



Première feuille

MASELIS & DEVRIESE
NOTAIRES ASSOCIÉS SRL
TVA BE 741.455.132
BLV. LAMBERMONT 336, 1030 BRUSSEL
TEL.: +32 - 02 - 215.14.03
E-MAIL : INFO@NOT-MASELIS.BE
WEBSITE : WWW.NOT-MASELIS.BE

Transcrit à l'Administration générale de la
Documentation patrimoniale bureau Sécurité
juridique (Bureau de Sécurité juridique 1)
Ref : ACV/024850-009

Rep : 2026/704
FED: 50 €
VLABEL : /
annexes :

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le dix septembre

A Schaerbeek, en l'Étude.

Je soussignée, **Maître Paul MASELIS**, Notaire résidant à Schaerbeek (Bruxelles)-second canton, agissant pour le compte de la société "MASELIS & DEVRIESE, Notaires Associés", dont le siège se situe à Boulevard Lambertmont 336, à Schaerbeek, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

demeurant à

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

I. CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier des charges et aux procès-verbaux d'adjudication.

L'adjudicataire, le command et la caution, seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Article 1 : Coordonnée de l'étude

Les Notaires associés Maselis & Devriese, à 1030 Schaerbeek, Boulevard Lambertmont 336, TVA BE0741.455.132, RPM Bruxelles. Téléphone: 02/215.14.03 – Fax: 02/215.53.97. Email: info@not-maselis.be – www.not-maselis.be

Article 2 : Description du bien

Description selon titre de propriété :

LOT 1

COMMUNE DE ETTERBEEK (première division) et COMMUNE DE BRUXELLES (sixième division)

Dans un immeuble d'appartements situé Rue Belliard 201, cadastré selon titre, uniquement sous Etterbeek, section A numéro 423/W/6/P0000 et selon extrait récent de la matrice cadastrale, sous Etterbeek, section A numéro 0423W6P0000, d'une superficie de quatre ares et quatre-

vingt-dix centiares (04a 90ca) et sous Bruxelles, section F numéro 0471/02MP0000, d'une superficie de 75 centiares (75ca):

L'appartement situé au cinquième étage, à l'arrière, sur le côté droit vu depuis la rue, portant le numéro 5D et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salon, salle à manger, une chambre, débarras, WC, salle de bains, cuisine avec terrasse et la cave numéro D5 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingts dix-millièmes (280/10 000) des parties communes dont le terrain.

Portant les identifiants parcellaires, sous Etterbeek numéro **0423W6P0055** et sous Bruxelles numéro **0471/02MP0043**

Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-dix-huit euros (€ 798,00)

Acte de base

Tel qu'il est décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges Le Cocq, à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur BEETS Jozef, né à Zelem le 09 novembre 1946 et son épouse Madame MOUSSA Bitta Kamal, née à Miemie (Liban) le 01 janvier 1966, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek, le 24 août 2017, avec l'intervention de notaire Bruno Mariens à Kortenberg, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 07 septembre 2017, sous la formalité 48-T-07/09/2017-06547.

Monsieur BEETS Jozef et son épouse Madame MOUSSA Bitta Kamal étaient propriétaires pour l'avoir acquis auprès de Monsieur BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, né à Nabeul (Tunisie) le 4 octobre 1964, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bruno Mariens, à Kortenberg, avec l'intervention du notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 24 février 2003, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 février 2003, sous la formalité 48-T-26/02/2003-01354.

Monsieur BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, était propriétaire du bien pour l'avoir acquis en son nom propre et pour son propre compte de Madame MILANESI Esterina, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 15 décembre 1998, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 1999, livre 8264, numéro 14.

Madame MILANESI Esterina était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur CLAESSEN Jacques Michel Ghislain Gilbert aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, anciennement à Auderghem, le 6 février 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 février suivant, livre 6254, numéro 1.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété susmentionnée et n'obtiendra aucun autre titre que la délivrance du présent acte.

LOT 2

COMMUNE d'ETTERBEEK (première division)

Dans un immeuble situé derrière l'immeuble d'appartements « Résidence Marie-José », situé Charles Maurice Wisersquare 6, cadastré selon titre section A, numéro 423/B/7 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 0423B7P0000, d'une superficie de quinze ares soixante-dix centiares (15a70ca) :

Le garage numéro 1, portant le numéro G1, comprenant, selon titre :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit

- en copropriété et indivision forcée : dix-huit centièmes (18/100) des parties communes, dont le



Deuxième
feuille

terrain.

