REP 2026/0740
Enr. : 50 €
Transcr. : Bruxelles 3
Annexe : OUI

L'AN DEUX-MILLE VINGT-SIX,
Le vingt-huit octobre
À Etterbeek, en l'Étude.

Je soussignée, Maître **Maïté BOUCLIER**, Notaire à la résidence d'Etterbeek, exerçant sa fonction au sein de la SRL « Maïté BOUCLIER Société Notariale », RPM BE0652.770.705, dont le siège est établi à Etterbeek, avenue de Tervueren 32-34/17.

Dressons comme suit le cahier des charges et conditions préalable à la vente publique du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé en la forme **dématérialisée (online) par l'intermédiaire du site web www.biddit.be**:,

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :
A. Les conditions spéciales ;
B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes onlines ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

I. LES COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Étude de la notaire Maïté BOUCLIER
Avenue de Tervueren 32-34 boîte 17 – 1040 Etterbeek
Téléphone : 02.736.00.19
Adresse email : maite.bouclier@belnot.be

II. DESIGNATION DU BIEN.

Ville de BRUXELLES - seizième division ET Commune de JETTE - troisième division

Dans un complexe immobilier, nommé «Hippodrome», sis rue Jules Lahaye et rue Steyls, cadastré selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale sous la ville de Bruxelles section C, numéros 0066,X,2,P0000 pour une superficie de deux hectares cinquante-quatre ares quinze- centiares (2ha 54a 15ca) et sous la commune de Jette selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale section D numéros 0374,A,4,P0000 pour une superficie respective de vingt-et-un ares cinquante-trois centiares (21a 53ca) .

Dans l'association partielle dénommée Bloc C et C' (C accent) sise Rue de l'Émancipation 13 boîte 40, au septième étage (niveau 6 sur le plan):

l. I, appartement C6.06 portant l'identifiant parcellaire numéro C 66 X 2 P0854 (Ville de Bruxelles) et D 374 A 4 P0702 (commune de Jette) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, toilette, deux débarras, salle de bains 1, salle de bains 2, chambre à coucher 1, chambre à coucher 2, chambre à coucher 3, chambre à coucher 4, living, cuisine ;

b) En jouissance privative et exclusive :

la terrasse et les emplacements de vélo numéros 271, 272 et 213 ;

c) en copropriété et indivision forcée :

Cent trois/dix millièmes (103/10.000) dans les parties communes particulières du bloc C et du bloc C' (C accent) et quarante-deux virgule soixante-deux/dix millièmes (42,62/10 000) dans les parties communes générales du complexe immobilier.

Au niveau -2 (niveau -3 sur le plan):

2. La Cave 64 portant l'identifiant parcellaire numéro C 66 X 2 P0941 (Ville de Bruxelles) et D 374 A 4 P0789 (commune de Jette) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) En copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000) dans les parties communes particulières du bloc C et du bloc C' (C accent) et zéro virgule cinquante-sept/dix millième (0,57/10 000) dans les parties communes générales du complexe immobilier ;

Au niveau -1 (niveau -2 sur le plan):

3. L'emplacement de parking 10 portant l'identifiant parcellaire numéro C 66 X 2 P1034 (Ville de Bruxelles) et D 374 A 4 P0882 (commune de Jette) et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : Un virgule douze/dix millième (1,12/10.000) dans les parties communes générales du complexe immobilier et trois/dix millièmes (3/10.000) dans les parties communes particulières du bloc C et du bloc C' (C accent) ;

Tels et ainsi que ces biens sont décrits à l'acte de base dressé par le notaire Alexis LEMMERLING, Notaire à Bruxelles, le 31 mars 2016, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 le 12 avril suivant/ sous la référence 50-T-12/04/2016-04667.

L'acte de base initial a été modifié à cinq reprises :

- par l'acte de base rectificatif reçu le 15 mai 2017 par le notaire Alexis LEMMERLING, Notaire à Bruxelles, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 le 30 mai suivant sous la référence 50-T-30/05/2017-06810 ;

- par l'acte de base modificatif reçu le 1er septembre 2017 par le notaire Alexis LEMMERLING, Notaire à Bruxelles, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 le 7 septembre suivant sous la référence 50-T-07/09/2017-11764 ;

- par l'acte de base modificatif reçu le 24 août 2020 par le Notaire Alexis LEMMERLING, à Bruxelles, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 sous la référence 50-T-28/08/2020-10261 ;

- par l'acte de base modificatif reçu le 18 décembre 2020 par le notaire Bertrand NERINCX, Notaire associé à Bruxelles, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3 sous la référence 50-T-04/02/2021-01579.

- par l'acte de base rectificatif reçu le 16 juillet 2021 par le notaire Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 sous la référence 50-T-03/08/2021-10718.

IV. STIPULATIONS ET CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Le titre de propriété étant l'acte reçu en date du 13 juin 2022 par les notaires Catherine Gillardin de résidence à Bruxelles (1er canton) et à l'intervention de la notaire Nathalie Guyaux

de résidence à Schaerbeek, contient les conditions particulières, ci-après littéralement reprises et d'application aux propriétaires successifs en raison de la nature du bien initialement mis en vente par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et d'application durant 20 ans à compter du 14 juin 2022.

Les adjudicataires sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des stipulations ci-après reproduites, sans l'intervention du propriétaire ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

Lesdites conditions particulières seront annoncées par le notaire soussigné dans la publicité relative au bien, communiquées lors des visites et il appartiendra aux enchérisseurs de transmettre au notaire soussigné, dans les 24 heures de la clôture des enchères, les précisions et documents demandés par le Fonds du logement, dont notamment leur dernier avertissement extrait de rôle afin de permettre au Fonds du logement de confirmer le respect des conditions d'accès.

A défaut pour le dernier enchérisseur de transmettre les documents requis dans le délai précité, le bien pourra être adjugé à un enchérisseur précédent, répondant aux exigences d'accès prescrites par lesdites conditions.

« Article A1 - Généralités

Les présentes ventes s'inscrivent dans la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et ne sont rendues possible que grâce au concours financier des pouvoirs publics. Dans le cas d'espèce, cette politique vise à permettre à des ménages à revenus modestes ou moyens d'accéder ou de conserver la propriété de leur habitation propre.

Plus spécifiquement, la présente vente est réalisée dans le cadre des missions d'utilité publique du Fonds, telles que décrites à l'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant te Code bruxellois du Logement et de l'article 30 de l'Arrêté du Gouvernement de ta Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à I 'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds 82 pour ses crédits hypothécaires, dont le texte est ci-après partiellement reproduit :

« § 1er. L'acquéreur d'un droit réel portant sur une habitation cédée par le Fonds dans le cadre de t'article 112 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant !e Code bruxellois du Logement doit, au moment où il se propose d'acquérir cette habitation, répondre aux conditions de revenus fixés à l'article 4.

