PROJET

Nathalie GUYAUX
Gauthier DEMEULENAERE
Notaires*
Boulevard Lambermont, 374
1030 Schaerbeek
***SRL Nathalie Guyaux, société notariale**
BCE/TVA 0719.565.893

Dr. PRB/20180301 Rép.

Conditions de vente en ligne sur biddit.be
Appartements à Woluwe-Saint-Pierre
rue Charles Thielemans 15

1

L'an deux mille vingt-six,
Le
A Schaerbeek, en l'étude,
Je soussignée, **Nathalie GUYAUX**, notaire de résidence à Schaerbeek, procède par les présentes à l'établissement des conditions de la vente publique en ligne sur biddit.be des biens décrits ci-dessous,
A la requête et en présence de :
(…)

CET EXPOSE FAIT, moi, Notaire soussignée, dresse comme suit le cahier des charges et conditions de la vente publique ci-dessus mentionnée :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. Le(s) procuration(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Coordonnées de l'étude

Notaire **Nathalie GUYAUX**, de résidence à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Boulevard Lambermont, 374.

Téléphone : 02/216.88.33.

E-mail : ng@notaireguyaux.be

Personne de contact en l'étude : Pascale Ratliff (prb@notaireguyaux.be)

Description des biens

Commune de Woluwe-Saint-Pierre – 1ère division

Dans un immeuble à appartements multiples édifié sur un terrain situé **avenue Charles Thielemans 115**, cadastré suivant titre section A, numéro 125 U 10, pour une superficie de 3 ares 70 centiares, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 0125G11 P0000, pour la même superficie :

1er LOT

L'appartement REZ situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

un hall d'entrée, un living, une cuisine, un office, une remise, une chambre, une salle de bains, un water-closet, **ainsi qu'un garage**, **les caves numéro 1 et 2 dans les sous-sols**, et la **jouissance transmissible exclusive et privative du jardin et de la terrasse à titre de droit réel** ;

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte de base ci-après mentionné, il est stipulé que « le jardin et la terrasse du rez-de-chaussée sont parties communes. Toutefois la jouissance du jardin et de la terrasse est attribuée au propriétaire de l'appartement « REZ », à charge pour lui de l'entretenir » ;

b) *en copropriété et indivision forcée* :

les 210/1.000èmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain ;

Références cadastrales : « **A.REZ/G-C1.2** » ;

Identifiant parcellaire : **0125G11P0001 ;**

Revenu cadastral non indexé: **1.135 €**.

2ème LOT

L'appartement numéro 1 situé au premier étage, , comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

un hall d'entrée, un living, une cuisine, une terrasse, deux chambres, une salle de bains, un water-closet et un vestiaire, **ainsi que la cave numéro 5 dans les sous-sols ;**

b) *en copropriété et indivision forcée* :

les 256/1.000èmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain ;

Références cadastrales : « **A1/C5** » ;

Identifiant parcellaire : **0125G11P0002 ;**

Revenu cadastral non indexé: **1.554 €**.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles, des acte de base et acte de base modificatif ci-après relatés, ainsi que des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation,

destination ou attache à perpétuelle demeure.

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

Origine de propriété

(…)

Mode de la vente

La vente des biens prédécrits aura lieu **soit en deux lots séparés soit en masse** , au choix des requérants, via la plateforme de vente en ligne BIDDIT.

Mise à prix

Il est fait usage de la possibilité de fixer une mise à prix de départ, tel que prévu à l'article 1587 du Code Judiciaire

Vente 1: la **mise à prix du 1er LOT** (appartement du rez-de-chaussée avec garage et deux caves) est fixée à **deux cent mille euros (200.000,00 €) ;**

Vente 2 : la **mise à prix du 2ème LOT** (appartement du 1er étage avec une cave) est fixée à **deux cent mille euros (200.000,00 €) ;**

Vente 3 : la **mise à prix des deux lots précités vendus en masse** est fixée à **quatre cent mille euros (400.000,00 €).**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000,00 €)**. 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

Vente 1: **1er LOT vendu séparément**

Les enchères en ligne pour le 1er LOT, susceptible d'être vendu séparément, débuteront **le mercredi 6 janvier 2027 à 14 heures** et seront clôturées **le jeudi 14 janvier 2027 à 14 heures**.

