

**CAHIER GENERAL DES CHARGES  
DES VENTES PUBLIQUES DE BIENS  
IMMOBILIERS APPARTENANT AU  
CPAS DE BRUXELLES**

Le présent cahier général des charges est d'application à toute vente publique immobilière à laquelle il est procédé par le Centre public d'action sociale de Bruxelles. Des précisions ou dérogations peuvent y être apportées soit dans le cahier spécial des charges de la vente, soit dans le procès-verbal d'adjudication.

## **Conditions générales de vente**

### **Article 1 : Mode de la vente**

La vente se fait en une seule séance au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté, selon la décision du CPAS de Bruxelles, qui pourra même décider de ne pas adjuger. La vente aura lieu sans faculté de surenchère.

Les biens se vendent après mise à prix préalable fixée par décision du Conseil de l'action sociale. Le montant de chaque surenchère est fixé par et appartient au CPAS de Bruxelles et au notaire.

Le notaire aura le droit de redresser les erreurs qui pourraient survenir pendant la lecture du cahier des charges, la réception des enchères, l'adjudication ou de toute autre manière, sans que personne ne puisse s'y opposer. Le notaire aura également le droit de refuser les enchères de toute personne dont la solvabilité ne lui serait pas connue.

### **Article 2 : Masse**

Le CPAS se réserve le droit de faire réunir deux ou plusieurs lots et de les vendre en masse.

En cas de formation de masse le total des prix obtenus pour les lots adjugés provisoirement et le prix de base pour les lots non-adjugés sera augmenté de 10%. Le montant de chaque surenchère est fixé par le vendeur. S'il ne se présentait pas d'amateur pour surenchérir cette masse, les derniers enchérisseurs des lots en demeureront respectivement adjudicataires définitifs.

### **Article 3 : Situation hypothécaire**

Les biens se vendent pour quittes et libres de toutes dettes, privilèges, hypothèques, transcriptions et actions résolutoires quelconques et sous la garantie ordinaire de droit.

### **Article 4 : Superficie – Etat – Servitudes – Mitoyennetés**

Le vendeur ne garantit pas la contenance indiquée, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification ni indemnité.

Les biens se vendent dans l'état où ils se trouvent, se poursuivent et se comportent.

Le bien est vendu sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie de vices apparents ou cachés et avec toutes les servitudes, fussent-elles occultes, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare expressément exonérer le vendeur de toutes garanties découlant des dispositions des articles 1641 et 1643 du Code civil.

Les biens se vendent avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent les grever sauf à l'acquéreur à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, de manière que le CPAS de Bruxelles ne puisse jamais être recherché, ni inquiété de ce chef et sans que la présente énonciation ne puisse donner à des tiers plus de droits qu'il n'en serait régulièrement justifié par des titres authentiques et non-prescrits.

L'acquéreur aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

#### **Article 5 : Propriété – Jouissance – Occupation**

L'acquéreur aura la propriété des biens adjugés à partir de la date de signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance des biens adjugés de la manière et dans les délais à préciser au cahier spécial des charges, mais jamais avant de s'être acquitté de son prix d'adjudication en principal, intérêts, frais et tous accessoires.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'acquéreur de faire aux biens adjugés un changement ou une démolition quelconque. Il pourra toutefois et dès que l'adjudication sera devenue définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées au cahier spécial des charges. Lorsque les biens sont loués, l'acquéreur en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, le cas échéant par prorata, dès le paiement par lui du prix et des frais de la vente.

#### **Article 6 : Réserve**

Les antiquités, médailles, monnaies, trésors, fossiles et objets d'histoire naturelle, qui pourraient être retrouvés dans le bien vendu sont expressément réservés par le CPAS comme ne faisant pas partie de la vente. L'acquéreur sera tenu d'avertir le CPAS immédiatement de toute découverte. Il sera permis au vendeur de charger un préposé de surveiller les fouilles et l'acquéreur ne pourra, sous aucun prétexte, éloigner ce préposé, sous peine de tous dommages-intérêts.

### **Article 7 : Prescriptions urbanistiques**

Pour tout ce qui concerne l'urbanisme et d'autres prescriptions résultant de la législation régionale, de la commune ou d'autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etc.), il est renvoyé au cahier spécial des charges.

Aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édifiée tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

L'acquéreur s'oblige à solliciter lui-même les permis nécessaires à la réalisation de ses projets, sans qu'intervienne le CPAS de Bruxelles, ni recours contre lui.

### **Article 8 : Impôts et taxes**

L'acquéreur paiera et supportera, pro rata temporis à compter de la signature de l'acte authentique, toutes taxes, contributions et charges quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus.

