

**BRUSSELMANS & PARENT**  
**Notaires**  
 RPM Bruxelles 0782.419.321  
 A Berchem-Sainte-Agathe (1082 Bruxelles), Rue des Soldats 60

Bur.Enr.	BXL 3
Dr.Enr.BXL3	50,00€
Dr.Ecr.	50,00€
Annexes(PEB)	100,00€

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,  
 Le quatre juin**

Je soussigné, **Charlotte PARENT**, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « BRUSSELMANS & PARENT, Notaires associés » ayant son siège à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, rue des Soldats 60.

**CONDITIONS DE VENTE**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

**1. Coordonnées de l'étude**

Les notaires **Didier BRUSSELMANS** et **Charlotte PARENT**, notaires associés  
 Rue des Soldats 60  
 1082 Berchem-Sainte-Agathe  
 Tél : 02/465.67.89 – Fax : 02/465.43.05  
 Email général : [charlotte.parent@not-brusselmans.be](mailto:charlotte.parent@not-brusselmans.be)  
 Email du gestionnaire : [laurena.dubois@not-brusselmans.be](mailto:laurena.dubois@not-brusselmans.be)

**2. Description du bien**

**1. COMMUNE D'ANDERLECHT – HUITIEME DIVISION**

Dans un immeuble divisé en appartements dénommé "RESIDENCE ERASME", situé **avenue Camille Vaneuken 2**, à l'angle de la rue Docteur Huet, en face du rond-point Pierre de Tollenaere, sur un terrain figurant en teinte jaune au plan annexé à l'acte de base et dénommé lot I, cadastré selon titre section H, partie des numéros 422/c et 421/w/3 pour une superficie de trois ares septante-cinq centiares quarante-deux dixmilliaires (3a 75ca 42 dxm) et selon matrice cadastrale récente section H, numéro 0422K2P0000 pour une même superficie, cet immeuble comprend en outre à sa suite, un/quart en copropriété et indivisions d'un terrain de forme irrégulière en recul des deux artères précitées, cadastré selon titre section H partie des numéros 422/c, A21/w/3, figurant sous teinte en rose au plan annexé à l'acte de base et dénommé sous lot V pour une superficie de cinq ares trente-sept centiares quatre-vingt-trois dixmilliaires (5a 37ca 83 dxm), formant cour commune, laquelle cour commune a une contenance actuelle de cinq ares septante-cinq centiares soixante-deux dixmilliaires (5a 75ca 62 dxm) par suite des actes modificatifs reçus par Maître Edmond INGEVELD, les 15 janvier et 8 mars 1961:

**1. Un appartement situe au cinquième étage, côté rue Docteur Huet, dénommé**

**G. CINQ**, portant l'identifiant parcellaire numéro **0422K2P0011** et comprenant :

- a) en copropriété et indivision forcée : les septante huit/millièmes des parties communes de l'immeuble, comprenant notamment le terrain de trois ares sept centiares quarante-deux dixmilliaires, ainsi que les deux trente-quatre/douze millièmes du terrain

de la cour commune, et contenant en superficie cinq ares septante centiares soixante-deux dixmillièmes.

b) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, vestiaire, en façade principale : salon, salle à manger, en façade arrière: cuisine avec évier, diverses armoires, avec vide-poubelle, petit dégagement, water-closet, salle à bain avec bidet, baignoire et lavabo; une chambre en façade arrière (chambre en façade avant dans les faits).

**La parties privative comporte en outre, au sous-sol, la cave portant le numéro**

**7.**

Revenu cadastral non indexé : neuf cent quatre-vingt-quatre euros (€ 984,00)

#### **Acte de base**

Tel et ainsi que ce bien est décrit et figure à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Edmond INGVELD, à Ixelles, le 26 mai 1953, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 juin 1953, volume 4261, numéro 16.