Vente 2: 2ème LOT vendu séparément

Les enchères en ligne pour le 2ème LOT, susceptible d'être vendu séparément, débuteront **le mercredi 6 janvier 2027 à 14 heures** et seront clôturées **le jeudi 14 janvier 2027 à 14 heures.**

Vente 3: **1er et 2ème LOTS vendus en masse**

Les enchères en ligne pour les 1er et 2ème LOTS, susceptibles d'être vendus en masse, débuteront **le jeudi 7 janvier 2027 à 14 heures** et seront clôturées **le vendredi 15 janvier 2027 à 14 heures.**

Le tout 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 procès-verbal d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal/les procès-verbaux d'adjudication sera/seront signé/s en l'étude du notaire Nathalie GUYAUX soussignée, à Schaerbeek (1030 Schaerbeek), boulevard Lambermont 374 **le mardi 19 janvier 2027 à 14 heures**, moyennant le versement préalable des frais mis à charge du/des l'/les adjudicataire(s) dont question ci-dessous.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **chaque samedi de 10 heures à 12 heures (midi), et chaque mardi de 17 heures à 19 heures et ce à partir du samedi 21 novembre 2026 jusqu'au samedi 9 janvier 2027 inclus** (soit les samedis 21 novembre, 28 novembre, 5 décembre, 12 décembre, 19 décembre 2026, 2 janvier et 9 janvier 2027 et les mardis 24 novembre, 1er décembre, 8 décembre, 15 décembre, 22 décembre. 29 décembre 2026 et 5 janvier 2027).

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 première séance de vente sera faite par des annonces publiées via:

- mise en ligne sur le site www.biddit.be,
- mise en ligne sur le site immovlan.be,
- mise en ligne sur le site immoweb.be,
- impression d'affiches d'usage,
- panneau publicitaire posé sur le bien.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de Bruxelles.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire des biens vendus au moment où l'adjudication devient définitive.

Jouissance – Occupation

Les biens sont actuellement libres de toute occupation généralement quelconque et vides de tout mobilier.

L'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus par la libre disposition, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la

précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

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 cachées ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens 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

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Les requérants susnommés déclarent avoir connaissance des servitudes et conditions spéciales suivantes :

Aux termes du titre de propriété de (…)

figure la condition spéciale ci-après littéralement reproduite :

« Les vendeurs s'engagent à remettre en état par leurs propres moyens et à leurs frais exclusifs les parquets de l'appartement du premier étage et à reboucher les fissures de l'âtre du living, ceci à première demande de acquéreurs. »

Les requérants déclarent expressément que cette condition concernait le vendeur précédent, à savoir (..), dénommé dans ledit titre, et qu'elle n'est pas conséquent plus d'application.

Aux termes de l'acte de base de l'immeuble, (…)

figurent les servitudes et conditions spéciales suivantes :

*« **CONSTITUTION DE SERVITUDES***

La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de fait constitutif de servitudes. Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers, elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment:

Des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre.

Des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres.

Du passage des canalisations et conduites de toute nature.

Des gaines et aéra.

Et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

Le géomètre-expert immobilier Jacques Delhaye à Ixelles, a établi au sujet de la division du bien une note contenant des remarques et établissement de servitudes, laquelle note est reproduite textuellement ci-après

*"**REMARQUES :***

- ***Le jardin et la terrasse du rez-de-chaussée, sont communs à usage privatif et exclusif du propriétaire du rez-de-chaussée.***

L'entretien ainsi que les aménagements sont à charge du propriétaire du rez-de-chaussée.