Le Fonds peut toutefois, avec l'accord du Gouvernement et sur proposition du Ministre, en réserver la cession à un acquéreur qui, du point de vue de ses revenus, répond aux conditions d'admission au logement social en application de l'article4, § 1er, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Les revenus pris en compte sont ceux visés à l'article 4/ § 2 du présent arrêté.

Le contrat de cession précise lesquelles des conditions de revenus visées à l alinéa 1er ou 2 trouvent à s'appliquer. Cette information doit être communiquée à l'acquéreur préalablement à la conclusion du contrat.

§ 2. Le cessionnaire visé au paragraphe 1er ne peut, au moment où il se propose d'acquérir une habitation cédée par le Fonds, détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation visée à l'alinéa 1er ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession.

§ 3. La cession se fait aux conditions suivantes :

l ° Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation visée au paragraphe 1er ; à défaut, l'acquéreur devra s'acquitter d'un montant d'au moins 25 % du prix d'achat, réduit d'au moins 1,25 % par année écoulée depuis l'achat ;

2°. L'habitation cédée par te Fonds est destinée à l'usage exclusif d'habitations, sauf dérogation accordée par le Fonds;

3°. Lorsque le cessionnaire cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu au paiement d'une indemnité, laquelle ne peut excéder la différence entre le prix de la cession initiale et celui de la cession subséquente;

4°. Toute cession ultérieure du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit sur celui-ci ne peut, pendant un délai de vingt ans, se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées au paragraphe 1er, alinéa 1er ou 2, selon ce qui est précisé dans le contrat de cession visé au dernier alinéa du paragraphe Ier ;

À partir de la vingt et unième année, cette cession ou cette constitution ne peut se faire qu'au profit d une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixés à l'article 4 ;

Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions du paragraphe 2 ;

Le Fonds peut, sur base de motifs justifiés et en accord avec les commissaires du Gouvernement, déroger aux conditions dont question aux alinéas 1,2 ou 3 ;

Ces conditions s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayant cause autres que leurs propres héritiers légaux ;

5° La cession se fait à réméré,

6°. Le Fonds a un droit de préemption pour le cas où t'habitation est cédée volontairement ou judiciairement.

Le Fonds arrête les conditions de la cession, eu égard aux principes ci-dessus, telles qu'elles figurent dans ta convention de cession. Il informe le Ministre de ces conditions.

§ 4. Lorsque le droit portant sur l'habitation est cédé par te Fonds, la valeur de celle-ci peut excéder celle fixée à l'article 8 et le montant du crédit être supérieur à celui fixé à l article 10. Ce dernier montant ne peut cependant pas excéder tes sommes investies par le Fonds pour la réalisation de ladite habitation. »

Les clauses ci-après sont, sauf disposition contraire, perpétuellement opposables à l'acheteur et ses ayants cause à titre universel ou particulier, à titre onéreux ou gratuit, et à quelque degré que ce soit.

Art. A2 - Terminologie

Dans les articles A3 à A8 ci-après, il faut entendre par :

- le Fonds ; le Fonds du Logement de ta Région de Bruxelles-Capitale, plus amplement identifié ci-avant;

- l'acheteur ou le cessionnaire : la ou les personnes qui acquièrent un droit réel du Fonds ;

- l'ayant cause ou l'ayant cause de l'acheteur: sauf disposition contraire, la ou les personnes qui acquièrent, à quelque titre que ce soit, un droit réel ou personnel de l acheteur ou de tout autre ayant cause de celui-ci, à quelque titre ou à quelque degré subséquent que ce soit ;

- droit réel : tout droit réel immobilier, à l'exception de l'hypothèque de l'antichrèse et de l'habitation ;

- l'arrêté du 22 mars 2008 : l'arrêté du Gouvernement ,de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à t'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires ;

- revenus : les revenus définis à l'article 1, 9°, de L'arrêté du 22 mars 2008.

Art. A3 - Conditions d'accès

Les biens immeubles qui sont l'objet des présentes sont réservés à dès personnes dont les revenus n'excèdent pas le montant fixé à l'article 4 de l'arrêté du 22 mars 2008.

Art. A4 - Condition de patrimoine immobilier

§ l Le cessionnaire ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation qui est l'objet des présentes.

§ 2 L'acheteur s'oblige à transmettre au Fonds, à la première demande de celui-ci toute attestation permettant de constater te respect des obligations qui résultent du paragraphe 1er. A défaut de s'exécuter, l'acheteur est présumé ne pas satisfaire aux conditions qui y sont décrites.

§ 3 Les clauses des paragraphes l et 2 sont applicables pendant un délai de vingt ans prenant cours le lendemain de l'acte authentique constatant la présente vente et sont opposables pendant ce même délai à tout ayant cause de l'acheteur.

§4 En cas de non-respect de l'une ou l'autre obligation précisée aux paragraphes 1er ou 2, l'acheteur ou l'ayant cause de l'acheteur est tenu, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité correspondant à vingt-cinq pour cent du prix de vente des constructions fixé aux présentes, réduit d'une somme de un virgule vingt-cinq pour cent de ladite indemnité par année entamée à partir de la deuxième.

Le prix de vente servant de base à l'application du présent paragraphe est adapté chaque année, au premier du mois qui suit la date anniversaire du présent acte, à l'indice des prix à la consommation du mois qui précède la passation de l'acte authentique constatant la présente vente.

Les délais précisés ci-avant se comptent du lendemain de l'acte authentique intervenu ce jour au lendemain de chaque date anniversaire d'une année écoulée.

L'action du Fonds se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

Art. A5 - Affectation, modifications et destination du bien.

§ l L'habitation cédée par le Fonds est destinée à l'usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par celui-ci.

§2 Toute modification du bien nécessitant t'autorisation des services compétents en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou encore en matière d'environnement, ainsi que toute autre modification de t'aspect extérieur du bien, doivent préalablement être soumises à l'approbation du Fonds.

Art. A6 - Transmission du bien

§ l Si l'acheteur, ou tout ayant cause, cède son droit dans un délai de dix ans, il est tenu vis-à-vis du Fonds, de plein droit, d'une indemnité égale à la différence entre le prix de vente des constructions fixé aux présentes et celui convenu dans !e cadre de la nouvelle aliénation, diminuée de toutes les dépenses nécessaires ou utiles, mais en tout cas non somptuaires, réalisées dans les constructions aux frais de l'acheteur et à l'exclusion des frais, taxes et impôts dus en raison de la présente vente, l'indemnité ainsi fixée étant diminuée d'une somme correspondant à dix pour cent de celle-ci par année entamée à partir de la deuxième.

La preuve de ce qu'une dépense n'est pas somptuaire appartient à l'acheteur ou son ayant cause.

En aucune façon, la vente ou la cession du droit réel, ou la constitution d'un droit réel sur celui-ci, ne peut se faire moyennant la stipulation d'une indemnité quelconque supérieure au montant du canon ou de la redevance fixée aux présentes.