## **2. COMMUNE D'ANDERLECHT – HUITIEME DIVISION**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence HUET" sis **rue Docteur Huet, 30-32-34**, cadastré selon titre section H numéro 426/V/3 pour une superficie de dix ares cinquante centiares (10a 50 ca) et cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section H, numéro 0426V3P0000 pour une même superficie :

**1) Le garage numéro 15** situé au rez-de-chaussée, portant le numéro **0426V3P0024** et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Revenu cadastral non indexé : cent six euros (€ 106,00)

**2) Le garage numéro 6** situé au rez-de-chaussée, portant le numéro **0426V3P0015** et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

Revenu cadastral non indexé : honderdenzes euro (€ 106,00)

#### **Acte de base**

Tel et ainsi que ce bien est décrit et figure à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Jozef VAN OUDENHOVE à Haaltert (Denderhoutem), le 24 août 1976, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 septembre suivant, volume 7857, numéro 5.

Ci-après invariablement dénommés : « **le(s) bien(s)** »

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.

### **Origine de propriété : (...)**

#### **Registre des gages**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

#### **3. Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **cent quatre-vingt-cinq mille cinq cents euros (€ 185.500,00)**.

#### **4. 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.

#### **5. Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **22 juin 2026 à 13h**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **30 juin 2026 à 13h** 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.

#### **6. 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 **3 juillet 2026 à 13h30**.

#### **7. Publicité**

La vente sera notamment annoncée par :

- Une affiche sur le bien ;
- Un descriptif en l'Etude du notaire soussigné ;
- Des annonces publiées sur les sites [www.notaire.be](http://www.notaire.be), [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et

[www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

#### **8. Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs selon l'horaire suivant :

**Les lundis 15-22-29 juin de 10h à 12h**

**Les samedis 13-20-27 juin de 11h30 à 13h30**

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.

Lors des visites, les candidats-acquéreurs devront prendre toutes les mesures de prudence et se comporteront suivant le critère juridique de « personne raisonnable et prudente » et ne poseront aucun acte susceptible de causer un trouble de voisinage ou la dégradation des biens.

### **9. Condition suspensive d'un financement**

L'adjudication n'est **pas soumise** à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. De manière générale, la vente ne pourra être soumise à aucune condition suspensive.

### **10. Frais**

Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués à l'article 25 des conditions générales reprises au point B.

### **11. Intérêts de retard**

Le taux d'intérêts de retard mentionné à l'article 27 des conditions générales reprises au point B est fixé à dix pourcents (10%).

### **12. Transfert de propriété**

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

### **13. Jouissance – 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 devra respecter les contrats de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

### **14. Droit de préemption – Droit de préférence**

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

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

Il ressort de la recherche effectuée sur le site BruGIS que le bien vendu n'est **pas repris** dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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.

#### **15. 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.

#### **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.

#### **17. Mitoyennetés**

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

#### **18. Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, 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 n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

##### En ce qui concerne le bien sub.1

Le titre de propriété contient les conditions spéciales suivantes :

##### «CONDITIONS SPECIALES

*1. La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité reçu par le notaire Robert Lagae, à Jette, et notaire André Ingeveld, notaire à Ixelles, le deux juillet mil neuf cent soixante deux, et reproduites textuellement ci après :*

##### *STIPULATIONS RELEVÉES AUX TITRES ANTERIEURS.*

*L'acte de base reçu par le notaire Edmond Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, le vingt-six mai mil neuf cent cinquante-trois, contient notamment les stipulations ci-après textuellement reproduites :*

*L'acte administratif du vingt-sept septembre mil neuf cent quarante-cinq du Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht, par lequel ladite commune a cédé à Monsieur et Madame Roge-De Coster le bien décrit sous 1°, contient les dispositions ci-après :*

*Le terrain cédé présentement par la Commune d'Anderlecht aux époux Roge-De Coster sera soumis aux clauses et conditions du cahier général des charges pour la vente des terrains communaux arrêté par le Conseil communal le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-huit, lequel cahier des charges est resté annexé à un acte reçu par le Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-huit, avec lequel il a été transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize août suivant, volume 294, folio numéro 22. Les époux Roge-De Coster reconnaissent avoir reçu un exemplaire de ce cahier des charges.*

*Et caetera.*

RÉGIME DE LA COUR COMMUNE

*La cour commune est formée du lot V teinté en rose au plan. Cette cour contient en superficie cinq ares trente-sept centiares quatre-vingt-trois décimètres carrés. Elle appartient en copropriété et indivision forcée entre les quatre fonds ou ensembles de fonds établis sur :*