- *Le grenier est privatif et appartient au propriétaire du troisième étage.*
- *L'entretien de la toiture, façade avant, arrière, corniches, cheneaux, descentes d'eau pluviales, descentes d'eau usée, mur de clôture, trottoir, hall d'entrée, cage d'escalier, cage d'ascenseur, ascenseur, chaudière, conduits de fumée et aéra sont à charge de la communauté.*

***ETABLISSEMENT D 'UNE NOTE DE SERVITUDE**:*

L'accès à la toiture s'effectue par le grenier.

Le propriétaire de l'appartement du troisième étage doit laisser le passage pour les travaux de toiture , de corniches et de cheminées.

Le propriétaire du rez-de-chaussée doit laisser le passage pour l'accès à la cour pour tous travaux touchant à la façade arrière.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé ce présent rapport pour servir et valoir ce que de droit ;"

***En outre la copropriété autorise dès à présent la faculté de faire communiquer le rez-de-chaussée et le premier étage par un escalier interne ou extérieur (côté jardin) à l'immeuble**. De même le propriétaire du troisième étage aura la faculté de viabiliser le grenier et de faire communiquer le grenier avec le troisième étage par un escalier interne.*

Un titre antérieur étant l'acte précité reçu par les notaires Jacobs et Nelson précités,

le dix janvier mil neuf cent cinquante-sept contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites pour autant que besoin :

"... le bâtiment à ériger sur le terrain vendu ne pourra servir qu'à l'usage d'habitation privée, à l'exclusion de tout commerce ou négoce...

(On omet)

.... Il est interdit aux acquéreurs de subdiviser le terrain acquis sans autorisation préalable et écrite du vendeur.

Le cahier des charges dressé par lesdits notaires Beeckman de Crayloo et Muylle, le vingt-deux février mil neuf cent cinquante-six, stipule notamment ce qui suit:

"Conditions spéciales:

Il est expressément entendu que les acquéreurs clôtureront leur bien et ce sur sol mitoyen. A cet effet, ils seront tenus de se conformer au règlement communal régissant cette matière. Les acquéreurs ne pourront réclamer aux vendeurs le paiement d'aucune mitoyenneté; ils devront directement s'entendre avec les futurs acquéreurs de terrains comme ils auront 1'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux -ci. Toute difficulté qui pourrait naître entre les acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention des vendeurs ni recours contre eux (on omet)... " ».

Les requérants déclarent qu'à leur connaissance, le vendeur n'avait établi aucune servitude à l'égard des biens vendus.

A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus et de ce qui peut résulter de titres antérieurs et de la mise en copropriété de l'immeuble, les requérants déclarent n'avoir connaissance d'aucune autre servitude ou condition spéciale.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux servitudes et conditions spéciales ci-dessus relatées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent les biens vendus, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Copropriété

Les statuts relatifs aux biens, comprenant l'acte de base et le règlement de

copropriété, ont été passés par le notaire Paul Poot, de résidence à Anderlecht, le 9 juin 1992, lequel a fait l'objet d'une version adaptée à la loi du 2 juin 2010.

Les candidats-acquéreurs peuvent les consulter sur simple demande faite à l'étude du notaire soussigné. Une copie sera mise à disposition au jour de l'adjudication.

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.

Le notaire soussigné a interrogé le syndic de l'association des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens vendus afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94, §§1 et 2 du Code civil. Les candidats-acquéreurs peuvent consulter la **réponse du syndic, en date du 3 septembre 2026** et les renseignements en question sur demande faite à l'étude du notaire soussigné.

Information relative aux arriérés de charges de copropriété

Pour autant que de besoin, **le notaire soussigné attire l'attention des candidats-acquéreurs sur ce qui suit** :

Selon les informations communiquées par le syndic le 3 septembre 2026, le vendeur était redevable, à cette date, d'un montant d'arriérés de charges de copropriété s'élevant, pour les deux lots vendus, à la somme totale 84.544,26 EUR, sous réserve des modifications pouvant intervenir entre cette date et celle de l'adjudication.