L'acheteur ou son ayant cause peuvent également convenir avec leur cocontractant de la cession du canon ou de la redevance sous forme d'une cession de dette, laquelle n'est cependant opposable au Fonds que moyennant l'accord exprès et écrit de celui-ci. Dans ce cas, la vente ou la cession du droit réel, ou la constitution d'un droit réel sur celui-ci, ne peut se faire moyennant la stipulation d'une indemnité quelconque, autre que la cession de la redevance.

Les délais précisés ci-avant se comptent du lendemain de t'acte authentique de vente intervenu entre le Fonds et l'acheteur au jour de l'acte authentique de vente passé entre ce dernier et un tiers acheteur.

§ 2 Toute cession ultérieure, même partielle, du droit initialement cédé par le Fonds, ou constitution d'un droit, réel ou personne!, sur celui-ci, ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de revenus fixées à l'article 4 de l'arrêté du 22 mars 2008.

Cette cession ou cette constitution ne peuvent en outre se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui répondent aux conditions de l'article A3, alinéa 2, 2éme tiret (personne qui ne possède pas de droit réel portant sur un autre immeuble que celui faisant l'objet des présentes ou que celui destiné exclusivement à l'exercice de sa profession).

Pour l'application du présent paragraphe, l'acheteur ou son ayant cause, lorsqu'il a l'intention de faire l'une des opérations précitées, doit obtenir l'agrément de son propre cocontractant par le Fonds et ce, avant que le contrat ne soit définitivement conclu. L'agrément est demandé par lettre recommandée à la poste.

Pour obtenir l'agrément, il doit être fourni au Fonds, par lettre recommandée à la poste, la preuve des revenus du cocontractant pressenti et une pièce justificative émanant d'une autorité compétente qui indique tout droit réel de celui-ci. Ces pièces sont adressées au Fonds soit par l'acheteur, vendeur ou cédant ensuite de la vente ou cession envisagée, soit par toute autre personne intéressée.

Dans les trente jours de calendrier qui suivent la réception du dossier complet, composé de ta demande d'agrément et des pièces justificatives, le Fonds confirme ou infirme l'agrément sollicité. A défaut de se prononcer dans ce délai, l'agrément est réputé donné par le Fonds.

Lorsque l'acheteur ou l'ayant cause de l'acheteur vend ou cède son bien publiquement, il transmet, ou, si la vente ou la cession sont forcées, le Notaire instrumentant cette vente, transmet au Fonds, par lettre recommandée à la poste, le projet de cahier des charges de la vente

préalablement à sa publication. Dans ce cas, le Fonds dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, samedis non compris, pour approuver le cahier des charges de la vente ou de la cession dans ses dispositions qui le concernent. A défaut de se prononcer dans ce délai, le cahier des charges de la vente ou de la cession est réputé approuvé par te Fonds.

L'acheteur, son ayant cause ou le Notaire chargé de la vente ou de la cession informent le Fonds, par lettre recommandée à la poste, du jour, de l'heure et du lieu de la vente.

Au plus tard à la fin des enchères et avant l'adjudication, le Notaire instrumentant invite le Fonds a procéder à l'agrément de l'enchérisseur. L'adjudication ne peut avoir lieu que moyennant cet agrément. En cas de silence ou d'absence du Fonds, la vente peut cependant être poursuivie.

Sans préjudice pour le Fonds de faire annuler le contrat qui s'y rapporte, si l'acheteur vend ou cède son bien, ou concède un droit de jouissance et ce, en méconnaissance des obligations résultant du présent paragraphe, il est. tenu de plein droit du paiement au Fonds d'une somme de vingt pour cent du prix de cette vente ou cession, avec un minimum de quinze mille euros.

Ce dernier montant est lié à révolution de l'indice santé. L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la passation de l'acte authentique de vente par le Fonds à l'acheteur. Le nouvel indice est celui du mois qui précède le mois de la passation de l'acte authentique de vente ou de cession du bien par l'acheteur.

Les conditions fixées au présent paragraphe s'appliquent à tous les ayant cause, à quelque titre que ce soit; elles ne s'appliquent toutefois pas aux héritiers légaux, qui cependant y sont à leur tour tenus vis-à-vis de leurs propres ayant cause autres que leurs propres héritiers légaux.

§3 Il ne peut être dérogé aux conditions des paragraphes précédents que moyennant ! accord exprès, préalable et écrit du Fonds, qui prend sa décision en Sa matière avec les commissaires du Gouvernement visés à l'article l, 2 °, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 précité.

Art A7- Faculté de réméré.

Le Fonds se réserve le droit de reprendre le bien vendu par la présente convention, moyennant remboursement à l'acheteur ou son ayant cause du prix payé initialement en principal, à majorer des autres frais dont question à l'article 1673 au Code civil. Ce droit de réméré est régi par les dispositions des articles 1659 et suivants, jusque et y compris l'article 1673, du même Code et est stipulé pour un délai de 5 ans à dater du lendemain de la passation de l'acte.

Le Fonds s'engage à ne faire usage de son droit de réméré qu'au cas où il apparaîtrait que l'acheteur ou son ayant-droit ne respecte pas les prescriptions, clauses ou conditions reprises à ta présente convention.

Art. A8

Dans les limites précisées ci-dessus, l'ensemble des conditions ci-dessus sont opposables aux ayants cause, de l'acheteur et ce, sans limitation dans le temps.

Partant, l'acheteur s'engage à insérer les prescriptions, clauses et conditions de ces articles dans tout acte d'aliénation du bien et engage ses ayants cause à cette même obligation. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les charges et conditions particulières ci-dessus reproduites, dans la mesure où elles subsistent, sans recours contre le vendeur à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

En outre, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient été concédées par des propriétaires antérieurs.

V. ADAPTATION DES BAREMES DE REVENUS BRUTS:

Il est fait observer que par mail du 20 mars 2026, le Fonds du Logement a communiqué les montants maximums dont il y a lieu de tenir compte.

Nombre de personnes à charge	Personne isolée ou ménage monoparental	Tout autre ménage
0	72.333 €	92.061 €
1	77.333 €	97.061 €
2	82.333 €	102.061 €
3	87.333 €	107.061 €
4	92.333 €*	112.061 €*

*Ces montants sont majorés de 5.000 € par personne à charge supplémentaire

VI. PROCEDURE

Tous commandements, exploits et jugements en vertu desquels il est procédé à l'adjudication, dont question ci-avant, demeureront ci-annexés, en original ou en copie, les commandements préalables et exploits de saisie n'étant toutefois pas transcrits, l'ayant déjà été antérieurement aux présentes.

VIII. OCCUPATION- JOUISSANCE -PROPRIETE- -RISQUES-IMPOTS

Occupation-Jouissance

Selon les renseignements reçus, le bien est occupé

, qui le rendra libre d'occupation et de tous effets non compris dans la vente dans les 6 semaines à compter de l'adjudication.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes questions relatives à l'occupation et à la présence des biens meubles et personnels et ce sans recours contre le Notaire instrumentant.