- 1. Le lot I teinté en jaune ;*
- 2. Le lot II teinté en vert ;*
- 3. Le lot III teinté en bleu et son agrandissement éventuel ;*
- 4. Le lot IV teinté en brun.*

*Chacun de ces quatre lots possède de ce lot V un quart en copropriété et indivision forcée. Il en résulte que tous frais généralement quelconques relatifs au revêtement de cette cour commune, du passage carrossable, du dispositif d'évacuation des eaux pluviales et résiduaires, les frais d'éclairage de cette cour et du passage carrossable, les frais de nettoyage, en un mot toutes les dépenses relatives à cette cour sont à répartir d'abord par quart entre chacun des lots.*

*Dans chaque lot, la répartition du quart incombant au lot se fera entre les divers copropriétaires des parties communes de chaque lot au prorata de la fraction attachée à l'élément privatif de chaque lot dans les parties communes de chaque lot.*

*Les décisions relatives au lot V seront prises par l'assemblée plénière des copropriétaires des quatre lots, chacun des quatre lots représentant un quart des voix.*

*Les parties communes de ce lot V sont divisées en millièmes, chacun des lots I, II, III et IV possédant deux cent cinquante millièmes donnant droit à deux cent cinquante voix à l'assemblée générale.*

*Les deux cent cinquante voix appartenant à chaque lot sont réparties entre les copropriétaires de ces quatre lots au prorata du nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes de leur lot respectif.*

*L'assemblée générale plénière formera son bureau, un président et deux assesseurs, qui forment le conseil de gérance de ce lot V ; un des membres du conseil de gérance de ce lot V remplira les fonctions de gérant de ce lot V, à moins que l'on ne décide qu'il sera nommé un gérant spécial pour ce lot V, ou que les fonctions de gérant soient confiées à un gérant de l'un des immeubles.*

*Les assemblées générales dans chacun des lots seront convoquées, formées et délibéreront comme prévu ou à prévoir aux règlements de copropriété qui seront appliqués les uns sur les autres et qui régiront les divers lots de manière à former un ensemble bien équilibré.*

*En attendant l'édification des immeubles à édifier sur les lots II teinté en vert et le lot III teinté en bleu, les frais relatifs à cette cour commune et au passage carrossable seront supportés par le lot I et par le lot IV, pour autant qu'il s'agisse des dépenses relatives à l'exploitation journalière, les autres dépenses étant supportées par les propriétaires des garages qui, durant la période transitoire, en auront l'usage principal, celui-ci leur étant indispensable.*

*Les garages pourront être vendus à des personnes quelconques. Tous acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations qui résultent des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles visent les biens acquis par eux, avec les modifications pouvant résulter des autres stipulations insérées au présent cahier des charges.*

*Tous acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations qui résultent des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles visent les biens acquis par eux, avec les modifications pouvant résulter des autres stipulations qui sont insérées au présent cahier des charges et des modifications résultant des actes de Maître Ingeveld des dix-neuf janvier et huit mars mil neuf cent soixante et un, le tout à leurs frais, risques et périls, sans*

*intervention du requérant, ni des propriétaires antérieurs, ni recours contre eux.*

CONDITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À CERTAINS LOTS

*Le service des bâtisses de la Commune d'Anderlecht a fait connaître par avis du dix-huit janvier mil neuf cent soixante qu'il était dû pour l'immeuble divisé en appartements portant le numéro 2, en front de l'avenue Camille Vaneuken, la somme totale de dix-huit mille trente et un francs pour raccordement direct d'égout et de pavage.*

*Le service communal a attiré l'attention sur le fait que ces taxes seront perçues en vingt annuités conformément à la décision du Conseil communal du vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-cinq. Toutefois, au cours de ces vingt années, le propriétaire conserve la faculté de se libérer du montant du capital restant dû.*

