

(...)
\\srvnotary\lacta\DOCS\20230\20230048-5(...).doc

(AB) 2024/0011

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Le dix-neuf janvier
Nous, Maître Nicolas van RAEMDONCK, Notaire à la résidence de Schaerbeek
(2^{ème} canton).
(...)

ENSUITE DE CET EXPOSE

Nous, notaire, chargé de la vente publique des biens suivants :

1. COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE - première division

Une maison située **rue Louis De Smet, 37**, où elle développe une façade de 6 mètres, contenant en superficie d'après titre un are quatorze centiares septante-deux dixmilliaires (01a 14ca 72dma), cadastrée selon titre section A partie du numéro 83/Z/5 et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section A numéro 0083F10P0000 pour une contenance d'un are quinze centiares (1a 15ca).

Revenu cadastral actuel non indexé : mille cinq cent vingt-neuf euros (1.529,00 €).

Observations :

- l'attention des candidats-adjudicataires est attirée sur le fait que le **frigo** présent dans la cuisine n'est pas un immeuble par incorporation et ne fait pas partie de la vente ;
- le bien comprend des **caves**.

(...)

apportons les mises à jour/adaptations suivantes aux conditions contenues dans le cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par Nous, notaire :

- les articles 1, 3 et 4 du titre I « Conditions spéciales de vente » sont modifiés et remplacés par ce qui suit :

TITRE I. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

CHAPITRE II. ORGANISATION DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 1. PUBLICITE ET VISITES

La publicité préalable à la vente sera faite, conformément aux usages en la matière dans l'Arrondissement de Bruxelles, à savoir et à titre d'information pour la présente vente :

- par le placement d'une affiche et d'un panneau ;
- par une annonce publiée sur Immoweb et visite virtuelle.

Le bien sis à **Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37**, ci-après plus amplement décrit pourra être visité par les candidats-adjudicataires comme suit :

- Les mardis 13 février 2024, 20 février 2024 et 27 février 2024 de 13 heures à 15 heures ;
- Les samedis 17 février 2024, 24 février 2024 et 02 mars 2024 de 11 heures à 13 heures.



(...)

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

(...)

ARTICLE 3. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le **lundi 26 février 2024** à :

- **10 heures** pour le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37 ;

(...)

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **mardi 5 mars 2024** à :

- **10 heures** pour le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37 ;

(...)

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales contenues dans le cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

ARTICLE 4. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire van Raemdonck et sauf retrait du bien de la vente, le **procès-verbal d'adjudication sera signé** en l'étude du notaire van Raemdonck le **lundi 11 mars 2024** à :

- **10 heures** pour le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37 ;

(...)

- l'article 9 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 9. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le notaire instrumentant informe les amateurs du fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Les vendeurs confirment sur base de recherches effectuées en date du 03 janvier 2024 qu'aucun des biens n'est grevé d'un gage enregistré dans ce registre et qu'aucun des biens ne fait l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte qu'ils peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

- l'article 19 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 19. ETAT D'OCCUPATION DU BIEN MIS EN VENTE – DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

1. Concernant le bien sub 1) sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 en date du 20 mars 2023 et du 21 décembre 2023, aucun bail n'est enregistré concernant le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37.

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant, il apparaît que le bien est actuellement occupé par la partie venderesse, (...).

(...)

- les paragraphes suivants de l'article 36 du titre I « Conditions spéciales de vente » sont complétés par ce qui suit :

ARTICLE 36. URBANISME

B.

1. Concernant le bien sub 1) sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37

Interrogée par le notaire instrumentant, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) a confirmé par courriel du 5 décembre 2023 qu'aucun dossier n'était ouvert en leurs services concernant le bien prédécrit. L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

(...)

- l'article 38 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 38. PERMIS D'ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

Permis d'environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, ce que confirment les renseignements urbanistiques ci-avant littéralement reproduits, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 mars 1999).

Gestion des sols pollués

1. Concernant le bien sub 1) sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37

D'après les renseignements obtenus par le Notaire instrumentant, aucune activité à risque, reprise dans la liste des activités à risque fixées dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009, fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce dans le bien vendu.

Le notaire attire l'attention sur les dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

Le notaire attire l'attention sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Une attestation du sol a été délivrée par Bruxelles Environnement au Notaire instrumentant en date du 8 décembre 2023. Cette attestation stipule littéralement : « *CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Il sera remis à l'adjudicataire copie de cette attestation.

(...)

- l'article 41 relatif au contrôle des installations électriques du titre I « Conditions spéciales de vente » est complété par ce qui suit :



1. Concernant le bien sub 1) sis à Berchem-Sainte-Agathe, rue Louis De Smet, 37

Par courriel du 15 janvier 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 11 septembre 2025.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

- Suite aux modifications des forfaits des ventes publiques intervenues au 1^{er} janvier 2024 (...), l'article 25 du titre II « Conditions générales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

TITRE II CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

FRAIS (RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET RÉGION WALLONNE)

ARTICLE 25.

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de

cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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



3.000.000,00) ;

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

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

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

Pour le surplus et à l'exception de ce qui précède, le contenu du cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné est inchangé.

Adhésion

Toutes les clauses, charges et conditions du présent acte et du cahier des charges dressé par le notaire soussigné en date du 14 avril 2023 sont de rigueur. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile **à l'exception de** (...).

Dérogations – ajouts

Le présent complément au cahier des charges dressé par le notaire soussigné en date du 14 avril 2023 a pour vocation de compléter le cahier des charges qui régit l'adjudication, sous la réserve expresse des dérogations et/ou ajouts qui peuvent y être apportés aux procès-verbaux d'adjudication.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, cet acte est signé par Nous, Notaire.
(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 2024/0011, passé le 19 janvier 2024

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré quinze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 janvier 2024
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2847.
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré un rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 janvier 2024
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1055.
Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00).
Le receveur