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et toutes sommes qu'il estimerait devoir réclamer à l'occupant.

Propriété

L'adjudicataire en aura la propriété à compter du moment où l'adjudication sera **devenue définitive**.

Risques

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

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

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.

Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), toutes taxes, contributions, précomptes et charges quelconques, mis ou à mettre sur les biens vendus.

Les taxes de recouvrement (du chef de voirie, de trottoir, de pavage, d'égouts et caetera), les taxes sur terrains à bâtir non-bâtis et la taxe sur la résidence secondaire de l'adjudicataire occupant, restent intégralement à charge de l'adjudicataire.

Eau - Gaz - Électricité - Radio et télédistribution

L'adjudicataire devra à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats relatifs aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio- ou télédistribution.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques, fussent-elles incorporées, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

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'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil. L'acquéreur déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que ceux 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.

IX. COPROPRIETE

Acte de base

La présente vente a lieu sous les charges, clauses, conditions et servitudes résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont le bien prédécrit fait partie et, dont question ci-avant, aux termes desquels l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, contenant règlement du droit d'accession qui sera obligatoire pour tous les propriétaires de biens dans le même immeuble.

L'adjudicataire sera, par le seul fait des présentes subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base, du règlement de copropriété, acte de base modificatif ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

L'adjudicataire s'engage en outre à les imposer à ses successeurs, locataires, ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, du règlement de copropriété de l'acte de base modificatif et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ainsi que dans ceux qui résultent des modifications à l'acte de base et au règlement de copropriété régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Une copie de l’acte de base sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d’adjudication.

Copropriété

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé le 13 avril 2026 au syndic, étant actuellement Regimo, Avenue Louis Bertrand, 98 à 1030 Bruxelles, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le 15 mai 2026.

L’adjudicataire recevra une copie de cette réponse ainsi que de ses annexes lors de la signature du procès-verbal d’adjudication et le notaire est dispensé de les reproduire aux présentes.

L'adjudicataire déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées l’article 3.94, 1°, 2°, 3° et 4° du Code civil.

Il est en outre convenu ce qui suit:

Charges ordinaires et approvisionnement du fonds de roulement

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

1. - Conformément à l'article 3.94, du Code civil, l'adjudicataire supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les 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° les 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° les 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.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires et ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

X. URBANISME, ENVIRONNEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Urbanisme

1. Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement. En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs 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 mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils ont pu 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.

2. Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Ville de Bruxelles et la Commune de Jette ont été requises de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Par courriel du 20 mai 2026, la Ville de Bruxelles a répondu ce qui suit :

« 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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*
  - ***en zone mixte** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)*

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

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

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 : https://casba.urban.brussels ;*

- *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**) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*
- *Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;*
- *Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;*
- *Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;*
- *Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;*
- *Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;*
- *Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;*
- *Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;*
- *L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;*
- *Les recommandations relatives aux intérieurs d'ilot Laekenois (Collège du 22/06/2023) ;*

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

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

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

/

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

/

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

*• Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;*

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 :

/

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

*• Les voiries (rue de l'Egalité des Droits, rue Eliane Vogel-Polsky, rue de l'Emancipation et en partie rue Steyls) le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un **plan d'alignement** approuvé par le **Conseil communal** en date du **09/09/2019** ;*

*• Les voiries (rue Emile Delva et en partie rue Steyls) le long desquelles se situe le bien **n'ont pas fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;*

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

*• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : https://environnement.brussels/ ;*

*• 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 se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;*

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

*• **Renseignement supplémentaire** : **La parcelle cadastrale est grevée d'une servitude de passage public sur sol privé** (rue Eliane Vogel-Polsky, rue de l'Emancipation et rue de l'Egalité des Droits) (**engagement enregistré le 22/01/2012** (permis d'urbanisme S49/2012)) **pour laquelle un plan d'alignement a été approuvé par le Conseil communal en date du 09/09/2019**.*

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 :

• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
S50/2012 04/IPERPAC/493632	1) Installations de chauffage (Bloc B) (3X500 kW) 2) Groupe électrogène (cogénération Bloc B) (500 kW) 3) Groupe électrogène de secours (200 kW) 4) Groupe électrogène (cogénération Bloc B) (260 kW) 5) Groupe électrogène de secours (225 kW) 6) Installation de refroidissement (Bloc B) (250 kW) 7) Transformateurs statique (3X630 kVA (Bloc A, A' et C) + 1000 kVA (Bloc B)) 8) Ventilateurs (4 X 120.000 m³/h)	Délivré	19/12/2013	24/04/2029
04/IPEEXT/611106 EXT/1A/2016/611106	Installations de chauffage (350 kW x 2)	Délivré	26/09/2016	24/04/2029
04/IPEEXT/1713437 MIC/1A/2019/1713437	Modification	Délivré	12/06/2019	24/04/2029
04/IPEMOD/1715948 MOC/1A/2019/1715948	Modification des conditions d'eau de pluie	Délivré	10/09/2019	24/04/2029
04/IPEEXT/1787355 MIC/1A/2021/1787355	Modification	Délivré	04/06/2021	24/04/2029

