire sera dès lors présumé avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

7. PATRIMOINE IMMOBILIER

Il ressort du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que les biens :

- Ne sont pas inscrits à l'inventaire légal du patrimoine immobilier.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien prédécrit de citerne à mazout.

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions légales concernant les **chantiers temporaires ou mobiles**, prévoyant notamment l'établissement d'un **dossier d'intervention ultérieure** pour les travaux du bâtiment ou de génie civil consistant en des travaux d'excavation, de terrassement, de fondation et de renforcement, hydrauliques, de voirie, de construction, de montage et de démontage, d'aménagement ou d'équipement, de transformation, de rénovation, de réparation, de démantèlement, de démolition, de maintenance, d'entretien, de peinture et de nettoyage, d'assainissement, de pose de conduits utilitaires tels que des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs des travaux précités, lequel dossier d'intervention ultérieure doit être joint à tout acte notarié établi lors de la mutation totale ou partielle de l'ouvrage.

Interpelé à cet égard par le Notaire soussigné, le vendeur présent déclare qu'il n'a pas connaissance qu'il ait été effectué dans les biens vendus depuis le 1^{er} mai 2001, des actes ou travaux visés par cette réglementation et qu'il remettra le dossier d'intervention ultérieure à l'adjudicataire.

Le Notaire déclare n'avoir pu obtenir aucune information à ce sujet.

Installations électriques

Les parties ont été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle

complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 13 mai 2025, ci-après désignés, dressé par l'association sans but lucratif ACA il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait** pas aux prescriptions du Règlement.

Une copie de ce procès-verbal de contrôle sera mise à la disposition des amateurs sur le site www.biddit.be et sera également communiquée à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'adjudicataire est informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Les frais des nouveaux contrôles par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) portant le numéro 20250521-0000715138-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Vincent COENEGRACHTS (ACA) le 21 mai 2025. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 77.816
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 400
- date de fin de validité du certificat : 21-05-2035

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

Le notaire attire l'attention des acquéreurs qu'ils auront, le cas échéant, l'obligation d'effectuer les travaux

nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bien vendu afin que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

1°) 275 kWh/m² par an au plus tard en 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;

2°) 150 kWh/m² par an au plus tard dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (date non encore déterminée) - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe C.

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m² par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'acquéreur de faire établir un nouveau certificat PEB constatant la réalisation de cet objectif.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires s'il y a lieu afin d'effectuer les rénovations.

Situation hypothécaire

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

Transfert des risques - Assurances

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

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Panneaux photovoltaïques

Le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Primes RENOLUTION

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés

consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

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

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

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à

l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, 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 supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum **€ 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 :

- 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).
- 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 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est 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 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)

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-vingts 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les

prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente.

. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

c. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

d. Procuration

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

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

Pour lequel le mandataire sub 1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

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

Pour lequel le mandataire sub 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 soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porteur, 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 un assujetti 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 assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (* le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) 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 de l'identité

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

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

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire Danielle Duhén.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Berchem-Sainte-Agathe, Avenue Josse Goffin, 16, à la date précitée, signé par les parties comparantes ainsi que Nous, notaire.