*Taxe pour pose de trottoir et des bordures.*

*En ce qui concerne l'immeuble divisé en appartements à l'angle de l'avenue Vaneuken et de la rue Docteur Huet, la Commune d'Anderlecht, par la lettre prérappelée du dix-huit janvier mil neuf cent soixante, fait connaître que cette taxe est de vingt-huit mille deux cent vingt-six francs, ce qui représente vingt-huit francs vingt-deux centimes et six dixièmes par millième.*

*La quote-part de cette taxe à payer et supporter par le lot UN appartement G.5 est de deux mille cent nonante et un francs soixante-trois centimes.*

*La quote-part de cette taxe à payer et supporter par le lot DEUX appartement D.5 est de deux mille huit cent vingt-deux francs soixante centimes.*

*Cette taxe est également payable en vingt annuités, avec faculté pour le propriétaire de se libérer à tout moment.*

*Et caetera.*

ACTE DE BASE

*Tous acquéreurs des biens exposés en vente seront censés avoir pris une parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base passé par le notaire Edmond Ingeveld le vingt-six mai mil neuf cent cinquante-trois, dont tous les termes sont ici censés textuellement et littéralement reproduits.»*

En ce qui concerne le bien sub.2.1 et 2.2

Le vendeur déclare que les titres de propriétés étant l'acte du notaire Jozef Van OUDENHOVE, à Haaltert, à l'intervention du notaire Jacques DE MUELENAERE, à Ganshoren et l'acte du notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, à l'intervention du notaire Pierre VERMEULEN, à Molenbeek-Saint-Jean, le 17 octobre 2013, dont question dans l'origine de propriété ne reprend aucune condition spéciale.

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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

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

**19. 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.

#### **20. 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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction. Le vendeur déclare ne **pas avoir connaissance** de travaux entrepris depuis le 1er juillet 2018, pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise.

#### **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.

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.

#### **22. Citerne à mazout - chauffage**

En ce qui concerne le bien sub1.

Le vendeur déclare qu'il se trouve une citerne de 5.000 litres enterrée en façade et qui a été neutralisée en 2025 dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu de citerne à mazout et que le chauffage est collectif au gaz.

En ce qui concerne le bien sub2.1 et 2.2.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu de citerne à mazout.

#### **23. 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.

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.

#### **24. 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.

#### **25. 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.

## **26. Copropriété**

### **26. 1.1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété :

#### En ce qui concerne le bien sub1.

reçu par le notaire Edmond INGEVELD, à Ixelles, le 26 mai 1953, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 juin 1953, volume 4261, numéro 16.

#### En ce qui concerne le bien sub2.1 et 2.2.

reçu par le notaire Jozef VAN OUDENHOVE à Haaltert (Denderhoutem), le 24 août 1976, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 septembre suivant, volume 7857, numéro 5.

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base dont question ci-dessus, ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale seront opposables à l'adjudicataire définitif.

L'adjudicataire définitif sera tenu de respecter toutes les clauses qui résultent des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété), des règlements d'ordre intérieur et de toutes décisions prises par l'assemblée générale. Il sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations de la partie saisie en résultant.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de l'acte de base, des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales et des renseignements légaux à fournir par le syndic de l'immeuble, sur simple demande au notaire instrumentant ou par consultation de ces documents sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### **26.1.2 Renseignements transmis par le syndic**

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- \* le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- \* le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- \* la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- \* le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- \* les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- \* une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 11 septembre 2025 (réactualisé le 9 avril 2026) et le 22 mai 2026.

Le vendeur déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- \* aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- \* l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- \* que la société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

En ce qui concerne le bien sub1.

Nom : Georges Waegenaeer srl - Gérance d'Immeubles  
Adresse : Rue de la Démocratie, 29 - 1070 Bruxelles  
Tel : 02/522.75.02 – 02/520.94.06

En ce qui concerne le bien sub2.1 et 2.2.

Nom : La SPRL SYNDIC SPIRIT  
Adresse : avenue Saint Pancrace 61/1 1950 Kraainem  
Tel : (02/318.48.14 – info@syndic-spirit.be) (ACP HUET).

**26.1.3 Charges communes – fonds de réserve - litiges**

L'adjudicataire déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 3.94 du Code civil.