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 115561 S9/2008 04/CAFD/199969	Certificat d'urbanisme : Het slopen van een opslagruimte ; het bouwen van handel, diensten, appartementen + publieke ruimte en wegenis	Délivré	11/05/2010
S49/2012	**Partiële afbraak van de site, bouwen en omgevingsaanleg van appartementen, handelsruimte, rusthuis, serviceflats, kinderopvang, met bijhorende parkeergelegenheden (blok A', B, C, C') (in opvolging van het stedenbouwkundig attest S9/2008 (dossier samen te behandelen met S.V. S52/2012)**	**Délivré**	**30/04/2014**
S52/2012 04/AFD/483234	Partiële afbraak van de site, aanleggen van een wegenis, bouwen en omgevingsaanleg van een appartementsgebouw met ondergrondse parking (blok A) (in opvolging van het stedenbouwkundig attest S9/2008 (dossier samen te behandelen met S.V. S49/2012)	Délivré	30/04/2014
S80/2012 04/PFD/470393	Aanleg van infrastructuurwerken, wegenis, riolering en groenaanleg in bouwproject Hippodroom	Délivré	17/06/2014
S1074/2016 04/AFD/610397	**Wijziging van de stedenbouwkundige vergunning S49/2012 (gebouwen A', C en C' – project Hippodrome) : - vergroting van de netto vloeroppervlakte met 261m² tot 36.262m² (opname van terrassen in verwarmd volume) ; - vermindering van het aantal wooneenheid van 201 tot 199 ((68 x 1 kamer, 80 x 2 kamer, 34 x 3 kamer en 17 x 4 kamer) ; - kleine aanpassing van de gevels (terrassen en raamindeling) met behoud van de stedenbouwkundige kenmerken (terrassen en raamindeling) ; - realisatie van een passief gebouw**	**Délivré**	**20/01/2017**
S917/2018 04/AFD/697711	**Wijziging van de SV S1074/16 (gebouwen A' (appartementen, handelsruimte en ondergrondse parking), C (appartementen, handelsruimte / horeca en ondergrondse parking), C' (appartementen, handelsruimte en kinderopvang) van het project Hippodrome) gelegen Steylsstraat en Emile Delvastraat 104 – 106 : - aanpassing van het maaiveldniveau met 48 cm en wijziging van ondergrondse verdiepingen ; - beperkte wijziging van de bovengrondse verdiepingen en gevels met behoud van de bouwhoogtes en het gevelconcept ; - herschikking van het aantal wooneenheden (199 zijnde A' : 61 en C-C' : 138) : 69 x 1 kamer, 68 x 2 kamer, 44 x 3 kamer en 18 x 4 kamer ; - voorzien van 200 overdekte en 25 niet overdekte parkeerplaatsen**	**Délivré**	**11/04/2019**
S980/2018 04/AFD/699473	**Wijziging van de SV S49/2012 (gebouwen A', B, C, C' van het project Hippodrome) voor het gebouw B (woonzorgcentrum, assistentiewoningen, conciërgewoning en ondergrondse parking), gelegen Steylsstraat en Emile Delvastraat 104 – 106 : - vervangen van 65 assistentiewoningen door 49 woonzorgkamers en 14 assistentiewoningen ; - vermeerderen van het aantal woonzorgkamers van 150 tot 199 ; - verwijderen van kelderniveau op niveau -3 en verminderen van het aantal ondergrondse parkeerplaatsen (van 57 naar 27), behoud van 33 niet-overdekte plaatsen ; - herschikking van diverse lokalen en verticale circulatie met beperkte wijziging van de gevels en behoud van het gevelconcept ; - voorzien van een technisch plenum (niet vanop de straat zichtbare verhoging met 1,30 m van de dakopstand)**	**Délivré**	**04/07/2019**
S248/2019 04/AFD/1705623	**Beperkte wijziging, op het grondgebied van de Stad, van de stedenbouwkundige vergunning S52/2012 / 04/AFD/483234 voor gebouw A van het Hippodrome project gelegen Steylsstraat te 1020 Brussel : 1. Het aantal wooneenheden verminderen met 15 (van 110 eenheden naar 95 grotere eenheden) met behoud van de bovengrondse vloeroppervlakte (9.955 m²), de inplanting, het bouwvolume (29.426 m³) en de globale gevelontwikkeling (gelijkvloers + 6 bouwlagen), omvattende aldus 6 studio's, 15 appartementen 1 slaapkamer, 41 appartementen 2 slaapkamer, 20 appartementen 3 slaapkamer, 13 appartementen 4 slaapkamer) en behoud van de organisatie van de verticale**	**Délivré**	**22/01/2020**

	circulatie (trap- en liftkokers), de vermindering van het aantal overdekte parkeerplaatsen voor wagens van 94 naar 75 en de verhoging van 16 naar 19 bovengrondse parkeerplaatsen, het voorzien van 96 ondergrondse fietsstalplaatsen ; 2. Het wijzigen van het maaiveldniveau overeenkomstig de eerder vergunde maaiveldwijzigingen (dossiers S917/2018 en S980/2018) en de bij het Gewest lopende wijzigingsaanvraag voor de niveaus van de wegenis ; 3. Het herindelen van de, deels, ondergrondse bouwlagen -1 en -2 (het voorzien van bijkomende bergruimtes en fietsstallingen) ; 4. Het wijzigen (positie en grootte) van een aantal gevelopeningen in functie van de gewijzigde indelingen van de appartementen ; het wijzigen van balkons ; 5. Het wijzigen van de breuksteen in de "sokkel" van het gebouw in geel getinte baksteen conform met de overige blokken in het Hippodroom project ; 6. Het wijzigen van de natuursteenbeplating in de gevel in een gevelbeplating van Rockpanel		
S1555/2022 04/AFD/1846455	Modifier le bâtiment A du projet Hippodrome : modifier la répartition des logements, avec maintien du nombre d'unités (95 unités) et avec maintien de la superficie de plancher (9.955 m²), en 6 studios, 15 appartements 1 chambre, 40 appartements 2 chambres, 21 appartements 3 chambres, 13 appartements 4 chambres ; modifier la structure du bâtiment suite aux études de stabilité et techniques ; modifier relatif à la prévention et protection incendie; modifier les façades et toitures, avec maintien de l'implantation, le volume bâti et de développement de façade (rez-de-chaussée + 6 niveaux) ; augmenter le nombre d'emplacements pour vélo (à 99 unités)	Délivré	15/05/2023
E1140/2023 04/AFD/1926572	Het wijzigen van de bestemming van een handelsruimte tot een voorziening van collectief belang (huisartsenpraktijk)	Délivré	09/10/2024
E1141/2023 04/AFD/1926578	Het wijzigen van de bestemming van een handelsruimte tot een voorziening van collectief belang (dierenartsenpraktijk)	Délivré	09/10/2024

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archief@brucity.be Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante https://archives.bruxelles.be/ . Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ces permis autorisent :

Dénomination	Localisation	Destination	N^bre	Commentaire
Bâtiment A (situé rue de l'Egalité des Droits 2 – 10 et rue Steyls)	Sous-sol -2			emplacements de stationnement
				locaux de stockage
	Sous-sol -1			emplacements de stationnement
				locaux de stockage
				locaux communs
	Rez-de-chaussée	Logement	1	studio
		Logement	3	appartements 1 chambre
		Logement	7	appartements 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
		Logement	1	appartement 4 chambres

	Du 1er au 3ème étage	Logement	1	studio par étage
		Logement	2	appartements 1 chambre par étage
		Logement	7	appartements 2 chambres par étage
		Logement	4	appartements 3 chambres per étage
		Logement	2	appartements 4 chambres par étage
	4ème étage	Logement	1	studio
		Logement	3	appartements 1 chambre
		Logement	5	appartements 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
		Logement	2	appartements 4 chambres
	5ème étage	Logement	1	studio
		Logement	2	appartements 1 chambre
		Logement	4	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 3 chambres
		Logement	3	appartements 4 chambres
	6ème étage	Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	3	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 4 chambres
			1	local divers
Bâtiment A' (situé rue de l'Egalité des Droits 21 et rue Eliane Vogel-Polsky 1 – 9)	Du sous-sol -2 au sous-sol -1			emplacements de stationnement
				locaux techniques
				locaux de stockage
				locaux communs
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	
		Logement	4	appartements 1 chambre
		Logement	4	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 3 chambres
	Du 1er au 3ème étage	Logement	5	appartements 1 chambre par étage
		Logement	7	appartements 2 chambres par étage
		Logement	2	appartements 3 chambres par étage
	4ème étage	Logement	3	appartements 1 chambre
		Logement	4	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 3 chambres
		Logement	2	appartements 4 chambres
			1	terrasse commune
Bâtiment B (situé rue Eliane Vogel-Polsky 2 – 4 et 20)	Sous-sol -2			emplacements de stationnement
				locaux techniques
				locaux de stockage
				locaux communs
	Du sous-sol -1 au 7ème étage	Equipement	1	maison de repos de 199 lits et 14 services flats annexes

