



PIERRE LEBON

NOTAIRE | NOTARIS
SRL/BV

RPM/TVA/BTW Bruxelles-Brussel BE 0629.925.126

Square Ambiorix, 5

1000 BRUXELLES-BRUSSEL

DM	Remb RFN	E Depot Greffe	Greffe divorce	CRH	MB	CRT	CRV	CRL	CER	REP

Dossier Md2230758-2	Archive : 2023.48	Répertoire numéro : 20241082
Droit d'écriture : 50 €	Annexe(s) : 1	
Bureau sécurité juridique (Enr) : Bxl 1	Droits : 50 €	P :
Bureau sécurité juridique (Hyp) :		

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

L'AN DEUX-MILLE VINGT-QUATRE

Le quatre novembre

Nous soussigné, Pierre LEBON, notaire à Bruxelles (deuxième canton), procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, ...

DRESSONS COMME SUIT LE CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS AUXQUELLES IL SERA PROCÉDE PAR NOTRE MINISTÈRE A LA VENTE PUBLIQUE DU BIEN SUIVANT :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES - troisième division

Dans un immeuble divisé en commerces, bureaux, appartements et ateliers, sis au 328, avenue de la Couronne (BAT.AV.A3/D/CD), dénommé "Résidence 328, avenue de la Couronne à Ixelles", cadastré suivant titre transcrit section C numéros 224 P 2 et 224 S 3 pour une contenance de 4 ares 80 ca et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0224 E8P0000 pour la même contenance :

Le plateau D, situé au troisième étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, dénommé "Quatrième lot", comprenant:

-en propriété privative et exclusive: un hall, une double pièce en façade avant, une salle à manger centrale, un débarras, une cuisine, un wc, une salle de bains et trois chambres dont l'une avec terrasse.

Ainsi que **la cave D** située au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne telle qu'elle est décrite au plan 2 annexé à l'acte de base dont question ci-après.

-en copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/ millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Ce bien porte l'identifiant parcellaire 0224E8P0006.

Acte de base

Tel que ce bien est décrit dans les statuts de l'immeuble dressés par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 07 septembre 1998, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 09 septembre suivant, volume 10091 numéro 01 suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard Debouche, prénommé, le 17 juin mil

1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 octobre suivant, volume 10306 numéro 12.

Ci-après dénommés « *le bien* ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude du notaire Pierre LEBON, à 1000 Bruxelles, Square Ambiorix, 5. L'étude est joignable par téléphone au numéro général 02/733.60.06 et par mail à l'adresse pierre.lebon@belnot.be. La gestionnaire du dossier est Madame Martine Dereine dont la ligne directe est le 02/743.40.61 et l'adresse mail est md@not-lebon.be.

Description du bien

COMMUNE D'IXELLES - troisième division cadastrale

Dans un immeuble divisé en commerces, bureaux, appartements et ateliers, sis au 328, avenue de la Couronne (BAT.AV.A3/D/CD), dénommé "Résidence 328, avenue de la Couronne à Ixelles", cadastré suivant titre transcrit section C numéros 224 P 2 et 224 S 3 pour une contenance de 4 ares 80 ca et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0224 E 8P0000 pour la même contenance :

Le plateau D, situé au troisième étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, dénommé "Quatrième lot", comprenant:

-*en propriété privative et exclusive*: un hall, une double pièce en façade avant, une salle à manger centrale, un débarras, une cuisine, un wc, une salle de bains et trois chambres dont l'une avec terrasse.

Ainsi que **la cave D** située au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne telle qu'elle est décrite au plan 2 annexé à l'acte de base dont question ci-après.

-*en copropriété et indivision forcée*: cent vingt-six/ millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Ce bien porte l'identifiant parcellaire **0224E8P0006**.

Acte de base

Tel que ce bien est décrit dans les statuts de l'immeuble dressés par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 07 septembre 1998, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 09 septembre suivant, volume 10091 numéro 01 suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard Debouche, prénommé, le 17 juin 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 octobre suivant, volume 10306 numéro 12.

Ci-après dénommés « *le bien* ».

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

...

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **100.000 € (cent mille euros)**

Enchère minimum

L'**enchère minimum** s'élève à **mille euros**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros 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 mardi 10 décembre 2024 à quatorze heures (14h).

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le 18 décembre 2024 à **quatorze heures (14h)**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé **en l'étude du notaire le lundi 23 décembre à 14h**

Visites

Le bien pourra être visité par les amateurs :

- chaque lundi de 11h à 13h et ce les Lundis 18/11, 25/11, 02/12 et 09/12
- chaque mercredi de 14h à 16h, et ce les mercredis 27/11, 04/12 et 11/12
- ainsi que le samedi 30/11 et 07/12 de 10h à 12h

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

Publicité

La publicité, préalable à la vente publique, se fera comme suit :

1. Cinq affiches seront imprimées ;
2. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :
 - sur le site Immoweb ;
 - sur le site NVN.be ;
 - sur le site Biddit.be ;

Ainsi qu'une visite virtuelle sur Immoweb et Biddit.

3. Deux affiches seront placées sur le bien.

Prix – Intérêts

L'adjudicataire devra payer le prix principal de son acquisition en l'étude du Notaire Pierre Lebon, soussigné, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication définitive.

Passé les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de dix pour cent (10 %) l'an seront dus de plein droit depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral.

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 précisé que le bien est occupé par les propriétaires.

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.

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 la 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.

Droit de préemption – Droit de préférence

Il ressort d'une recherche effectuée par le notaire soussigné sur le site Brugis, le 23 novembre 2023, et du 28 octobre 2024 que le bien n'est pas situé dans une zone de préemption.

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.

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être grevé ou avantage.

Le titre de propriété ne contient pas de servitude ni de condition spéciale à l'exception de ce qui suit :

« *L'acte de vente reçu par le Notaire Gérard DEBOUCHE, à Feluy (Seneffe), à l'intervention du notaire Serge COLLON, à Bruxelles, le 4 novembre 1998 stipule littéralement ce qui suit :*

"(...) 2°) *L'acte du notaire Bauwens, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf février mil neuf cent douze contient la clause suivante, ci-après reproduite dans sa teneur :*

« *Il est interdit d'établir sur le terrain ou dans les bâtiments qui seront construits, à moins qu'une autorisation tant des vendeurs que des autorités compétentes, un*

commerce, une industrie, négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, (...) ou débit de houille, chaux et général aucune des industries mentionnées au tableau (...) annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-trois sur (...) des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

L'acquéreur est autorisé à construire sur ledit terrain un garage pour autos, avec atelier de réparations. Il ne pourra le surmonter que d'un étage mais couvert par une plate-forme. »

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs, résultant des clauses qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application ».

L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire 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.

En dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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.

Copropriété

1. Statuts de copropriété. Règlement d'ordre intérieur. Décisions des assemblées générales.

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 07 septembre 1998, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 09 septembre suivant, volume 10091 numéro 01 suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard Debouche, prénommé, le 17 juin mil 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 octobre suivant, volume 10306 numéro 12.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. De manière générale, l'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, au profit ou à la charge du propriétaire.

L'adjudicataire devra les respecter, en tous points sans aucune exception ni réserve.

Il en prendra connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, il renoncera à tout recours contre le propriétaire en raison des obligations qui résultent pour lui desdits statuts, règlements et décisions, 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}, 1° à 4° du Code civil.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance

de l'ensemble de ces documents, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

L'adjudicataire recevra un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations repris à l'article 3.94 § 1 du Code civil lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

2. Informations

Conformément à l'article 3.94, §2 du Code civil, le notaire soussigné a demandé au syndic de l'immeuble, le 14 novembre 2023 le 28 octobre 2024 de lui transmettre les informations et documents suivants, outre - le cas échéant - l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} du même article :

1° le montant 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° un état 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° un état 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° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le syndic, étant Couet et Associé SA répondu par courriel daté du 17 novembre 2023 et en date du 4 novembre 2024.

Une copie dudit courrier, des documents et informations fournis par le syndic reprenant également les informations visées à l'article 3.94 § 1 du Code civil, a été mise à disposition des amateurs sur demande et lors des visites.

3. Citerne à Mazout – Chauffage.

Il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu, de citerne à mazout commune, et le chauffage est commun et au gaz.

4. Charges communes – Fonds de roulement/Fonds de réserve - Litiges.

a. Charges ordinaires et provisionnement du fond de roulement.

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

b. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve.

L'adjudicataire supportera les montants dont question à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94. § 2, pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués, préalablement à l'adjudication. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge de la partie venderesse.

c. Propriété du fonds de réserve.

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

d. Créances de la copropriété.

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

5. Privilège de l'association des copropriétaires.

Le propriétaire est tenu de garantir l'adjudicataire 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 notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu. Il est précisé que la présente vente est purgeante.

Dispositions administratives

1. Urbanisme

a. Généralités

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

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

b. Descriptif sommaire

Les candidats adjudicataires sont informés de l'obligation reposant sur le propriétaire de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

Le propriétaire restant en défaut de s'exécuter, le notaire soussigné a établi ledit descriptif sur base des informations en sa possession, tel que porté à la connaissance des candidats adjudicataires.

Les candidats adjudicataires sont informés que, dans ce cadre, il leur revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du propriétaire.

c. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de logement et de cave, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Il n'est pris 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 propriétaire, ni le notaire soussigné.

d. Éventuelles infractions urbanistiques

L'adjudicataire sera sans recours contre le propriétaire et le notaire soussigné concernant les éventuelles infractions urbanistiques et/ou d'infraction(s) au Code du Logement, qui existeraient. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et devra procéder à la régularisation de la situation dans les meilleurs délais après paiement du prix et des frais, sans l'intervention du propriétaire, ni du notaire soussigné, ni recours contre eux. .

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 § 1er du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Si l'adjudicataire désire entreprendre des transformations au bien vendu, il devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans l'intervention du propriétaire ni recours contre lui.

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

e. Renseignements urbanistiques

En application des articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), il a été demandé à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 28 novembre 2023, dressée 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 considérée ladite Commune a déclaré ce qui suit, littéralement reproduit :

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

1*) En ce qui concerne la destination :

• Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes.

• 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*) 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 ne se situe pas dans un périmètre de préemption.

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.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

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

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

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

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20.02.1861; 05.08.1862; 14.06.1864; 21.10.1871; 06.10.1873; 27.01.1888; 07.06.1890; 05.03.1895; 25.05.1894; 26.05.1900; 01.12.1938

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 ne se situe pas dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

• 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
1975/2-80/328	Transformations intérieures et de la façade	Délivrer	11/04/1975
1975/64-80/328	Remplacement d'une verrière par dalle de béton	Délivrer	27/06/1975
1912/278-80/328	construire une maison	Date d'instruction inconnue	
1999/34-80/328	rénovation de l'appartement+terrasse	Délivrer	31/05/1999
2001/207 80/328	MM changement d'affectation d'un atelier en logement (3ème étage arrière)	Délivrer	18/02/2002
2015/36-80/328			
(prtsn)	mettre en conformité l'aménagement d'un logement au deuxième étage d'un bâtiment arrière	Délivrer sousconditions	14/12/2015
2018/112-80/328			
(full scn)	mettre en conformité le changement d'affectation		

d'activité productive vers un logement au 1er étage
du bâtiment arrière et l'installation d'une échelle de
secours en façade avant Délivrer sous conditions 05/11/2019
PU2021/206-80/328

Full scan modifier le logement du premier étage du bâtiment
arrière Délivrer sous conditions 30/11/2021
SFD2021/205 80/328

aménagement équipement paramédical au rez-de-chaussée
du bâtiment arrière Délivrer sous conditions 28/10/2021

Environnement

N° de dossier	Installations	Décision	Validité
09/I PEDPPE/429597		Délivrer	27/07/1973 27/07/2003

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°2015/36-80/328 (immeuble et 2e étage de l'arrière bâtiment) ; Permis d'urbanisme n°2001/207-80/328 (3e étage arrière bâtiment) ; Permis d'urbanisme n°2018/112 (1er étage arrière bâtiment) ; Courrier du 08/07/1998 (rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment) ; avis du permis de bâtir n°1972/70-80/328 (rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment principal) ; Permis d'urbanisme n°1999/34-80/328 (2e, 3e et 4e étages du bâtiment principal)

Dénomination ;	Localisation	Nb.°	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment principal	3e étage	1	Logement	/	
Bâtiment arrière	3e étage	1	Logement	2 chambres	

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 attirons 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 pourrait 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 c: 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 pénale 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. »

L'adjudicataire recevra une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la commune, et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

f. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Il ressort des informations délivrées par la Commune que le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement (sauf celle des plans du 20.02.1861; 05.08.1862; 14.06.1864; 21.10.1871; 06.10.1873; 27.01.1888; 07.06.1890; 05.03.1895; 25.05.1894; 26.05.1900; 01.12.1938) et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

g. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

D'après les informations en possession du notaire soussigné, à ce jour, aucune notification n'a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

h. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le notaire soussigné n'a pas été informé de ce que le bien:

- serait soumis au droit de gestion publique ;
- serait frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- serait pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- serait pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- aurait fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

i. 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.

2. Environnement – Gestion des sols pollués – PEB – Inondations – Câbles et canalisations

a. Permis d'environnement

Il ressort des renseignements urbanistiques que le bien vendu n'a 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), à l'exception du permis d'environnement dont question ci-dessus

b. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 05 mars 2009

Les candidats adjudicataires sont informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 17 novembre 2023 et mentionnant les

informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
Obligations		
<p>Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.</p> <p>Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.</p> <p>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> <p>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</p> <p>Pour plus de renseignements : http://www.environnement.brussels/facilitateursol.</p>		

3. 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 l'IBGE ?
S.P.R.L. jUVENIA	138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques	1973	2003	NOVA-prov 25616

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	--

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, l'IBGE a délivré une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

Une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 20 novembre 2023 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol sera disponible pour les amateurs sur le site biddit.be.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire que dans ce cas, Bruxelles-Environnement peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des

copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense (art. 13/5 §2 Ordonnance Sols).

La comparante, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

c. Certificat de performance énergétique (PEB)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160113-0000320355-01-7 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Foulon Michel, le 13 janvier 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- date de fin de validité du certificat : 13 janvier 2026

L'original du certificat sera remis à l'adjudicataire définitif.

d. Zones inondables – Aléa d'inondation

Il ressort de la consultation, par le notaire soussigné, de la cartographie de Bruxelles-Environnement, en date du 23 novembre 2023, que le bien vendu n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

3. Autres dispositions administratives

a. Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire soussigné attire l'attention sur l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, 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 au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation ».

D'après les informations en possession du notaire soussigné, un tel dossier n'existe pas pour le lot privatif vendu et aucuns travaux n'ont été effectués depuis le 1er mai 2001.

Le courrier du syndic du 17 novembre 2023 précise qu'il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes de l'immeuble.

L'adjudicataire sera informé de 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 ; ce dossier doit être adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et comprendre au minimum :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

b. Contrôle de l'installation électrique

Le bien vendu est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du livre 1 du 08 septembre 2019 du Règlement Général sur les installations électrique (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 29 janvier 2016, dressé par la société « Electro Test », il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement.

L'original ou une copie dudit procès-verbal sera remis à l'adjudicataire définitif.

L'adjudicataire définitif est informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater du 29 janvier 2016.

Situation hypothécaire

Il ressort d'un état hypothécaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5, le 24 octobre 2024 que le bien est grevé :

- d'une inscription hypothécaire prise en faveur de la société anonyme Axa Banque, pour un montant en principal de deux cent cinquante-sept mille cinq cents euros (€ 257.500,00) et en accessoires de douze mille huit cent septante-cinq euros (€ 12.875,00) aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, précité le 02 août 2016, inscrit sous la référence 51-I-16/08/2016-09700

- d'une inscription prise en faveur de l'état belge (AGPR Team recouvrement PM Bruxelles 6) en date du 23 septembre 2019 sous la référence 51-I-24/09/2019-10710 pour un montant de cent cinquante-cinq mille trois cent vingt-cinq euros septante-deux cents (€ 155.325,72) contre la SRL Docteur Etolo Médecine Aigue », précitée.

- d'une inscription hypothécaire prise en faveur de la société anonyme Axa Banque, pour un montant en principal de deux cent quarante mille euros (€ 240.000,00) et en accessoires de douze mille euros (€ 12.000,00) aux termes d'un acte reçu par le notaire Meert Sophie à Antwerpen en date du 21 janvier 2020 inscrit sous la référence 51-I-23/01/2020-01020

- d'une inscription prise en faveur de l'état belge (AGPR Team recouvrement PM Bruxelles 6) en date du 28 juillet 2021 sous la référence 51-I-10/08/2021-09681 pour un montant de trente-neuf mille trois cent cinquante-cinq euros septante-cinq cents (€ 39.355,75) contre la SRL Docteur Etolo Médecine Aigue », précitée ;

- d'une inscription prise en faveur de l'état belge (AGPR Team recouvrement PM Bruxelles 6) en date du 22 février 2022 sous la référence 51-I-24/02/2022-02137 pour un montant de trente et un mille huit cent dix-sept euros septante-quatre cents (€ 31.817,74) contre la SRL Docteur Etolo Médecine Aigue », précitée ;

- d'une inscription prise en faveur de l'état belge (Team recouvrement personnes physiques Ixelles) en date du 31 mai 2022 sous la référence 51-I-03/06/2022-06559 pour un montant de trente-quatre mille cinq cents euros (€ 34.500,00) contre Monsieur Etolo François, prénommé.

- d'une inscription prise en faveur de Liantis Caisse d'assurance sociale asbl en date du 07 novembre 2023 sous la référence 51-I-07/02/2024-00962 pour un montant de septante-quatre mille neuf cent quarante-quatre euros soixante-trois cents (€ 74.944,63) contre la SRL Docteur Etolo Médecine Aigue », précitée

- de la transcription du commandement préalable à saisie exécution immobilière à la requête de l'ACP de la résidence 328 à Ixelles sous la référence 51-T-29/12/2022-15313 ;

- De la transcription du commandement préalable à saisie à la requête de Axa bank Belgium dont question ci-avant et de la transcription de la saisie exécution immobilière dont question, sous la référence 51-T-03/04/2023-03368 .

- De la transcription du renouvellement du commandement préalable à saisie exécution immobilière à la requête de l'ACP de la résidence 328 à Ixelles sous la référence 51-T-20/06/2023-06398 ;

- Mention marginale en date du 08 décembre 2023 sous la référence 51M12/12/2023-13289 à la requête du notaire Pierre Lebon, de prendre connaissance du cahier des charges et de suivre les opérations de vente article 1582 CJ au saisi, à l'état belge Team recouvrement PM Bruxelles 6 et team recouvrement PP Ixelles) et à l'ACP de la résidence 328 à Ixelles

- Mention marginale en date du 08 décembre 2023 sous la référence 51M12/12/2023-13290 à la requête du notaire Pierre Lebon, de prendre connaissance du cahier des charges et de suivre les opérations de vente article 1582 CJ à la SA Axa Bank Belgium

- les transcriptions de l'acte de vente du 02 août 2016 dont question ci-dessus

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et la présente vente étant purgeante, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

Le bien est vendu libre de tout enregistrement dans le Registre des Gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble, ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le Registre des Gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Suite à cette consultation en date du 23 novembre 2023 et du 28 octobre 2024, aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé.

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'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés

ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

Condition suspensive de crédit

Les amateurs sont informés qu'il n'y a pas de possibilité de recourir à une condition suspensive de crédit dans le cadre de la présente vente.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

Le propriétaire, 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 propriétaire, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au propriétaire le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le propriétaire accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire, 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 propriétaire a alors le choix de :

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

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

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

- une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000 €)** 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 cinq mille euros (5.000 €)** 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 **cinq mille euros (5.000 €)**.

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

Le propriétaire 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 propriétaire 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 cinq mille euros (5.000 €)**.

Mise à prix et prime

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

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

Il n'est pas prévu de prime pour le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix et qui est l'adjudicataire définitif.

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de

cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 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 la personne 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 un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions

entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier

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.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.

Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au propriétaire 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 propriétaire à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le propriétaire 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 propriétaire 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 propriétaire, 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, 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 propriétaire 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 propriétaire : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le propriétaire 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 propriétaire 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.

DISPOSITIONS FINALES

Confirmation de l'identité

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

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

Droit de cent euros, payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL,

Etabli 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 moi-même, notaire.

Suivent les signatures

Suit l'annexe

Pour expédition conforme