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1<sup>o</sup> des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2<sup>o</sup> des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3<sup>o</sup> des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4<sup>o</sup> des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

**26.1.4 Propriété du fonds de réserve**

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

**26.1.5 Créances**

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'adjudicataire soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

**26.1.6 Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire définitif contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7<sup>o</sup> de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant

paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic

## **27. Dispositions administratives**

### **27.1 Prescriptions urbanistiques**

#### Généralités

Les amateurs reconnaissent avoir été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

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

#### Rôle du Notaire – situation urbanistique

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, l'acquéreur ayant dès lors été expressément appelé à mener antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

#### Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance des amateurs.

L'adjudicataire reconnaît dans ce cadre avoir été informé 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 ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

#### Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de logement, cave et garages**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette

question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98, §1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

#### Demande de renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Anderlecht, 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.

#### En ce qui concerne le bien sub1.

La réponse de la Commune d'Anderlecht, en date du 23 mars 2026, stipule littéralement ce qui suit :

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

#### **1. En ce qui concerne la localisation :**

*Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zones d'habitation.*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).*

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

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.*

#### **2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

*Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;*

*Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité 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 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).*

*Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :*

*o Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU\_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.*

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

*Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be).*

*Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

#### **3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

*Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.*

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

*Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.*

**5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :**

*Le bien est situé à moins de 20 mètres d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, dans la zone de protection d'un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.*

*-Parc de scherdemael inscrit sur la liste de l'inventaire comme site par l'A.G du 16/03/1995.*

**6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :**

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

**7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :**

*Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.*

**8. Autres renseignements :**

*Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.*

*Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine. Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine. Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : [http://novac-pe.irisnet.be/permis environnement.html](http://novac-pe.irisnet.be/permis%20environnement.html)*

*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 Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) ;*

*Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.*

*Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation%20carte.phtml)*

*La carte des arbres remarquables est disponible via le site web [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) .*

*Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.*

*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.*

*Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.*

**1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :**

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° F29642	Construire 24 boxes de garage	Délivré le 06/10/1953.
Demande de permis d'urbanisme n°F29668	Construire un immeuble à appartements	Délivré le 13/10/1953

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment en recul	R+5	

**2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment en recul	Rez de chaussée	Logement	2	
	+1	Logement	2	
	+2	Logement	2	
	+3	Logement	2	
	+4	Logement	2	
	+5	Logement	2	
	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	12	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à **12**.

**Le bien concerné est l'appartement A4 sis au 5ème étage avec la cave C7.**

**3. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction. L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :**

*Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction. L'absence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :**

*A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.*

Observations complémentaires.

**Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**

*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.*

*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 aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code. 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. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien. Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés 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, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme. Veuillez agréer nos salutations distinguées.».

En ce qui concerne le bien sub2.1 et 2.2

La réponse de la Commune d'Anderlecht, en date du 23 mars 2026, stipule littéralement ce qui suit :

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

**1. En ce qui concerne la localisation :**

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zones d'habitation.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). 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.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

**2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité 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 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

o Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU\_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be).

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

**5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :**

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de

bâti 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).

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

*Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.*

**6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :**

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

**7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :**

*Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.*

**8. Autres renseignements :**

*Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier. Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine. Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine. Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : [http://novac-pe.irisnet.be/permis environnement.html](http://novac-pe.irisnet.be/permis%20environnement.html)*

*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 Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) ;*

*Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

*Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.*

*Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml)*

*La carte des arbres remarquables est disponible via le site web [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) .*

*Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.*

*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.*

*Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.*

**1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :**

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° 37475-PU	construire un immeuble à appartements	Délivré le 27/01/1976.

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment à rue	Rez+5	

**2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment à rue	arrière bâtiment		23	boxes de garage dont 1 double
	Rez-de-chaussée	Logement	3	1 appartement et 2 flats
	+1 à +5	Logement	10	2 logements par étage
	Sous-sol	Logement (locaux annexes)		caves

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à **13**.

**Le bien concerné est un lot de deux garages n°6 et 15.**

**3. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction. L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :**

*Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction. L'absence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

**5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :**

*A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.*

Observations complémentaires.

**Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**

*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.*

*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 aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code. 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. Nous vous conseillons très fortement de*

*réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien. Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés 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, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme. Veuillez agréer nos salutations distinguées.»*

L'attention des parties est attirée sur les modifications apportées au COBAT par l'Ordonnance du 3 avril 2014, lesquelles imposent à compter du 1er novembre 2014 aux communes de communiquer notamment :

- les autorisations, permis et certificats délivrés toujours d'application ou refusés pour le bien, ainsi que leur péremption éventuelle et l'existence éventuelle de recours pendants contre ces décisions ;

- la ou les affectation(s) et utilisation(s) licites du bien dans chacune de ses composantes, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation ;

- la date d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301 du CoBAT,

- l'existence éventuelle d'un plan d'alignement en vigueur sur le bien.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire de ce que la réponse de la Commune d'Anderlecht, dont question ci-dessus pourrait ne pas remplir l'ensemble de ces obligations.

Les parties déchargent expressément le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard.

#### Expropriation - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, ni grevé d'une servitude d'alignement, d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### 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 le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### Code bruxellois du Logement

Les amateurs sont informées 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.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;

- n'est **pas** pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

#### Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre 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-protège> tenu à jour par

l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé **d'aucune** mesure concernant le bien vendu.

#### Division - Lotissement

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du même Code.

### **27.2 Environnement – gestion des sols pollués**

#### Permis

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

#### Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées 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 immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

#### Situation du bien – attestation de sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 21 août 2025, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

***"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol"***

Une copie des attestations du sol ont été mise à disposition des amateurs sur le site biddit.be.

#### Informations supplémentaires

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

### **27.3 Certificats de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260508-0000752499-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi le 8 mai 2026 (valable dix ans).

Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : G

- consommation : 640

Une copie de ce certificat sera jointe au présent cahier des charges.

Une copie électronique sera remise à l'adjudicataire lors du paiement intégral du prix de vente, charges et frais.

#### **27.4 Zones inondables**

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 12 août 2025 que le bien objet des présentes **n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation**.

Une copie de la carte a été mise à disposition des amateurs sur le site biddit.be.

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

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

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

#### **27.6 Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le premier mai 2001 et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a effectué dans le bien aucun actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

#### **27.7 Contrôle de l'installation électrique**

L'objet des présentes conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Par procès-verbal du 4 juin 2026 dressé par la société « ACA », il a été constaté que l'installation électrique **ne satisfait pas** aux prescriptions du règlement.

L'attention des candidats-adjudicataires est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par le même organisme agréé, dans les 18 mois à dater de l'acte authentique.

L'adjudicataire définitif reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général précité, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Il reconnaît savoir qu'il devra effectuer à ses frais exclusifs, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation électrique.

Ledit procès-verbal a été mis à disposition des amateurs sur le site biddit.be

Une copie électronique sera remise à l'adjudicataire lors du paiement intégral du prix de vente, charges et frais.

## **B. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'APPLICATION POUR TOUTES LES VENTES ONLINE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

#### **Systeme d'enchères**

##### **Article 10.**

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

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

de la fixation de son plafond initial.

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

#### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### **Mise à prix et prime**

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 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 [bidit.be](http://bidit.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, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais

et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

#### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale)**

**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-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), 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 virgule dix pour cent (18,10%), 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 quarante-cinq pour cent (17,45%), 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 nonante pour cent (16,90%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 vingt pour cent (16,20%), 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 nonante pour cent (15,90%), 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 soixante pour cent (15,60%), 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 vingt pour cent (15,20%), 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 septante pour cent (14,70%), 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-cinq pour cent (14,55%), 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 quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-

delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Compensation**

**Article 26.** L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix

d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

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

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

### **Avertissement**

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

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

<b>C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés</b>
---

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par

laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **Confirmation de l'identité**

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

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

Droit de cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration du notaire instrumentant.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude, à la date précitée.

Nous, Notaire avons signé.

Approuvée la rature de  
.....mot(s) nul(s)  
.....ligne(s) nul(s)  
.....chiffre(s) nul(s)  
.....lettre(s) nul(s)  
.....numéro(s) nul(s)  
dans le présent acte