Communs aux bâtiments C et C' (situés rue rue Eliane Vogel-Polsky 17 – 25 et 29 – 31, rue de l'Emancipation 1 – 15 et rue Emile Delva 112)	Rez-de-chaussée	Logement	9	appartements 1 chambre
		Logement	7	appartements 2 chambres
		Logement	5	appartements 3 chambres
		Logement	4	appartements 4 chambres
	1er étage	Logement	9	appartements 1 chambre
		Logement	6	appartements 2 chambres
		Logement	5	appartements 3 chambres
		Logement	4	appartements 4 chambres
	2ème étage	Logement	9	appartements 1 chambre
		Logement	6	appartements 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
		Logement	4	appartements 4 chambres
	3ème étage	Logement	6	appartements 1 chambre
		Logement	5	appartements 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
		Logement	2	appartements 4 chambres
			1	terrasse commune

Bâtiment C (situé rue rue Eliane Vogel-Polsky 17 – 25, rue de l'Emancipation 1 – 15 et rue Emile Delva 112)	Du sous-sol -4 au sous-sol -3			emplacements de stationnement
				locaux de stockage
	Sous-sol -2			emplacements de stationnement
				locaux techniques
				locaux de stockage
				locaux communs
	Sous-sol -1	Equipement	2	cabinet médical et cabinet vétérinaire
		Commerce	1	
		Logement	3	appartements 1 chambre
		Logement	10	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 3 chambres
	3ème / 4ème étage	Logement	1	appartement 2 chambres en duplex
	4ème étage	Logement	6	appartements 1 chambre
		Logement	3	appartements 2 chambres
		Logement	4	appartements 3 chambres
	5ème étage	Logement	2	appartements 1 chambre
		Logement	4	appartements 2 chambres
		Logement	3	appartements 3 chambres
	5ème / 6ème étage	Logement	2	appartements 2 chambres en duplex
	6ème étage	Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	3	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 3 chambres
		Logement	1	appartement 4 chambres

Bâtiment C" (situé rue Eliane Vogel-Polsky 29 – 31)	Sous-sol -2	Equipement	1	garderie d'enfants
				locaux techniques
	Sous-sol -1	Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	2	appartements 2 chambres
		Logement	1	appartement 4 chambres

N.B. : Le bien (bâtiment A) est situé en partie sur la Commune de Jette, vous êtes priés d'également introduire une demande de renseignements urbanistiques auprès de cette commune.

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

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

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.*

Observations complémentaires :

• Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

• Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

• soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

• soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

Par courriel du 22 juin 2026, la Commune de Jette a répondu ce qui suit :

*« **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES RÉGIONALES 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** ;*

•Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) : nihil ;

• Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : nihil ;

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

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

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

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

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

• À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

• À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

• 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 : https://patrimoine.brussels/

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

/

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

/

8°) Autres renseignements :

*• Le bien est compris dans le **contrat de quartier durable Magritte** ;*

*• Le bien **n'est pas** compris dans un **contrat de rénovation 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 et le portail : http://brusoil.environnement.brussels/ ;*

*• 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 (**EDRLR**) ;*

*• Le bien **se situe** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;*

• 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 Hydrobru;

• Pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;

B. AU REGARD DES ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS À NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLÉMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT RÉEL 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'EMPHYTÉOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

• Autorisation / permis d'urbanisme / permis d'environnement / certificat :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
J.9248	construction d'un immeuble de 110 appartements et 94 emplacements de stationnement	délivré sous conditions	29/04/2013
J.9307	travaux d'infrastructure, création de voirie, installation d'égouts et aménagement d'espaces verts du projet de construction HIPPODROME	déllivré par la Région	17/06/2014

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

• Les dossiers d'archives des permis délivrés sont uniquement consultables sur rendez-vous : archives-urbanisme@jette.brussels .

Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
PE.4482/1A-2012	chaudières générateurs et groupes de secours installation de refroidissement transformateurs statiques système de ventilation et extraction parking couvert	délivré	16/05/2013	16/05/2028

• Pour plus d'informations sur les permis d'environnement, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.51/55 environnement@jette.brussels

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

2°) En ce qui concerne :

• La destination urbanistique licite de ce bien : ***parcelle de terrain (comprise dans un projet immobilier)***

• La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : ***parcelle de terrain comprise dans le projet immobilier HIPPODROME dont les bâtiments sont situés sur la parcelle voisine sise sur la commune de Laeken (seuls des coins de l'immeuble sont situés sur la parcelle de la commune de Jette).***

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

/

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

Le présent document ne régularise en aucun cas les infractions non connues du service.

Observations complémentaires :

Nous vous rappelons que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

Une copie de ces renseignements urbanistiques sera mis à disposition des amateurs sur la plateforme de ventes en ligne www.biddit.be.

3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à l'usage **d'appartement 4 chambres**, cave et emplacement parking

Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les propriétaires ni le Notaire soussigné.

Il est fait observer qu'aucune garantie n'est donnée concernant la conformité urbanistique de l'immeuble, le nombre de logements, l'existence éventuelle de travaux sans permis. En cas d'infraction urbanistique, les adjudicataires devront en faire leur affaire personnelle, introduire un permis de régularisation et faire les travaux qui seraient exigés ou remettre en pristin état, le tout sans recours contre les propriétaires, le requérant et le Notaire soussigné. Le bien est vendu dans l'état urbanistique ou il se trouve.

4. Le bien, objet de la présente vente, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire.

5. La Notaire soussignée fait observer conformément aux dispositions de ce même code qu'aucun des actes et travaux visés au dit Code ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

6. Les adjudicataires prennent le bien dans l'état dans lequel il se trouve sans garantie quant à l'existence d'une quelconque infraction urbanistique. S'agissant spécifiquement de l'infraction urbanistique mentionnée dans les renseignements urbanistiques les adjudicataires devront s'entendre avec les autres propriétaires de l'immeuble pour la régularisation.

Les adjudicataires en feront leur affaire personnelle et prendra toutes dispositions utiles en vue d'une régularisation auprès des autorités administratives compétentes et ce à ses frais, risques et périls sans l'intervention du propriétaire ni du notaire soussigné ni recours contre eux.

Expropriation - Alignement - Emprise

A l'exception de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier.

Code bruxellois du logement

La Notaire soussignée attire l'attention sur les dispositions du Code du Logement Bruxellois du 17 juillet 2003.

Il est fait observer que, à la connaissance de la Notaire soussignée, le bien vendu :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, d'un détecteur de fumée ;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

Il est fait observer qu'aucune garantie n'est donnée quant au respect de la législation en vigueur en matière de logement. Les adjudicataires en feront leur affaire personnelle, sans recours contre les propriétaires, le requérant et le Notaire soussigné.