Le précompte immobilier sera à charge de l'acquéreur à partir du 1<sup>er</sup> janvier qui suit la date de la vente. Le précompte immobilier de l'année en cours est compris dans le montant forfaitaire dont question à l'article 12 ci-dessous.

### **Article 9 : Assurances**

Le transfert des risques s'opérant dès l'instant où l'adjudication est devenue définitive, l'acquéreur devra dès cet instant, que le bien soit ou non assuré par le vendeur, faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques.

### **Article 10 : Caution**

L'adjudicataire peut être tenu, à première demande du vendeur ou du notaire, de fournir, sans délai et à ses frais, bonne et solvable caution. Ces cautions seront solidairement obligées avec les débiteurs principaux à l'entier accomplissement des présentes conditions.

### **Article 11 : Paiement du prix**

L'acquéreur devra payer le prix principal de son acquisition en euros et endéans les 30 jours de l'adjudication définitive, et sans intérêts jusque lors. Ce paiement est libératoire. L'acquéreur ne pourra opposer aucune compensation, de quelle que nature qu'elle soit.

### **Article 12 : Frais de vente**

L'acquéreur paiera en l'étude du notaire les frais de la vente dans le nombre de jours ouvrables fixé dans le cahier spécial des charges à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive. Les frais de publicité et de location éventuelle de la salle seront à payer directement au notaire instrumentant. Les frais d'un éventuel acte de quittance sont à charge de l'acquéreur.

Outre les frais de vente l'acquéreur aura à payer un montant forfaitaire au vendeur qui sera communiqué préalablement à la vente. Ce montant comprend la participation de l'acquéreur dans les frais de mesurage, de dossier et le précompte immobilier de l'année en cours.

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

### **Article 13 : Intérêts de retard**

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'acquéreur devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix principal et sur les frais dus au CPAS au taux légal augmenté de 3% depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral.

### **Article 14 : Moyens d'exécution**

A défaut par l'acquéreur 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, s'il ne préfère demander la résolution de la vente, aura le droit de procéder, soit par revente sur folle enchère, soit par voie de saisie-exécution immobilière, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'acquéreur défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Si le vendeur opte pour la résolution, celle-ci interviendra de plein droit et sans autre formalité ou mise en demeure qu'un exploit d'huissier signifié à l'acquéreur et par lequel le vendeur déclarerait vouloir résoudre la vente.

Si le vendeur préfère procéder par revente sur folle enchère, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter la revente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de vente, les frais de procédure et de la publicité de la revente sur folle enchère. Il sera procédé à cette revente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. Cette revente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, aux conditions stipulées aux présentes et au cahier des charges spécial de la vente.

Sans préjudice à tous dommages et intérêts ci-après précisés, le fol enchérisseur sera tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

Le fol enchérisseur sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et les frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la revente sur folle enchère sera devenue définitive, 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 CPAS au titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, le fol enchérisseur ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159 – 2° du Code des droits d'enregistrement, pour faire réduire le montant de ses obligations.

Le vendeur peut également, s'il le préfère, considérer l'adjudication comme définitive et agir par voie de saisie- exécution immobilière.

#### **Article 15 : Faculté d'élire command**

L'adjudicataire définitif a la faculté de faire, à ses frais, l'élection de command. Celui-ci restera conjointement obligé avec son command au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

La déclaration de command ne pourra être faite que pour un lot entier ou pour une masse, aucune subdivision des lots ou de la masse ne sera admise lors de la séance de vente.

#### **Article 16 : Solidarité – Indivisibilité**

Si plusieurs personnes se rendent indivisément acquéreurs du bien à vendre, elles seront tenues solidairement et indivisiblement au paiement du prix, des intérêts, frais et tous accessoires et à l'entière exécution des conditions de la vente. Il en sera de même du porte-fort, du commandé et de la caution.

Les obligations résultant de la vente seront également solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et autres ayants-droit. Ceux-ci auront, en outre, à supporter tous frais de signification.

#### **Article 17 : Incompatibilité**

Les acquéreurs ne peuvent en aucun cas être sujet de l'interdiction visée à l'article 37, 2° ou à l'article 50 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale.

#### **Article 18 : Tutelle**

La procédure de vente publique des biens immobiliers appartenant au CPAS de Bruxelles sera définitive dans la mesure où le bien ne sera mis en vente que pour autant que la décision de vendre ledit bien n'aura pas été suspendue par l'autorité de tutelle dans le délai légal.

#### **Article 19 : Election de domicile**

L'acquéreur, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

#### **Article 20 : Attribution de juridiction**

Toute contestation surgissant à l'occasion d'une vente publique, sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Bruxelles.