

Droit d'Enregistrement : 50,00 EUR + 100,00 EUR
Annexe : OUI
Antenne : Bureau Sécurité juridique Bruxelles 5

- TULIPE.Cahier des charges
DC : 2026/0037
Rép.: 2026/064

VENTE BIDDIT
En région de Bruxelles-Capitale
CONDITIONS DE VENTE – CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le onze mars

Par devant Nous, **Maître Jérôme DORY**, Notaire résidant à Bruxelles (premier canton), exerçant ses fonctions au sein de la Société à Responsabilité Limitée "Jérôme Dory – Société Notariale", RPM Bruxelles n° 0804.962.913, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue des Minimés 73, **procède à l'établissement des conditions de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :**

La société à responsabilité*****.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître *****, en date du *****, publié à l'Annexe du Moniteur Belge en date *****, sous le numéro ***** et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du Notaire *****, à Bruxelles, le *****, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 7 novembre suivant, sous le numéro *****.

Ici représentée par *****, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu d'une procuration authentique signée en date du trente septembre 2025 dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « **le vendeur** ».

Ensuite de quoi, Nous, Notaire, dressons ainsi qu'il suit le cahier des charges et conditions auxquelles il sera procédé par Notre ministère, de la vente publique qui aura lieu online sur www.biddit.be, du bien immeuble ci-après décrit, en lieu et heure mentionnés ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. LES CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Contact du notaire compétent : coordonnées de l'étude

Maître Jérôme Dory, notaire à Bruxelles (1^{er} canton), ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue des Minimés 73.

Collaborateurs en charge du dossier :

- Madame Zoé Gaudin – zg@notairedory.be

Numéro de téléphone : 02/511.81.47

Description du bien

COMMUNE D'IXELLES - Première division

Dans un complexe immobilier sis rue de la Tulipe 18-24, cadastré selon titre section A, numéros 988 F, 983 F, 983 D 2, 134 P, et selon acte de base initial, section A :

- partie du numéro 988 G pour 12 ares 77 centiares, étant le lot B tel que ce lot est figuré au plan resté annexé au premier acte de base modificatif de l'association des copropriétaires « IXELLES 148 », dont question ci-après ;
- et numéro 983 L pour 5 ares 79 centiares.

Soit une surface totale de 18 ares 56 centiares, l'ensemble disposant actuellement de ***l'identifiant parcellaire cadastral A0988KP0000.***

1. L'emplacement de parking numéro **E1**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P1/», numéro parcellaire **0988KP0025**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent soixante-deux/cent millièmes (262/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

2. L'emplacement de parking numéro **E2**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P2/», numéro parcellaire **0988KP0026**, comprenant :

a) en propriété privative :

l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent soixante-deux/cent millièmes (262/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

3. L'emplacement de parking numéro **E3**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P3/», numéro parcellaire **0988KP0027**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-deux/cent millièmes (292/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

4. L'emplacement de parking numéro **E4**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P4/», numéro parcellaire **0988KP0028**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante/cent millièmes (290/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

5. L'emplacement de parking numéro **E5**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P5/», numéro parcellaire **0988KP0029**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-huit/cent millièmes (288/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

6. L'emplacement de parking numéro **E6**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P6/», numéro parcellaire **0988KP0030**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-neuf/cent millièmes (289/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

7. L'emplacement de parking numéro **E7**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P7/», numéro parcellaire **0988KP0031**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-et-un/cent millièmes (291/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

8. L'emplacement de parking numéro **E8**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P8/», numéro parcellaire **0988KP0032**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante-et-un/cent millièmes (291/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

9. L'emplacement de parking numéro **E9**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P9/», numéro parcellaire **0988KP0033**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (287/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

10. L'emplacement de parking numéro **E10**, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P10/», numéro parcellaire **0988KP0034**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quarante-six/cent millièmes (346/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

11. L'emplacement de parking numéro **E12**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P12/», numéro parcellaire **0988KP0036**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatre-vingt-neuf/cent millièmes (389/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

12. L'emplacement de parking numéro **E13**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P13/», numéro parcellaire **0988KP0037**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-sept/cent millièmes (397/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