Droit de préemption

Il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site www.brugis.irisnet.be en date du 16 avril 2026 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

Droit de préemption conventionnel

Le bien mis en vente fait l'objet d'un droit de préemption conventionnel en faveur du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, conformément aux dispositions particulières, ci-avant littéralement reproduites. Le notaire instrumentant proposera ledit droit de préemption au bénéficiaire, conformément aux dispositions ci-avant reprises, après la clôture des enchères.

Gestion des sols pollués

1. Permis

A l'exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques et dans l'attestation du sol dont question ci-après, le bien mis en vente n'a, à la connaissance de la Notaire soussignée, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et il n'est pas exercé ou il n'a pas été exercé dans le bien mis en vente une activité reprises 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).

2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 30 avril 2026 stipulent textuellement ce qui suit :

En ce qui concerne la parcelle 21816_C_0066_X_002_00

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).
OBLIGATIONS		

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.

En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenu, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant la S.A. Hippodrome Projects ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Fourcroy S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1930	2007	NOVA-PROV13209
Distrigaz S.A.	88 - Dépôts de liquides inflammables	1934	1959	NOVA-PROV08711
Distrigaz S.A.	88 - Dépôts de liquides inflammables	1934	1952	NOVA-PROV08711
Distrigaz S.A.	102 - Production et fusion de métaux	1939	1952	NOVA-PROV08711
Distrigaz S.A.	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses	1941	1952	NOVA-PROV08711
W. Pierre & E. Vandezand S.P.R.L.	88 - Dépôts de liquides inflammables	1966	2007	NOVA-PROV29691

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

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (1998/0243/02)	01/03/2006		Pollution détectée
Etude détaillée (1998/0243/02)	01/10/2006		Pollution délimitée
Etude de risque (1998/0243/02)	27/08/2007		Risques : santé humaine et dispersion
Projet d'assainissement (1998/0243/02)	18/09/2007		Pollution à assainir
Rapport de mesure de suivi (1998/0243/02)	23/05/2008		Monitoring sol et eau en cours
Reconnaissance de l'état du sol (1998/0243/02)	26/02/2014	21/03/2014	Impossibilité technique partielle d'effectuer des forages et pollution détectée
Rapport de mesure de suivi (1998/0243/02)	12/03/2015		Monitoring eau en cours
Etude détaillée (1998/0243/02)	08/03/2016	25/04/2016	Pollution délimitée
Etude de risque (1998/0243/02)	08/03/2016	25/04/2016	Risques : santé humaine
Etude détaillée (1998/0243/02)	25/03/2016	25/03/2016	Pollution délimitée
Etude de risque (1998/0243/02)	25/03/2016	25/03/2016	Risques tolérables
Projet de gestion du risque (1998/0243/02)	15/09/2016	14/10/2016	Risque à gérer
Evaluation finale d'assainissement (1998/0243/02)	28/03/2024		Assainissement en cours
Déclaration finale aux travaux d'assainissement(1998/0243/02)	25/04/2024		Pollution totalement assainie

Autre motif d'inscription

Motif	Suspicion de pollution : Dispersion d'une pollution provenant d'une parcelle voisine

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.

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

En ce qui concerne la parcelle 21463_D_0374_A_004_00

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4B	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle fait actuellement l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4B).

OBLIGATIONS

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée.

Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.

En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenu, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant la S.A. Hippodrome Project ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement…) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Fourcroy S.A.	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1930	2007	NOVA-PROV13209
Ditrigaz S.A	88 - Dépôts de liquides inflammables	1934	1952	NOVA-PROV08711
Distrigaz S.A.	102 - Production et fusion de métaux	1939	1952	NOVA-PROV08711
Distrigaz S.A.	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses	1941	1952	NOVA-PROV08711
W. Pierre & E. Vandezand S.P.R.L.	88 - Dépôts de liquides inflammables	1966	2007	NOVA-PROV29691

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à

Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Etude prospective station-service (1998/0243/01)	01/06/1999		Pollution détectée
Etude détaillée station-service (1998/0243/01)	01/04/2001		Pollution délimitée
Reconnaissance de l'état du sol (1998/0243/02)	01/03/2006		Pollution détectée
Etude détaillée (1998/0243/02)	01/10/2006		Pollution délimitée
Projet d'assainissement (1998/0243/02)	18/09/2007		Pollution à assainir
Rapport de mesure de suivi (1998/0243/02)	23/05/2008		Monitoring sol et eau souterraine en cours
Reconnaissance de l'état du sol (1998/0243/02)	26/06/2014	21/03/2014	Pollution détectée
Rapport de mesure de suivi (1998/0243/02)	12/03/2015		Monitoring eau en cours
Etude détaillée (1998/0243/02)	08/03/2016	24/04//2016	Pollution délimitée
Etude de risque (1998/0243/02)	06/03/2016	25/04/2016	Risques :santé humaine
Projet de gestion du risque (1998/0243/02)	15/09/2016	14/10/2016	Risque à gérer
Etude détaillée (2008/0421/01)	14/07/2022	09/09/2022	Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine
Evaluation finale d'assainissement (1998/0243/02)	28/03/2024		Assainissement en cours
Déclaration finale aux travaux d'assainissement(1998/0243/02)	25/04/2024		Pollution totalement assainie

Autre motif d'inscription

Motif	Suspicion de pollution : Dispersion d'une pollution provenant de la parcelle cadastrale 21463_D_0374_S_003_00 n'a pas été délimitée en direction de cette parcelle (voir étude détaillée de 2022 dans dossier 2008/0421/01)

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.**

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

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, la notaire soussignée a obtenu de Bruxelles-Environnement les dispenses de procéder à une reconnaissance Bruxelles-

Environnement de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot vendu.

Il n'existe pas à la connaissance de la notaire soussignée d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol. Une copie des attestations du sol ainsi que des dispenses sera remise aux adjudicataires définitifs, qui en feraient la demande.

Zones inondables

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 16 avril 2025 par la Notaire soussignée, que le bien objet des présentes est situé partiellement en zone d'aléa d'inondation faible. Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs qui en feront la demande.

Chantiers temporaires ou mobiles

A. L'Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux de bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égouts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10°travaux de formations; 11° travaux de démolition; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

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

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

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire".

C. Selon les informations transmises au notaire instrumentant, l'adjudicateur aurait reçu un dossier d'intervention ultérieur.

Cependant, compte tenu du contexte de la vente, le notaire instrumentant est dans l'impossibilité de savoir si le dossier d'intervention ultérieure est toujours existant et si l'adjudicateur est dans la possibilité de le remettre.

Installations électriques

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par **procès-verbal du 16 décembre 2020** dressé par VZM Atecom, il a été constaté que **l'installation satisfaisait aux prescriptions** de ce Livre 1. L'attention de l'acquéreur est attirée

sur le fait que, conformément à la section 6.5.2. du Livre 1, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater dudit procès-verbal.