Il est rappelé que le privilège de l'association des copropriétaires sur le prix de vente d'un lot tel que prévu par l'article 27, 4°*bis* de la loi hypothécaire, repris dans le Code civil, ne porte sur les deux années échues précédant le transfert de propriété et l'année courante,. Il est précisé que, sur base des montants renseignés par le syndic et sous réserve de toute modification pouvant intervenir d'ici la date de l'adjudication, la partie couverte par ledit privilège s'élève ainsi à 35.124,65 EUR.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente s'avérerait insuffisant pour apurer l'intégralité des arriérés dus par le vendeur, ou en cas de défaillance de ce dernier quant au paiement du solde non couvert par le privilège, la part d'arriérés excédant l'assiette du privilège ne sera pas récupérable sur le prix de vente à titre privilégié. Le solde éventuel demeurant impayé sera alors supporté par l'ensemble des copropriétaires, chacun à concurrence de sa quotité dans les parties communes, telle qu'exprimée en millièmes dans l'acte de base, conformément aux règles régissant la répartition des dettes de la copropriété.

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance de ces informations préalablement à l'adjudication et ne pourra invoquer aucun recours en garantie ou en diminution du prix de ce chef.

Charges périodiques

Il résulte des renseignements communiqués par le syndic que l'appel provisionnel trimestriel concernant les charges ordinaires s'élève en moyenne à **1.055,71 EUR pour les deux lots**.

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

L'adjudicataire 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.

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

Dispositions administratives

1. Prescriptions urbanistiques

a. Généralités

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention des amateurs/adjudicataires sur l'opportunité, d'une part, de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu. et sur son environnement et d'autre part, sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes, ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

b. Descriptif sommaire

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

En vue de remplir cette obligation, le notaire soussigné déclare avoir établi ladite description, laquelle est à la disposition de l'adjudicataire, avec les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Woluwe-Saint -Pierre dont question ci-après.

L'adjudicataire cquéreur reconnait dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation

urbanistique régulière du bien, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

c. Lettre de la Commune

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Woluwe-Saint-Pierre de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de **la Commune Woluwe-Saint-Pierre,** en date du **13 mai 2026**, stipule littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **6/05/2026** concernant le bien sis **avenue Charles Thielemans 115, cadastré sous la lère Division, Section A, n°125/G/11**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en **zone d'habitation à prédominance résidentielle**;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme http://urbanisme.brussels. Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

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 communal d'urbanisme (**RCU**) du 08/10/1936 ;*

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

- *A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré **ne se situe pas dans le périmètre de préemption**.*

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

- *Le bien n'est **pas inscrit sur la liste de sauvegarde**.*
- *Le bien n'est **pas classé**.*
- *Le bien n'est **pas situé dans une zone de protection** d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s)s classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde.*
- *Le bien ne fait **pas l'objet d'une procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement ;*
- *Le bien ne fait **pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.*
- *Le bien n'est **pas repris à l'inventaire** architectural de la Région (Irismonumen- www.monument.heritage.brussels) par arrêté du Gouvernementde la Région de Bruxelles-Capitale en date du 04/04/20245 (sic), publié au Moniteur belge le 19/08/2024 .*

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 08/05/1911*

8°) Autres renseignements :

- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*
- *Le bien **ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;*
- *Le bien **ne se situe pas 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 Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be

- *En ce qui concerne une éventuelle question de **zones inondables**, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de **sécurité, de salubrité et d'équipement des logements**, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'**égouttage**, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;*
- *Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000).*

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 :

- *A fait l'objet de l'octroi du/des permis d'urbanisme **n° 364 du 04/10/1958 et n° 312 du 30/11/1963**, ce qui constitue la dernière affectation licite connue.*

Les permis d'urbanisme sont consultables au service de l'Urbanisme le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

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

- *La destination urbanistique licite de ce bien : **logement**.*
- *La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **le bien comprend un logement de deux chambre au 1er étage avec la cave n° 5 et un logement d'une chambre au rez-de-chaussée avec garage, et les caves n° 1 et n°2.***

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.

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

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

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). Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service de l'urbanisme (ouvert les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 au 2ème étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le 13 MAI 2026

Par le Collège

(Signatures de la Secrétaire communale et l'Echevin de l'Urbanisme)

Remarques *:*

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. »

Une copie des renseignements urbanistiques précités et du descriptif sommaire y relatif sera délivrée à tout amateur, à première demande, étant entendu que l'adjudicataire des biens prédécrits sera tenu de remédier aux éventuelles irrégularités urbanistiques concernant l'immeuble vendu, qu'elles aient été ou non constatées par l'Administration, à ses frais et sous son entière responsabilité.

d. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers, à l'exception de ce qui est précisé dans les renseignements urbanistiques repris ci-avant.

e. 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 ; sous réserve des travaux réalisés en vue de la division du bien en trois entités logement et de la fermeture de la terrasse au 1er étage.

Le vendeur déclare que chacun des deux appartements (1er LOT et 2ème LOTS sont actuellement affectés à usage de **logement**, 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.

Le vendeur déclare qu'exception faite des permis d'urbanisme n° 364 du 04/10/1958 et n° 312 du 30/11/1963 mentionnés dans la lettre de la commune ci-dessus reproduite, les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

f. Protection du patrimoine immobilier

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit:

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ; sous réserve de la mesure transitoire de reprise du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier en raison de l'ancienneté du bâtiment.

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;

- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

g. Code du Logement Bruxellois

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

A ce sujet, le vendeur déclare que les deux appartements (1er LOT et 2ème LOT) :

- ne sont pas soumis au droit de gestion publique ;
- ne sont pas frappés d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- ne sont pas pourvus d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le

Service régional d'Inspection, C.C.N ;

- **ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat de présomption d'infraction pour inoccupation en date du 29 août 2025. Les requérants déclarent que, suite aux justificatifs fournis, les amendes potentielles pour inoccupation des immeubles ont été annulées. Toute amende éventuelle de ce chef jusqu'à la date de l'adjudication restera à charge du vendeur.**

g bis. Détecteurs de fumée

Les parties sont informées de l'obligation de placer des détecteurs de fumée dans les zones d'évacuation du logement.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus ne sont pas pourvus de détecteurs de fumée.

Plus de renseignements sur :
https://be.brussels/fr/logement/construction-et-renovation/securite-et-reglementation/detecteurs-de-fumee

h. Zones inondables

L'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et la partie venderesse doivent, dans l'acte authentique, fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le site de Bruxelles-Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes ne se trouve **pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement bruxellois comme étant une zone d'aléa faible d'inondation ou une zone inondable (consultation du **6 mai 2026**).

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif. Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie adjudicataire confirme bien savoir et accepter.

i. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence 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.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

2. Gestion des sols pollués

a. Permis

Le vendeur aux présentes nous a déclaré 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).

b. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009 – Situation du bien

Les amateurs déclarent avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du **7 mai 2026** relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE : AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol

OBLIGATIONS :

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.

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.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

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 ».

Le vendeur nous a déclaré qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et nous a notamment précisé, 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

L'adjudicataire recevra copie de ladite attestation lors du paiement du prix d'adjudication.

3. Citerne à mazout

Il résulte des renseignements fournis par le syndic qu'il ne se trouve dans l'immeuble dont font partie les lots privatifs aucune citerne à mazout.

4. Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant attire l'attention des amateurs sur les dispositions de l'arrêté

royal du 25 janvier 2001 obligeant notamment, tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer un ou plusieurs travaux de faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

Le vendeur nous a déclaré qu'à sa connaissance, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

5. Installations électriques

Le requérant nous a déclaré que le bien contient deux unités d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

a) Concernant l'appartement du rez-de-chaussée (LOT 1) :

Par procès-verbal en date du **9 novembre 2026**, dressé par Monsieur Mauricio TEXEIRA PEREIRA, de l'organisme de contrôle agréé ACA asbl, il a été constaté que **l'installation n'est pas conforme** aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un **délai de 18 mois** à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

L'adjudicataire recevra l'original de ce procès-verbal, s'il existe, ou une version électronique de celui-ci-ci lors du paiement du prix d'adjudication.

b) Concernant l'appartement du 1er étage (LOT 2) :

Par procès-verbal en date du **9 novembre 2026**, dressé par Monsieur Mauricio TEXEIRA PEREIRA, de l'organisme de contrôle agréé ACA asbl, il a été constaté que **l'installation n'est pas conforme** aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un **délai de 18 mois** à compter de la signature du procès-verbal d'adjudication, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

L'adjudicataire recevra l'original de ce procès-verbal, s'il existe, ou une

version électronique de celui-ci-ci lors du paiement du prix d'adjudication.

6. Certificats de performance énergétique

a) Concernant l'appartement du rez-de-chaussée (LOT 1) :

Un certificat de performance énergétique (PEB) daté du **9 novembre 2026** (valable jusqu'au 9 novembre 2036) et portant le portant le numéro 20261109-0000772222-01-5 a été établi par Monsieur Maxence GAVERIAUX.

Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : **G**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh/(m².an)] : **610**

b) Concernant l'appartement du 1er étage (LOT 2) :

Un certificat de performance énergétique (PEB) daté du **9 novembre 2026** (valable jusqu'au 9 novembre 2036) et portant le portant le numéro 20261109-0000772223-01-3 a été établi par Monsieur Maxence GAVERIAUX.

Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : **F**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh/(m².an)] : **311**

Le vendeur nous a déclaré ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Le vendeur remettra à l'acquéreur l'original desdits certificats ou la version électronique de ceux-ci lors du paiement du prix d'adjudication.

Obligation de rénovation

Le notaire rappelle les dispositions de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, §1er du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;
- **une obligation de rénovation** des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :
- à 275 kWh/m² par an (**classe E au minimum**) **dans les 10 ans** de l'entrée en vigueur de la disposition ou **au plus tard en 2033** ;
- à 150 kWh/m² par an (**classe C au minimum**) **dans les 20 ans** de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

7. Situation hypothécaire

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

8. Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus 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 les biens font partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre

aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

9. 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.

10. Impôts

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

11. Prix

1°) Chaque adjudicataire devra payer le prix principal de son acquisition en l'étude du notaire Nathalie GUYAUX, soussignée, en euros et **endéans les six semaines de la date de l'adjudications définitive.**

Chaque adjudicataire sera tenu de payer en ladite étude , en euros et **endéans les cinq jours de l'adjudication,** les frais ci-après mentionnés.

Tous paiements à faire en exécution des présentes en l'étude du notaire GUYAUX seront libératoires pour les adjudicataires.

2°) Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif de retard et sans préjudice à l'exigibilité, des intérêts de retard calculés au taux ci-après mentionnés seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral.

12. Intérêts

Par dérogation à ce qui est stipulé dans les conditions générales de la vente ci-dessous, les intérêts de retard seront calculés au taux de dix pour cent (10 %) l'an.

13. Exclusion de la prime pour premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix

Par dérogation à ce qui est stipulé dans les conditions générales de la vente ci-dessous, la prime pour le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix est expressément exclue dans le cadre de la présente vente.

14. Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire qui le reconnaît expressément.

B. CONDITIONS GENERALES 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. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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.

Déroulement d'une vente en ligne 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 génèrera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

Clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du l'article 1251-2° de l'ancien 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. 2 877 de l'ancien du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

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

Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article

24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois ccentseptante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre ccentmille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingts pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatrecents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq ccentmille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur,

sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable de plein droit, 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 consignant 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. DÉFINITIONS

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

Les requérants, (…)

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

Tout collaborateur de l'étude du notaire Nathalie GUYAUX, soussignée, faisant élection de domicile en l'étude, à Schaerbeek, boulevard Lambermont 374 ;

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

Pour lequel intervient à l'instant et accepte,

M

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

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

Le mandant déclare qu'#il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (* le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente

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 cinquante euros (50,00 EUR), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 16 novembre 2026.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Schaerbeek, 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 le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.