13. L'emplacement de parking numéro **E14**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P14/», numéro parcellaire **0988KP0038**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-quatre/cent millièmes (394/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

14. L'emplacement de parking numéro **E15**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P15/», numéro parcellaire **0988KP0039**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-sept/cent millièmes (397/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

15. L'emplacement de parking numéro **E16**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P16/», numéro parcellaire **0988KP0040**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-quatre/cent millièmes (394/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

16. L'emplacement de parking numéro **E17**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P17/», numéro parcellaire **0988KP0041**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-sept/cent millièmes (397/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

17. L'emplacement de parking numéro **E18**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P18/», numéro parcellaire **0988KP0042**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-cinq/cent millièmes (395/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

18. L'emplacement de parking numéro **E19**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P19/», numéro parcellaire **0988KP0043**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-six/cent millièmes (396/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

19. L'emplacement de parking numéro **E20**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P20/», numéro parcellaire **0988KP0044**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent vingt-six/cent millièmes (426/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

20. L'emplacement de parking numéro **E23**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P23/», numéro parcellaire **0988KP0047**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatorze/cent millièmes (314/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

21. L'emplacement de parking numéro **E24**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P24/», numéro parcellaire **0988KP0048**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

22. L'emplacement de parking numéro **E25**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P25/», numéro parcellaire **0988KP0049**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

23. L'emplacement de parking numéro **E26**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P26/», numéro parcellaire **0988KP0050**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

24. L'emplacement de parking numéro **E27**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P27/», numéro parcellaire **0988KP0051**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

25. L'emplacement de parking numéro **E28**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P28/», numéro parcellaire **0988KP0052**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

26. L'emplacement de parking numéro **E29**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P29/», numéro parcellaire **0988KP0053**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent dix/cent millièmes (310/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

27. L'emplacement de parking numéro **E30**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P30/», numéro parcellaire **0988KP0054**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatorze/cent millièmes (314/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

28. L'emplacement de parking numéro **E31**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P31/», numéro parcellaire **0988KP0055**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

29. L'emplacement de parking numéro **E32**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P32/», numéro parcellaire **0988KP0056**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

30. L'emplacement de parking numéro **E33**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P33/», numéro parcellaire **0988KP0057**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

31. L'emplacement de parking numéro **E34**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P34/», numéro parcellaire **0988KP0058**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatorze/cent millièmes (314/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

32. L'emplacement de parking numéro **E35**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P35/», numéro parcellaire **0988KP0059**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent treize/cent millièmes (313/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

33. L'emplacement de parking numéro **E36**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P36/», numéro parcellaire **0988KP0060**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent onze/cent millièmes (311/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

34. L'emplacement de parking numéro **E37**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P37/», numéro parcellaire **0988KP0061**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent septante-huit/cent millièmes (278/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

35. L'emplacement de parking numéro **E38**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P38/», numéro parcellaire **0988KP0062**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes (285/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

36. L'emplacement de parking numéro **E39**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P39/», numéro parcellaire **0988KP0063**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

37. L'emplacement de parking numéro **E40**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P40/», numéro parcellaire **0988KP0064**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

38. L'emplacement de parking numéro **E41**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P41/», numéro parcellaire **0988KP0065**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

39. L'emplacement de parking numéro **E42**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P42/», numéro parcellaire **0988KP0066**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes (285/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

40. L'emplacement de parking numéro **E43**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P43/», numéro parcellaire **0988KP0067**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

41. L'emplacement de parking numéro **E44**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P44/», numéro parcellaire **0988KP0068**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-trois/cent millièmes (283/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

42. L'emplacement de parking numéro **E45**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P45/», numéro parcellaire **0988KP0069**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

43. L'emplacement de parking numéro **E46**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P46/», numéro parcellaire **0988KP0070**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes (285/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

44. L'emplacement de parking numéro **E47**, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P47/», numéro parcellaire **0988KP0071**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

45. L'emplacement de parking numéro E48, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P48/», numéro parcellaire 0988KP0072, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les sept cent quarante-trois/cent millièmes (743/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : 21009 A 988 K P0087

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

46. L'emplacement de parking numéro E49, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P49/», numéro parcellaire 0988KP0073, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatre-vingt-quatre/cent millièmes (284/100.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

Identifiant parcellaire réservé : 21009 A 988 K P0088

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

47. L'emplacement de parking numéro E0, sis au premier étage, et actuellement connu au cadastre comme « E.1/P0/ », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, tel qu'il est délimité à la peinture sur le sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent cinquante-huit/cent millièmes (258/100.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21009 A 988 K P0086

Revenu cadastral non indexé : nonante-sept euros (97,00 €)

Vente de l'intégralité des lots ci-avant décrits sont vendus en intégralité et ensemble aux sein du même procès-verbal d'adjudication.

Acte de base.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base dressé par -----, Notaire à Schaerbeek, en date du -----, transcrit au Cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 28 mars suivant sous la formalité -----, suivi d'un acte de base rectificatif dressé par Maître -----, prénommé, le 10 novembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Bruxelles 5 le 18 novembre 2020, ----- et suivi d'un second acte de base modificatif, dressé -----, Notaire à Bruxelles, -----, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Bruxelles 5 le 17 février 2021, formalité ----- et à l'acte de base modificatif reçu par Maître -----, prénommé, en date du 18 juillet 2025, transcrit au cinquième bureau de sécurité juridique de Bruxelles sous la formalité -----.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été révisé et ne fait pas l'objet d'une procédure de révision en cours, autre que par motif de la précadastration précitée.

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 éventuellement 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

Mise à prix

La mise à prix du bien prédécrit s'élève à **huit cent vingt-cinq mille euros (825.000,00 €)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 20 avril 2026, à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 28 avril 2026, à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Le notaire se réserve le droit de modifier les horaires dans l'intérêt de la vente.

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 soussigné, **le mercredi 29 avril 2026, à 10 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs moyennant **envoi de la mention suivante** :

« TULIPE 18 » au +32 472 890 178. Un lien sera envoyé vous permettant de choisir un créneau de visite.

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

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

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

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

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

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

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

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation et généralement quelconque et vide de tout mobilier, l'acquéreur en aura donc la jouissance par la prise de possession réelle au plus tard au jour du paiement intégral du prix et des frais et par la remise de toutes les clefs.

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.

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

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

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés et notamment celles dont question à l'acte de base et aux actes de base modificatifs relatés ci-avant.

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 autres que celles dont questions à l'acte de base relaté ci-avant.

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.

Conditions particulières

Le vendeur se réserve le droit d'accès au parking du premier étage du premier au 18 juillet 2026 inclus, afin de faciliter l'accès pour la réfection de la toiture du rez-de-chaussée dont le vendeur sera toujours propriétaire.

Le vendeur s'engage à remettre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour du transfert de propriété.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Copropriété

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur étant donné qu'elles ont été communiquées antérieurement aux présentes, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1^{er} à 4^o du Code civil.

4.2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 §§ 1^{er} et 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic a répondu par courrier daté du 11 mars 2026. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, l'adjudicataire nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Charges communes ordinaires

L'acquéreur 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'acquéreur supportera le montant :

1° 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° 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° 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° 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.

Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les 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.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date d'entrée en jouissance suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code civil sont à charge du vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur 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° 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.

Dispositions administratives

1) Urbanisme

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire est informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement

à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après dénommé le « COBAT ») ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu

Descriptif sommaire

Les parties sont 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 de l'adjudicataire : ce descriptif correspond à la réalité du bien.

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 rédacteur du présent acte 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, autre que les points énumérés dans le courriel du service de l'urbanisme de la Commune d'Anderlecht précité du 8 décembre 2025, ci-annexé.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de 47 emplacements de parking, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera éventuellement précisé ci-après, 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 à l'article 98 § 1^{er} 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 ledits article.

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 1^{er} janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le vendeur a requis le notaire rédacteur du présent acte de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune d'Ixelles, le 28 octobre 2025, le comparant communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

«

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **25/08/2025** concernant le bien sis **Rue de la Tulipe 18 - 22** cadastré **21009A0988/00K000**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne **au 1er étage, 47 emplacements de parking**

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse ru@ixelles.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1^o) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones mixtes, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).
- Les prescriptions du **PRAS** précité
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.
- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

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

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

- Le bien se situe dans le périmètre de préemption Ixelles - Athenée - M.B. 19.07.2017, approuvé par arrêté du Gouvernement du 13/07/2017.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien **n'est pas** classé.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas** repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle : Présence d'un arbre remarquable (Poirier cultivé)
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

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

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

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 04.11.1844; 25.04.1851; 18.07.1854; 14.08.1855; 31.07.1860; 10.05.1876

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : archives@ixelles.brussels

8°) Autres renseignements :

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

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

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

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1937/221-292/18 F.S M	Modifier la façade.	Délivrer	14/05/1937
1995/1132-292/22 F.S M	maintien de quatre dispositifs de publicité	Délivrer	30/10/1995
1997/52-171/50-292/22 F.S	transformation d'un garage en surface de vente	Délivrer	23/06/1997
2009/432-292/20-24 F.S	construire un volume au deuxième étage sur une toiture plate existante et rehausser une partie de l'immeuble sis 22 rue de la Tulipe par une toiture à versants afin d'aménager deux logements supplémentaires	Délivrer sous conditions	08/11/2010
2012/378-292/20-24 F.S	créer deux appartements dans un volume existant en intérieur d'îlot, fermer deux patios et aménager deux terrasses	Délivrer sous conditions	15/07/2013
2012/483-292/20-24 F.S	régulariser des travaux d'aménagement intérieur et de volume non conformes au permis d'urbanisme n° 2009/432	Délivrer	21/01/2013
PU2019/306-292/20 full scan	aménager un logement à la place d'une partie du commerce et créer une terrasse rentrante	Délivrer sous conditions	15/09/2020
PU2022/402-292/18	mettre en conformité l'aménagement du parking du +1, non réalisé conformément au permis d'urbanisme n°1997/52-292/22 (absence de trémie : escalier et ascenseur - 50 emplacements de stationnement au lieu de 23)	Délivrer sous conditions	29/08/2023

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmier automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

- *Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.*
- *Ensuite, une fois entamée la mise en œuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.*

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

Environnement

N° de dossier	Installations	Décision	Date	Validité
C_PLP/626672	Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant : (14 véhicules)	Délivrer	20/03/2017	24/02/2033
09/IPEPLP/630784	Garages, emplacements couverts(50 véhicules)	Délivrer	08/11/2017	29/07/2033

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : pe@ixelles.brussels

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

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis d'urbanisme n°2009/432-292/20-24 pour les logements et les commerces.

Permis d'urbanisme n°2012/378-292/20-24 pour les logement au 2e arrière, rue de la Tulipe.

Permis d'urbanisme n°1997/52-292/22 pour les garages et les commerces.

Permis d'urbanisme n°2022/402 (47 emplacements parkings 1er étages)

Dénomination	Localisation	N°	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment parking en intérieur d'îlot	sous-sol accessible par une rampe situé au rez-de-chaussée droit accès via rue de la Tulipe		Parking		nombre d'emplacements non précisé, accès via la rampe de garage de droite
	1er étage gauche accès via rue de la Tulipe	47	Parking		commerce de services

Cette confirmation ne concerne que la régularité des **destinations** urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

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

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourraient modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

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

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : cu@ixelles.brussels

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

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

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels.

».

Le vendeur précise qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 29 août 2023 sous la référence PU2022/402-292/18 visant « *mettre en conformité l'aménagement du parking du +1, non réalisé conformément au permis d'urbanisme n°1997/52-292/22 (absence de trémie : escalier et ascenseur – 50 emplacements de stationnement au lieu de 23)* » sous forme d'expédition avec les annexes, cachetées et signées par le fonctionnaire du service de l'urbanisme et dont le vendeur déclare qu'il est exécutoire et valable.

Les annexes du permis sont notamment les suivantes :-

- Le plan A11a dressé le 25 avril 2024 par l'architecte -----, agissant pour ----- ayant ses bureaux à ----- ;
- Le rapport du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 2023.

Le permis d'urbanisme et lesdites annexes sont restés annexés au dernier acte de base modificatif dressé par le notaire -----, à Bruxelles en date du -----.

Le vendeur déclare que ledit permis a été exécuté en bonne et due forme et qu'à ce jour 47 emplacements de parking sont reconnus.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie 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

Pas d'application

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-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

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

Division – Lotissement

Pas d'application.

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), l'exception du permis d'environnement dont question dans les renseignements urbansitiques dont question ci-avant.

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 immobilier de transmettre à l'adjudicataire, 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'adjudicataire est informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 6 mars 2026 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21009_A_0988_K_000_00
Adresse(s)	Rue de la Tulipe 22, 1050 Bruxelles Rue de la Tulipe 20, 1050 Bruxelles Rue de la Tulipe 18, 1050 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone habitat

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
<p>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</p> <p>Attention : <u>certains faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Ixelles Garage S.A.	88 - Dépôts de liquides inflammables	1931	1936	NOVA-PROV17470
Autadis S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1936	1948	NOVA-PROV17470
Anciens Ets Pilette S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1948	1952	NOVA-PROV17470
Dimotor S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1952	1971	NOVA-PROV17470
Novarobel S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1971	1973	NOVA-PROV17470
Novarobel S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2) 88 - Dépôts de liquides inflammables	1973	1980	NOVA-PROV17470
Emile Evrard	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 88 - Dépôts de liquides inflammables	1980	1997	NOVA-55472
Emile Evrard	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2) 88 - Dépôts de liquides inflammables	1980	2003	NOVA-PROV26765

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2008/0134/01)	09/11/2007	Pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais seulement légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009
Reconnaissance de l'état du sol (2007/2035/01)	09/11/2007	Pollution détectée.
Projet d'assainissement (2008/0134/01)	20/02/2008	Pollution à assainir
Evaluation finale d'assainissement (2008/0134/01)	07/07/2008	Pollution totalement assainie

Validité de l'attestation du sol

Validité	La présente attestation du sol est valide de manière illimitée.
-----------------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

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 conventions.

Certificats de performance énergétique

Pas d'application

Zones inondables

L'adjudicataire est informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 25 février 2025 que le bien objet des présentes est **situé partiellement en aléa faible d'inondation**.

L'adjudicataire a reçu, antérieurement aux présentes, copie de ladite carte.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'attention de l'adjudicataire est attirée 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'adjudicataire doit prendre tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

Citerne à mazout

Pas d'application

Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur reconnaît être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, lequel stipule:

«Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.»

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare qu'il n'a effectué dans le bien vendu depuis le 1er mai 2001 **aucun acte** qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité.

L'adjudicataire reconnaît par ailleurs être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;
- 4° l'identification des matériaux utilisés. (article 36).

Installations électriques

Pas d'application

Situation hypothécaire

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

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

L'adjudication ne se fera **pas** sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, de telle sorte que l'adjudicataire ne pourra pas se prévaloir d'une telle condition suspensive.

Transfert des risques – Assurances

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

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts-Précompte immobilier

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

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau

plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

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

1. Tout collaborateur de l'étude « Jérôme Dory – Société Notariale », faisant élection de domicile en l'étude sise à 1000 Bruxelles, rue des Minimes 73,

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

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

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

CONFIRMATION DE L'IDENTITE

De l'accord exprès des parties les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont certifiés conformes par le Notaire soussigné au vu du numéro de registre national de chacun.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie :

- les noms, prénoms lieu et date de naissance des parties-personnes physiques au moyen de leur carte d'identité, passeport ou extrait du registre national,
- la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national des personnes morales.

DROITS D'ECRITURE

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du Code des droits et taxes divers, le Notaire soussigné déclare que le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00€).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte plus de cinq (5) jours ouvrables avant la date des présentes.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par les comparants et moi-même, Notaire.

Suivent les signatures

Pour expédition certifiée conforme