L'adjudicataire recevra l'original digital de ce certificat lors du paiement des frais et du prix, une copie lui en sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Performance énergétique des bâtiments

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 1696958-N-1-134-3-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Sa Boydens Engineering le 13 juin 2023 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C+
- émissions annuelles de CO2 : 24 kg/(m²/an)

L'adjudicateur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Le certificat est valable jusqu'au 13 juin 2033.

L'adjudicataire recevra l'original digital de ce certificat lors du paiement des frais et du prix, une copie lui en sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

XI. PRIX - INTERETS

Les adjudicataires devront payer le prix principal de son acquisition en l'Etude de la Notaire soussignée, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication.

Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de onze pour cent (11%) seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour au paiement intégral.

XII. REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

XIII. FRAIS

Les adjudicataires paieront en l'Etude de la Notaire, soussignée, en euros et dans les cinq jours de l'adjudication, les frais ci-après mentionnés, à savoir :

Un pourcentage pour les ventes publiques online fixé par la Fédération Royale du Notariat belge, calculé sur le prix (enregistrement à 12,5%, tva comprise sur les honoraires et les frais), soit :

de	0,01 €	à	30.000,00 €	28,00%
de	30.000,01 €	à	40.000,00 €	21,85%
de	40.000,01 €	à	50.000,00 €	20,05%
de	50.000,01 €	à	60.000,00 €	18,90%
de	60.000,01 €	à	70.000,00 €	18,10%
de	70.000,01 €	à	80.000,00 €	17,45%
de	80.000,01 €	à	90.000,00 €	16,90%
de	90.000,01 €	à	100.000,00 €	16,50%
de	100.000,01 €	à	110.000,00 €	16,20%

de	110.000,01 €	à	125.000,00 €	15,90%
de	125.000,01 €	à	150.000,00 €	15,60%
de	150.000,01 €	à	175.000,00 €	15,20%
de	175.000,01 €	à	200.000,00 €	14,90%
de	200.000,01 €	à	225.000,00 €	14,70%
de	225.000,01 €	à	250.000,00 €	14,55%
de	250.000,01 €	à	275.000,00 €	14,40%
de	275.000,01 €	à	300.000,00 €	14,25%
de	300.000,01 €	à	325.000,00 €	14,15%
de	325.000,01 €	à	375.000,00 €	14,05%
de	375.000,01 €	à	400.000,00 €	13,85%
de	400.000,01 €	à	425.000,00 €	13,80%
de	425.000,01 €	à	500.000,00 €	13,75%
de	500.000,01 €	à	550.000,00 €	13,60%
de	550.000,01 €	à	600.000,00 €	13,50%
de	600.000,01 €	à	750.000,00 €	13,45%
de	750.000,01 €	à	1.000.000,00 €	13,30%
de	1.000.000,01 €	à	2.000.000,00 €	13,15%
de	2.000.000,01 €	à	3.000.000,00 €	12,95%
de	3.000.000,01 €	à	4.000.000,00 €	12,90%
au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00)				12,85 %

En aucun cas, les frais à payer ne pourront être inférieurs aux frais dus en vertu de la tranche précédente.

Le surplus éventuel des frais sera à charge exclusive des propriétaires et le solde bénéficiaire leur profiteront.

En conséquence, moyennant le paiement des frais ci-avant mentionnés, les adjudicataires seront libérés de tous les frais de la vente.

I. ORGANISATION DE LA VENTE

Mode de la vente

L'adjudication se fera en la forme **dématérialisée (online) par l'intermédiaire du site web www.biddit.be.**

L'adjudication pourra se faire en masse ou par lot.

L'adjudication est faite sans condition suspensive de l'octroi d'un crédit.

1. Le Notaire instrumentant et les requérants se réservent le droit d'adjuger définitivement le bien au plus offrant et dernier enchérisseur, ou encore de retirer le bien mis en vente de la vente publique sans devoir en justifier et sans être redevables d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

2. Le Notaire instrumentant peut refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

3. Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, les adjudicataires qui déclareraient avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel ils déclareraient se porter fort,

seront tenus d'apporter au Notaire dans un délai de cinq jours calendrier du jour où l'adjudication devient définitive, la ratification de celui pour lequel ils se sont portés fort.

4. **Mise à prix**

Le bien est mis en vente avec mise à prix à **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (€ 240.000,00), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

5. L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

6. **Début et clôture des enchères**

Les enchères online débuteront **le 18 janvier 2027 à 14h00** et seront clôturées **le 26 janvier 2027 à 14h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

7. **Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné **le mardi 2 février 2027 à 17h00**.

<u>Visites</u>

Les visites se feront :

- les mercredis 06/01/2027, 13/01/2027 et le 20/01/2027 de 14 heures à 16 heures ;
- les samedis 09/01/2027, 16/01/2027 et le 23/01/2027 de 10 heures à 12 heures ;

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

Le notaire rappelle le prescrit de l'article 1580, al. 3, 4 et 5 du Code judiciaire :

« *Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.*

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

*Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupan*t ».

<u>Publicité</u>

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

1. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :

- sur le site Immoweb ;
- sur le site Biddit.be
- sur les réseaux sociaux Instagram et Facebook ;

Ainsi qu'une visite virtuelle sur immoweb.

2. Des affiches seront placées sur le bien, ainsi qu'un panneau.

DÉLÉGATION DU PRIX

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire.

II. FRAIS

Outre ce qui est indiqué ci-après sous le titre « B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE », il est précisé ce qui suit :

1. En cas d'élection de command, les tantièmes forfaitaires dont question ci-avant en paiement des frais, droits et honoraires du Notaire instrumentant devront être payés au moment de l'élection de command sous peine de refus de l'élection de command.

2. L'adjudicataire paiera également, le cas échéant, une quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, arrêtée à la date où l'adjudication devient définitive, et ce dans le délai prévu pour le paiement du prix d'adjudication.

III. Dispositions particulières :

Il est expressément dérogé à l'article 5, g) qui dispose que : « *sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents* ».

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 un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité. Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier. Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à

minuit du jour de la clôture des enchères. En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée 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.

La clôture des enchères

Article 13.

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

Le Notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le Notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du Notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner

mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit **payer le prix** en euros en l'Etude du Notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au

vendeur pendant cette période. Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire. Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du Notaire. L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'est acquitté du prix de vente et des frais. Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%) et s'établit comme indiqué ci-avant.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 25, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le Notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ; - s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de

sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant en l'Etude 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. DEFINITIONS

- 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 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.

DISPOSITIONS FINALES

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

DROITS D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par notaire soussignée.

Dont acte

Fait et passé en date et lieu que dessus.

Ainsi dressé et signé à Bruxelles, par Nous, Maître Maïté BOUCLIER, notaire à Etterbeek commis à cet effet ainsi que la partie requérante.

Pour l'acte avec n° de répertoire 2026/0740, passé le 28 octobre 2026
FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT
Enregistré quarante-six rôles, zéro renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 le 30 octobre 2026
Réference ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 23273.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur