Herman Wyers
Notaire - Notaris

FICHE DE VENTE

Référence notaire Wyers : 2230081-LOT3

APPARTEMENT DUPLEX AU 2E ÉTAGE + COMBLES/GRENIER + CAVE — 1020 LAEKEN, BOULEVARD EMILE BOCKSTAEL 128 (LOT 3)



1. IDENTIFICATION DU BIEN	
Type de bien	Appartement duplex au 2e étage + combles et grenier, avec balcon, + cave privative (LOT C.3).
Adresse	1020 Bruxelles (Laeken), Boulevard Emile Bockstael 128.
Lot	LOT 3 (+ cave LOT C.3)
Cadastre	Bruxelles, 15e division, section D n° 43/M/3 (0043 M 3) — identifiants réservés : 21815 D 43 X3 P0003 (lot 3) et P0006 (cave).
Quotités	368/1.000èmes (appartement) + 16/1.000èmes (cave) dans les parties communes, dont le terrain.
Revenu cadastral	Non encore fixé définitivement par lot (RC immeuble : 1.819 EUR).
Superficie habitable	+/- 73 m² habitables (2e étage 44 m² + combles 30 m²), + grenier +/- 29 m² + cave +/- 13 m² (sans garantie).

2. COMPOSITION & DESCRIPTION	
Description	Appartement duplex au 2e étage avec combles et grenier, balcon à front de rue, et une cave privative au sous-sol.
Composition par niveau	Sous-sol : cave privative (LOT C.3). 2e étage : partie habitable + balcon (jouissance privative). Combles & grenier : partie habitable / grenier.
Cave / Balcon	Cave privative LOT C.3 ; jouissance privative et exclusive du balcon à front

Avenue de Jette 45 - Jettelaan 45, 1081 Koekelberg
Tel. 02 425 58 87 - Fax 02 425 59 55
Email: wyers@notwyers.be

	de rue.

3. ÉTAT TECHNIQUE & ÉNERGIE	
Certificat PEB	Classe énergétique G — certificat n° 20240601-0000680921-01-5 du 01/06/2024 (valable jusqu'au 01/06/2034), établi par Mme Céline De Schryver. Énergie primaire : 532 kWh EP/(m².an) — émissions CO2 : 107 kg/(m².an).
Contrôle électrique	PV du 22/04/2024 (organisme agréé Vinçotte) : installation NON conforme. Nouveau contrôle dans les 18 mois de l'adjudication, par le même organisme, à charge de l'acquéreur.

4. URBANISME & ENVIRONNEMENT	
Renseignements urbanistiques	Ville de Bruxelles, réf. RU1456/2026 du 10 juillet 2026.
Plan régional (PRAS)	Zone de forte mixité ; Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; En bordure d'un espace structurant.
Affectation licite	Immeuble de 3 logements (rez-de-chaussée, 1er et 2e étage), selon les renseignements urbanistiques.
Permis	Permis d'urbanisme TP 27864 (transformation des annexes), délivré le 19/08/1921.
Zones particulières	Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ; Zone de revitalisation urbaine (ZRU).
Sol (ordonnance du 05/03/2009)	Attestation du sol de Bruxelles Environnement du 11/05/2026 : parcelle non inscrite à l'inventaire de l'état du sol (aucune catégorie).
Zone inondable	Le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation (recherche du 06/10/2026).

5. SITUATION JURIDIQUE & OCCUPATION	
Cadre de la vente	Vente publique en ligne sur www.biddit.be.
Copropriété	Statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété) reçus par le notaire Herman Wyers le 08/10/2026, en cours de transcription ; association des copropriétaires.
Syndic	Pas encore de syndic (copropriété nouvellement constituée). Selon le vendeur : aucune assemblée générale tenue, aucun fonds de roulement ni de réserve, aucun appel de fonds, aucune dette ni procédure de l'association des copropriétaires.
Occupation	Occupé par l'une des venderesses (propriétaire-occupante) ; vendu dans cet état. Libéré au plus tard le 23/03/2027 (11 semaines après le procès-verbal d'adjudication du 05/01/2027). Jouissance après paiement du prix, des frais et accessoires.
Préemption / préférence	Aucun droit de préemption (hors périmètre CoBAT selon BruGIS) ; pas de bail de résidence principale (pas de droit de préférence du preneur).
Servitudes	Servitudes résultant de l'acte de base (vues, canalisations, accès à la toiture, gros entretiens, tour d'échelle, conduits de cheminée). Condition spéciale du titre (1990) : la toiture vitrée couvrant la cour du rez-

	de-chaussée a été construite sans respect de la réglementation et de la mitoyenneté ; les voisins peuvent en exiger la démolition ou la mise en conformité.

6. MODALITÉS DE VENTE	
Mode de vente	Vente publique en ligne sur www.biddit.be.
Prix minimal	Prix minimal (fixé par les venderesses) : 215.000 EUR.
Période Biddit	Début des enchères : lundi 14/12/2026 à 15h00. Clôture des enchères : mardi 22/12/2026 à 15h00 (sous réserve de prolongation, art. 9 des conditions générales). Enchère minimum : 1.000 € (ou un multiple). Signature du PV d'adjudication : mardi 05/01/2027 à 11h00, en l'étude.
Frais	À charge de l'adjudicataire : pourcentage forfaitaire dégressif sur le prix (art. 25 des conditions générales, droit d'enregistrement de 12,5 % inclus). À titre indicatif : 14,70 % pour un prix entre 200.000 € et 225.000 € (réduit en cas d'abattement ou de taux réduit). En outre, un tiers des frais de l'acte de base est à charge de l'adjudicataire. Frais payables au plus tard 5 jours après la clôture des enchères ; prix payable dans les 6 semaines de l'adjudication définitive.

7. CONDITIONS DE VENTE (BIDDIT)

À lire impérativement avant d'enchérir. N'hésitez pas à demander plus d'informations au notaire.

- Vente publique en ligne sur www.biddit.be.
- Les offres ne peuvent être faites qu'en ligne, via www.biddit.be. Une telle offre est SANS condition suspensive de financement (art. 16) : qui enchérit doit pouvoir payer.
- Toute offre est irrévocable ; adjudication dès que le prix minimal fixé par les venderesses pour le lot est atteint.
- Bien vendu dans l'état où il se trouve, sans garantie des vices apparents ou cachés ; contenance et limites non garanties.
- Frais, droits et honoraires à charge de l'adjudicataire selon le pourcentage forfaitaire des conditions générales (voir rubrique 6).
- Les conditions de vente complètes (cahier des charges) sont consultables chez le notaire et sur www.biddit.be.

8. VISITES & INFORMATIONS	
Jours de visite	Samedis 28 novembre, 5, 12 et 19 décembre 2026 : de 15h00 à 17h00. Vendredis 4, 11 et 18 décembre 2026 : de 16h00 à 18h00. Le notaire peut organiser des visites supplémentaires ou modifier les horaires.
Informations	Étude du notaire Herman WYERS, Avenue de Jette 45, 1081 Koekelberg — 02/425.58.87 — herman.wyers@belnot.be (réf. 2230081).
Conditions de vente	Cahier des charges consultable chez le notaire et sur www.biddit.be.

9. PHOTOS















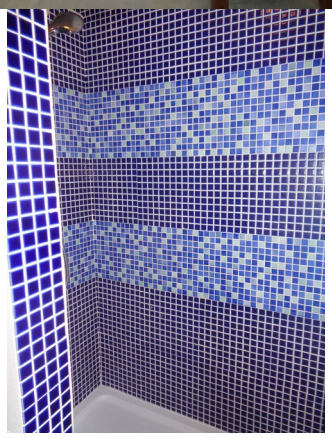

Avenue de Jette 45 - Jettelaan 45, 1081 Koekelberg
Tel. 02 425 58 87 - Fax 02 425 59 55
Email: wyers@notwyers.be