Revenu cadastral non indexé : cent quarante et un euros (141,00 €)

Identifiant parcellaire : 0423B7P0006

Acte de base

Tel que décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges LE COCQ à Ixelles, le 26 janvier 1940, transcrit.

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur EMPSEN René August, né à Tirlemont le 15 août 1925, aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Joye à Thuin, le 20 février 1973, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 avril suivant, livre 5.158, numéro 4.

Monsieur EMPSEN René August est décédé sans testament à Edegem le 6 juillet 2000, laissant sa succession, à défaut d'héritiers réservataires, à sa soeur, Madame EMPSEN Alberta Alice Hilda Gaby, née à Tirlemont le 27 mai 1935.

Madame EMPSEN Alberta a donné la nue-propriété du bien à son fils, Monsieur REMANS Marc Gérard Jules né à Tirlemont le 05 juin 1974, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Patrick Van den Weghe, à Kessel-Lo, le 3 décembre 2001, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, sous la formalité 48-T-13/03/2002-01858.

Madame EMPSEN Alberta, s'était réservée l'usufruit viager. À la suite du décès de Madame EMPSEN Alberta le 30 décembre 2012, le nu-propriétaire, Monsieur REMANS Marc était devenu propriétaire en pleine propriété du bien.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur REMANS Marc Gérard Jules, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek, avec l'intervention du notaire Peter Driesen à Tienen, le 20 juin 2022, transcrit au Bureau de Sécurité de Bruxelles 1 le 28 juin 2022, sous la formalité 48-T-28/06/2022-04175.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété susmentionnée et n'obtiendra aucun autre titre que la délivrance du présent acte.

LOT 3

Le LOT 3 comprend l'ensemble des lots 1 et 2.

1. COMMUNE DE ETTERBEEK (première division) et COMMUNE DE BRUXELLES (sixième division)

Dans un immeuble d'appartements situé Rue Belliard 201, cadastré selon titre, uniquement sous Etterbeek, section A numéro 423/W/6/P0000 et selon extrait récent de la matrice cadastrale, sous Etterbeek, section A numéro 0423W6P0000, d'une superficie de quatre ares et quatre-vingt-dix centiares (04a 90ca) et sous Bruxelles, section F numéro 0471/02MP0000, d'une superficie de 75 centiares (75ca):

L'appartement situé au cinquième étage, à l'arrière, sur le côté droit vu depuis la rue, portant le numéro 5D et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salon, salle à manger, une chambre, débarras, WC, salle de bains, cuisine avec terrasse et la cave numéro D5 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingts dix-millièmes (280/10 000) des parties communes dont le terrain.

Portant les identifiants parcellaires, sous Etterbeek numéro **0423W6P0055** et sous Bruxelles numéro **0471/02MP0043**

Revenu cadastral non indexé : sept cent quatre-vingt-dix-huit euros (€ 798,00)

Acte de base

Tel qu'il est décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges Le Cocq, à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq

avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur BEETS Jozef, né à Zelem le 09 novembre 1946 et son épouse Madame MOUSSA Bitta Kamal, née à Miemie (Liban) le 01 janvier 1966, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek, le 24 août 2017, avec l'intervention de notaire Bruno Mariens à Kortenberg, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 07 septembre 2017, sous la formalité 48-T-07/09/2017-06547.

Monsieur BEETS Jozef et son épouse Madame MOUSSA Bitta Kamal étaient propriétaires pour l'avoir acquis auprès de Monsieur BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, né à Nabeul (Tunisie) le 4 octobre 1964, aux termes d'un acte reçu par le notaire Bruno Mariens, à Kortenberg, avec l'intervention du notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 24 février 2003, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 février 2003, sous la formalité 48-T-26/02/2003-01354.

Monsieur BEN CHEIKH Mounir Ben Hamouda, était propriétaire du bien pour l'avoir acquis en son nom propre et pour son propre compte de Madame MILANESI Esterina, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Verlinde, à Bruxelles, le 15 décembre 1998, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 janvier 1999, livre 8264, numéro 14.

Madame MILANESI Esterina était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur CLAESSEN Jacques Michel Ghislain Gilbert aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, anciennement à Auderghem, le 6 février 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 février suivant, livre 6254, numéro 1.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété susmentionnée et n'obtiendra aucun autre titre que la délivrance du présent acte.

2. COMMUNE d'ETTERBEEK (première division)

Dans un immeuble situé derrière l'immeuble d'appartements « Résidence Marie-José », situé Charles Maurice Wisersquare 6, cadastré selon titre section A, numéro 423/B/7 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 0423B7P0000, d'une superficie de quinze ares soixante-dix centiares (15a70ca) :

Le garage numéro 1, portant le numéro G1, comprenant, selon titre :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit

- en copropriété et indivision forcée : dix-huit centièmes (18/100) des parties communes, dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : cent quarante et un euros (141,00 €)

Identifiant parcellaire : 0423B7P0006

Acte de base

Tel que décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges LE COCQ à Ixelles, le 26 janvier 1940, transcrit.

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur EMPSEN René August, né à Tirlemont le 15 août 1925, aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Joye à Thuin, le 20 février 1973, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 avril suivant, livre 5.158, numéro 4.

Monsieur EMPSEN René August est décédé sans testament à Edegem le 6 juillet 2000, laissant sa succession, à défaut d'héritiers réservataires, à sa soeur, Madame EMPSEN Alberta Alice Hilda Gaby, née à Tirlemont le 27 mai 1935.

Madame EMPSEN Alberta a donné la nue-propriété du bien à son fils, Monsieur REMANS Marc Gérard Jules né à Tirlemont le 05 juin 1974, aux termes d'un acte de donation reçu par le



Troisième feuille

notaire Patrick Van den Weghe, à Kessel-Lo, le 3 décembre 2001, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, sous la formalité 48-T-13/03/2002-01858. Madame EMPSEN Alberta, s'était réservée l'usufruit viager. À la suite du décès de Madame EMPSEN Alberta le 30 décembre 2012, le nu-propiétaire, Monsieur REMANS Marc était devenu propriétaire en pleine propriété du bien.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur REMANS Marc Gérard Jules, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek, avec l'intervention du notaire Peter Driesen à Tienen, le 20 juin 2022, transcrit au Bureau de Sécurité de Bruxelles 1 le 28 juin 2022, sous la formalité 48-T-28/06/2022-04175.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété susmentionnée et n'obtiendra aucun autre titre que la délivrance du présent acte.

Les LOTS 1, 2 et 3 sont proposés séparément via Biddit.

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

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

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

Article 3 : Mise à prix

La mise à prix pour le lot 1 s'élève à deux cent vingt mille euros (€ 220.000,00).

La mise à prix pour le lot 2 s'élève à vingt-cinq mille euros (€ 25.000,00).

La mise à prix pour le lot 3 s'élève à deux cent quarante-cinq mille euros (€ 245.000,00).

Article 4 : Enchère minimum

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

Pour toute information concernant la procédure de vente publique, vous pouvez contacter l'étude du notaire soussigné par e-mail (info@not-maselis.be) ou par téléphone (02/215.14.03), tous les jours ouvrables de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00.

Article 5 : Début et clôture des enchères

Pour le LOT 1 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **8 octobre 2026 à 14h00.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **16 octobre 2026 à 14h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le LOT 2 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **8 octobre 2026 à 15h00.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **16 octobre 2026 à 15h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Pour le LOT 3 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **8 octobre 2026 à 16h00.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **16 octobre 2026 à 16h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Article 6: Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **22 octobre 2026 à 10h00.**

Article 7 : Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **le jeudi 17/09 de 17h30 à 19h00, le samedi 19/09 de 11h00 à 13h00, le vendredi le 02/10, les jeudis le 8 octobre et le 15 octobre 2026 de 17h30 à 19h00 et le dimanche le 27/09, les samedis 03 octobre, et 10 octobre 2026 de 11h00 à 13h00.**

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.

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

Article 8 : Publicité

La publicité se fera via les canaux suivants: biddit.be, notaire.be, immovlan Web, immoweb et si techniquement possible sur Instagram.

La période de publicité est au minimum de 3 semaines avant le début des enchères.

Article 9 : Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Article 10 : Jouissance – Occupation

A la connaissance du notaire soussigné, le bien est occupé **par le propriétaire actuel.**

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 **et au plus tard deux mois après la signature du procès-verbal d'adjudication. Le vendeur pourra occuper le bien sans indemnité pendant cette période.**

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, après que le délai de 2 mois après la signature du procès-verbal d'adjudication a été signé.

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

Article 11: Droit de préemption – Droit de préférence

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

Le notaire précise qu'il n'existe pas de droit de préemption ou de préférence.

Article 12 : État du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

Article 13 : 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.

Article 14 : Mitoyennetés

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



Quatrième
feuille

Article 15 : Servitudes – conditions particulières

Pour le LOT 1 :

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **hormis celles éventuellement reprises dans les actes de base dont question ci-avant**. 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 celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, hormis les clauses classiques découlant du régime de la copropriété, l'acte de base ne contient aucune condition particulière susceptible de réduire la valeur du bien vendu ou d'en limiter la jouissance.

Pour le LOT 2 :

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **hormis celles éventuellement reprises dans les actes de base dont question ci-avant et le titre de propriété reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek le 20 juin 2022**. Ce titre de propriété stipule littéralement ce qui suit :

"In de eigendomstitel verleden voor notaris Patrick Van den Weghe, Notaris te 3010 Leuven, Kessel-Lo op 3 december 2001. Deze akte bepaalt letterlijk wat volgt:

*"In voormelde verkoopakte betreffende het goed te Etterbeek staat er letterlijk het volgende:
"Les biens susdécrits se trouvent avantagés ou grevés des servitudes dont le texte a été intégralement reproduit et inséré dans les actes de base précités, dont ainsi que dit ci-dessus, ..."*

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 celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, hormis les clauses classiques découlant du régime de la copropriété, l'acte de base ne contient aucune condition particulière susceptible de réduire la valeur du bien vendu ou d'en limiter la jouissance.

Pour le LOT 3 :

Concernant l'appartement :

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **hormis celles éventuellement reprises dans les actes de base dont question ci-avant**. 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 celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, hormis les clauses classiques découlant du régime de la copropriété, l'acte de base ne contient aucune condition particulière susceptible de réduire la valeur du bien vendu ou d'en limiter la jouissance.

Concernant le garage :

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, **hormis celles éventuellement reprises dans les actes de base dont question ci-avant et le titre de propriété reçu par le notaire Paul Maselis à Schaerbeek le 20 juin 2022.** Ce titre de propriété stipule littéralement ce qui suit :

"In de eigendomstitel verleden voor notaris Patrick Van den Weghe, Notaris te 3010 Leuven, Kessel-Lo op 3 december 2001. Deze akte bepaalt letterlijk wat volgt:

"In voormelde verkoopakte betreffende het goed te Etterbeek staat er letterlijk het volgende:

"Les biens susdécrits se trouvent avantagés ou grevés des servitudes dont le texte a été intégralement reproduit et inséré dans les actes de base prérappelés, dont ainsi que dit ci-dessus, ..."

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 celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, hormis les clauses classiques découlant du régime de la copropriété, l'acte de base ne contient aucune condition particulière susceptible de réduire la valeur du bien vendu ou d'en limiter la jouissance.

Article 16 : 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.

Article 17 : 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.

Le vendeur déclare n'avoir effectué aucun travaux sur le bien nécessitant un permis délivré après le 1er juillet 2018.

Article 18 : Copropriété

Pour le LOT 1 :

Tel qu'il est décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges Le Cocq, à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.



Cinquième
feuille

Pour le LOT 2 :

Tel que décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges LE COCQ à Ixelles, le 26 janvier 1940, transcrit.

Pour le LOT 3 :

1. Concernant l'appartement :

Tel qu'il est décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges Le Cocq, à Ixelles, le neuf mars mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq avril suivant, livre 2228, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur dans la mesure où celui-ci existe.

2. Concernant le garage :

Tel que décrit dans l'acte de base, reçu par le notaire Georges LE COCQ à Ixelles, le 26 janvier 1940, transcrit.

Pour lot 1, lot 2 et lot 3, les actes de base, les règlements de copropriété, les règlements d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Ces documents sont disponibles sur Biddit.be.

Renseignements transmis par le syndic: Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés. L'adjudicataire peut prendre connaissance de ces documents via l'étude des notaires Maselis & Devriese, à Schaerbeek, ou via la publication sur BIDDIT.

CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES

Pour le LOT 1 :

Charges ordinaires

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

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve - Charges extraordinaires :

1. Conformément à l'article 3.94, § 2, 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. Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'adjudicataire pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à l'adjudication. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

2. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Fonds de Réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, suite à une procédure entamée avant la date à laquelle le transfert de propriété a eu lieu, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Informations générales

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code civil sont à charge du vendeur.

Pour le LOT 2 :

Le vendeur déclare que le garage fait partie d'un complexe, dont les statuts étaient établis par le notaire LE COCQ, le 26 janvier 1940. Le vendeur déclare que pour ce complexe de garages, la copropriété n'est pas organisée et qu'il n'existe ni syndic officiel, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue. L'adjudicataire contribuera aux charges à partir de son entrée en jouissance.

Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 du Code Civil.

Le vendeur n'a pas pu remettre l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 du Code civil.

Pour le LOT 3 :

1. Concernant l'appartement :

Charges ordinaires

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

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve - Charges extraordinaires :

1. Conformément à l'article 3.94, § 2, 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. Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'adjudicataire pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à l'adjudication. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

2. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Fonds de Réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, suite à une procédure entamée avant la date à laquelle le transfert de propriété a eu lieu, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Informations générales

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code civil sont à charge du vendeur.



Sixième feuille

2. Concernant le garage :

Le vendeur déclare que le garage fait partie d'un complexe, dont les statuts étaient établis par le notaire LE COCQ, le 26 janvier 1940. Le vendeur déclare que pour ce complexe de garages, la copropriété n'est pas organisée et qu'il n'existe ni syndic officiel, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue. L'adjudicataire contribuera aux charges à partir de son entrée en jouissance.

Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 du Code Civil.

Le vendeur n'a pas pu remettre l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 du Code civil.

Article 18 : Dispositions administratives

Paragraphe 1 : Prescriptions urbanistiques

Dispositions générales

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'il a la possibilité, avant de faire une offre sur BIDDIT, de se renseigner personnellement sur la situation urbanistique du bien et de ses environs.

En outre, le notaire attire tout particulièrement l'attention de l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement si le bien vendu est conforme aux permis délivrés par les autorités compétentes, et ce, en complément de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, ainsi que sur l'importance et la nécessité de vérifier la légalité des travaux qui ont été réalisés depuis la date de construction du bien, en s'adressant au service d'urbanisme de la commune où se trouve le bien, service auprès duquel l'acquéreur peut demander la présentation de tous les permis délivrés depuis la date de construction du bâtiment jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ni aucun travail n'a été effectué sur le bien en violation des prescriptions d'urbanisme figurant dans les différents permis d'urbanisme.

Situation existante

Le vendeur, sous réserve des informations mentionnées dans les renseignements urbanistiques sousmentionnés :

- garantit que les actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre que, à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun acte ou travail irrégulier de la part de tiers.
- déclare que le LOT 1 est actuellement utilisé comme **appartement**, que le LOT 2 est actuellement utilisé comme **garage** et que le LOT 3 est actuellement utilisé comme **appartement et garage**.

- déclare que cette destination, à sa connaissance, est régulière et incontestée.

- ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur souhaiterait donner au bien.

L'acquéreur en assumera l'entière responsabilité, sans recours contre le vendeur.

- déclare que le bien susmentionné ne fait pas l'objet d'un permis prévoyant la possibilité d'effectuer ou de maintenir l'une des opérations ou des travaux visés par les législations régionales applicables, et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien l'une des opérations ou des travaux visés par les législations susmentionnées.

Aucun des travaux et actes visés à l'article 98, § 1, et à l'article 205/1 du Code précité ne peut être effectué sur le bien auquel se rapporte l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration d'urbanisme préalable n'a pas été faite.

Renseignements

Pour le LOT 1 :

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire a demandé à la Commune d'Schaerbeek, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Etterbeek en date du 18 juin 2026, stipule littéralement ce qui suit:

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 08/05/2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Belliardstraat 201**, gekadastréerd **21005A0423/00W006**, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

Als de bijgaande stedenbouwkundige inlichtingen volgens u onvolledig of fout zijn, dient u ons dit binnen 30 dagen na de verzenddatum te laten weten via e-mail enkel en alleen op het adres stedenbouw@etterbeek.brussels.

Nadien moet voor elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen een nieuwe (niet gratis) aanvraag ingediend worden. Die wordt binnen de 30 dagen behandeld overeenkomstig de wettelijke termijn. Als de vereiste wijziging niet aan de gemeente kan worden toegeschreven en te wijten is aan onjuiste of onvolledige meegedeelde informatie van de aanvrager, moet een nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige inlichtingen worden ingediend.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1) Wat de bestemming betreft :

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 2 mei 2013, in gebied(en) **gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden**;
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).;
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV).;

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen :

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),
- De voorschriften van het voormelde GBP;
- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.iirisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;
- De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV);



Septième feuille

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

3) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft :

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie niet opgenomen is op het onteigeningsplan.

4) Wat het bestaan van een voorkooperimenter betreft :

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich niet bevindt in de voorkooperimenter ;

5) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed is **niet** op de bewaartijst ingeschreven.
- Het goed is **niet** beschermd.
- Het goed is **niet** in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest ingeschreven.

6) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft :

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten ;

7) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft :

Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd ;

8) Andere inlichtingen :

- Het goed is niet opgenomen in een **wijkcontract** ;
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het Leefmilieu-Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieu.brussel.be ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van **gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel ;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel ;
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHl ;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: www.vivaqua.be ;
- In het geval van een handelsgeleijkvloers, gelieve voorafgaandelijk aan elke wijziging van de commerciële activiteit : In het bezit te zijn van alle vereiste documenten in functie van het type commerciële activiteit (stedenbouwkundige vergunning relatief aan een wijziging van gebruik of aan een wijziging van commerciële activiteit, milieuvergunning, attest relatief aan een drankgelegenheid, enz.).

OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1) Bijkomende opmerkingen :

De balkons aan de straatgevel komen niet overeen met de archiefplannen waarover wij beschikken.
Wij beschikken niet over gegevens betreffende het aantal bestaande wooneenheden.

Aangezien de ingang van het gebouw zich op het grondgebied van de stad Brussel bevindt, beschikt de gemeente Etterbeek over geen bijkomende informatie betreffende dit goed.

(Uw aanvraag tot stedenbouwkundige inlichtingen moet eveneens worden ingediend bij de stad Brussel.)

Bij notariële akten wordt enkel de beschrijving van het goed nagekeken.

Indien de indelingen, dikte, vormen, boogvorm van het schrijnwerk langs de voorgevel gewijzigd werden zonder stedenbouwkundige vergunning, dient u, bij een volgende wijziging van deze elementen, terug te gaan naar een ontwerp gelijkaardig aan het de originele elementen en aangepast aan het architecturaal karakter van het gebouw en de omliggende gebouwen of een stedenbouwkundige vergunning bekomen om de wijziging te regulariseren.

2) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft :

Er is met betrekking tot het goed **geen overtreding** vastgesteld.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

3) Schotelantennes :

Volgens het algemeen politiereglement gecoördineerd aangenomen op 30/06/2005 en gewijzigd op 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 en 03/04/2014, Artikel 58, en volgens het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

De eigenaars of gebruikers van antennes, parabolen en lichtreclame moeten voortdurend nagaan of de stabiliteit ervan perfect is.

De antennes mogen nooit aan de voorzijde van een gebouw worden geïnstalleerd.

Elke antenne of al den niet verlicht uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet worden verwijderd binnen de dertig dagen die volgen op de stopzetting van het gebruik ervan.

Wie de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt bestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 €. Bovendien is hij verplicht de betreffende antenne, lichtreclame en/of parabool te verwijderen, zo niet behoudt de Gemeente zich het recht om dit te doen op kosten en risico van de overtreder.

4) Verkoop vastgoed en stedenbouwkundige overtredingen :

Geen enkele handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 van het BWRO mogen uitgevoerd worden aan het gebouw vermeld in de akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is goedgekeurd.

Bovendien, in het kader van voorziene sancties als gevolg van een stedenbouwkundige overtreding, staat er in artikel 308 van het BWRO vermeld dat, "de rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldige".

Dit schrijven regulariseert niet de stedenbouwkundige overtredingen die eventueel kunnen worden vastgesteld ter plaatse.

Opgemaakt te Etterbeek, op 18/06/2026

In Opdracht :
De Gemeentesecretaris,



Annick PETIT

Voor de Burgemeester,
Bij Afvaardiging,



Frank VAN BOCKSTAL
Schepen van Stedenbouw
en Milieuvergunningen

La réponse de la Commune de Bruxelles en date du 27/08/2026, stipule littéralement ce qui suit:

A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1*) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:
 - In een typisch woongebied (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten*)
 - In een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 - Langs een structurerende ruimte

— In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd goedgekeurd bij regeringsbesluit van

— In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. goedgekeurd op

— In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. afgeleverd op

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2*) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;
 - * Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <https://casba.urban.brussels/?lg=nl>;
- De voorschriften van het voormelde RPA;
- De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) goedgekeurd door op;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspeel- en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische- of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de afscherming van uitstralarmen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;
- De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV of GGemSV);
- Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang goedgekeurd door de Regering op
- De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;
- De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1993;



Huitième feuille

- De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/08/2007);
- De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 08/10/2008);
- De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

- Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het onteigeningsplan goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.

4°) Wat het bestaan van een voorkeuperimeter betreft:

- Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de voorkeuperimeter betreffende ... goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed is ingeschreven op de bewaarlust bij regeringsbesluit van ...;
- Het goed is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed (Irismonument) bij regeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 04/04/2024 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 10/08/2024;
- Het goed is beschermd door besluit van ...;
- Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlust / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;
- Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gebouwen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlust;
- Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;
- De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 8, tweede en derde lid van het BWRO toegepast voorwaarde opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen.

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan vertregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

- Het goed is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 26/11/1867;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op ...;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;



Neuvième
feuille

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door ... op ...
- Het goed is niet gelegen langs een weg.

Gefieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot URB.Toco@brucity.be

8°) Andere inlichtingen:

- Het goed is opgenomen in het wijkcontract ...;
- Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingsovereenkomst ...;
- Het goed bevindt zich in de nabijheid (in een straal van 60m) van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreserveat, bosreserveat of Natura 2000-gebied);
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: <https://leefmilieu.brussels/>;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;
- Het goed bevindt zich in de perimetre van de zone voor stedelijke herwaardering;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGH;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEND VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Dossiernummer	Toegelaten inrichtingen	Beslissing	Datum	Geldigheid
B076/2016	1) Chaudière mazout (315 kW)	Afgeleverd	07/12/2017	07/12/2032
CL2/808329	2) Dépôt de la mazout (11.900 litres)			

- Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 48761	Construire un immeuble de 9 étages à appartements multiples	Afgeleverd	30/03/1938
TP 48761	Modifier la disposition des bretèches à la façade de l'immeuble	Afgeleverd	31/05/1938
B903/2025 04/AFD/2004705	wijzigen van de straatgevel op de drie bovenste niveaus van een woongebouw (G+8); enerzijds, het aanpassen van gevelopeningen, het vervangen van het schrijnwerk en het plaatsen van rolluikkasten op de 7e verdieping (in overeenstemming brengen); en anderzijds het plaatsen van nieuwe borstweringen	In behandeling	Toestand op 25/08/2026

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).
Raadpleging van de archieven is enkel op afspraak. Om een afspraak te maken, kunt u contact opnemen met het Archief van Brussel via mail archives-archief@brusky.be. Op de volgende pagina <https://archief.brussel.be/> vindt u alle nuttige informatie en de te volgen richtlijnen. Kopieën (op papier of digitaal) van bepaalde documenten zijn verkrijgbaar tegen vergoeding.

2*) Wat betreft de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed, het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Volgens deze vergunning en de documentatie in ons bezit is het goed samengesteld als volgt:

Benaming	Locatie	Bestermining	Aantal	Commentaar
Hoofdgebouw	Ondergronds			opslagruimten
				technische lokalen
			1	gemeenschappelijk lokaal
	Gelijkvloers		1	conciërgewoning (studio) toebehorend aan de hoofdfunctie
		Woningen	2	éénkamerappartementen
			1	berijdbare toegang naar de parkeerplaatsen
	1 ^{ste} t.e.m. 7 ^{de} verdieping	Woningen	4	éénkamerappartementen per verdieping
	8 ^{de} verdieping	Woningen	1	éénkamerappartement
		Woningen	1	driekamerappartement
	9 ^{de} verdieping	Woningen	1	driekamerappartement

N.B.: Het goed is grotendeels gelegen op het grondgebied van gemeente Etterbeek. U wordt verzocht om eveneens een aanvraag tot stedenbouwkundige inlichtingen in te dienen bij deze gemeente.

3*) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (gemeentelijke referenties, notissenummer van het parket en gewestelijke nr.) op die verband houdt met
- De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds
 - Het onderzoek van de procedure loopt,
 - Er is een vonnis geveld op door waarin bevelen is om
 - Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds
- Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocedure ingesteld sinds
 - Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op
 - Het onderzoek van de procedure loopt,
 - Op is een beslissing gevallen over
 - Er is administratief beroep aangekend tegen die beslissing.
 - Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevelen is om
 - Er is een beroep hangende bij de Raad van State;

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.
Gefieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot de CEL CONTROLE : urb.control@brusky.be.

Pour le LOT 2 :

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire a demandé à la Commune d'Schaerbeek, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Etterbeek en date du 18 juin 2026, stipule littéralement ce qui suit:



Dixième feuille

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 08/05/2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Charles-Maurice Wiserplein 6**, gekadastréerd **21005A0423/008007**, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

Als de bijgaande stedenbouwkundige inlichtingen volgens u onvolledig of fout zijn, dient u ons dit binnen 30 dagen na de verzenddatum te laten weten via e-mail enkel en alleen op het adres stedenbouw@etterbeek.brussels.

Nadien moet voor elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen een nieuwe (niet gratis) aanvraag ingediend worden. Die wordt binnen de 30 dagen behandeld overeenkomstig de wettelijke termijn. Als de vereiste wijziging niet aan de gemeente kan worden toegeschreven en te wijten is aan onjuiste of onvolledige meegedeelde informatie van de aanvrager, moet een nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige inlichtingen worden ingediend.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 2 mei 2013, in gebied(en) ;
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP);
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV);

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;
- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV);

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

3) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weef van dat het goed in kwestie niet opgenomen is op het onteigeningsplan.

4) Wat het bestaan van een voorkooperimeter betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weef van dat het goed in kwestie zich niet bevindt in de voorkooperimeter :

5) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed **is niet** op de bewaarijst ingeschreven.
- Het goed **is niet** beschermd.
- Het goed **is niet** in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest ingeschreven.

6) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten ;

7) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd ;

8) **Andere inlichtingen :**

- Het goed is niet opgenomen in een **wijkcontract** ;
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het Leefmilieu-Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van **gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel ;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel ;
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGH ;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: www.vivaqua.be ;
- **In het geval van een handelsgelijkvloers**, gelieve voorafgaandelijk aan elke wijziging van de commerciële activiteit : In het bezit te zijn van alle vereiste documenten in functie van het type commerciële activiteit (stedenbouwkundige vergunning relatief aan een wijziging van gebruik of aan een wijziging van commerciële activiteit, milieuvergunning, attest relatief aan een drankgelegenheden, enz.).

OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1) **Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft :**

Stedenbouw

Gelieve te noteren dat de stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor de 1 september 2019 een geldigheidsduur van 2 jaar heeft en dat de stedenbouwkundige vergunning afgegeven na de 1 september 2019 een geldigheidsduur van 3 jaar heeft. De werken moeten in overeenstemming met de voorwaarden en plannen van de stedenbouwkundige vergunning binnen deze termijn.

Dossier Nr	Ontwerp	Datum
6541_bis	Het penthouse op de 9e verdieping vergroten (nr. 4 vierkant Charles-Maurice Wiser)	30/04/2003
1028	Pergola op het dak op het niveau van de 9e verdieping, gebouwd in een nis (n° 57 C)	07/04/1960
780	BOUW een gebouw van 8 verdiepingen (N° 57 C = 3 en 4 vierkante wijzerd)	29/01/1959
904	Voeg een 9e verdieping met een afstand van 353 m² (57 C) toe	29/12/1959
408	BOUW een 12 verdiepingen tellend gebouw 57 D&E (nr. 8 tot 12)	03/10/1957
10802	het regulariseren van het bouwen van een uitbreiding verbonden aan het appartement op de 10de verdieping op het dak van het gebouw en van de vergroting van het appartement door het bijvoegen van de naastgelegen meidenkamer	28/11/2019
12489	de inrichtingen van het appartement op de 5de verdieping regulariseren	19/03/2026

De stedenbouwkundige vergunning is geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de getekende plannen en vermelde voorwaarden.

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele voorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de bevoegde autoriteit (gemeente of gewest).

2) **Wat betreft de wettelijke bestemmingen en het gebruik van deze woning alsook het aantal wooneenheden :**

Volgens de gegevens in ons bezit (bouwvergunning, bevolkingsregister, kadaster) bevestigen wij u de volgende bestemmingen en gebruiken :

Bestemming	Aantal	Gebruik
Parking	33	Garagebox

Voor een totaal van 0 wooneenheid(ed)en in het gebouw.



Onzième feuille

De stedenbouwkundige vergunning is geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de getekende plannen en vermelde voorwaarden.
De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele voorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de bevoegde autoriteit (gemeente of gewest).

2) Wat betreft de wettelijke bestemmingen en het gebruik van deze woning alsook het aantal wooneenheden :

Volgens de gegevens in ons bezit (bouwvergunning, bevolkingsregister, kadaster) bevestigen wij u de volgende bestemmingen en gebruiken :

Bestemming	Aantal	Gebruik
Parking	33	Garagebox

Voor een totaal van 0 wooneenheid(ed)en in het gebouw.

3) Bijkomende opmerkingen :

Bij notariële akten wordt enkel de beschrijving van het goed nagekeken.

Indien de indelingen, dikte, vormen, boogvorm van het schrijnwerk langs de voorgevel gewijzigd werden zonder stedenbouwkundige vergunning, dient u, bij een volgende wijziging van deze elementen, terug te gaan naar een ontwerp gelijkaardig aan het de originele elementen en aangepast aan het architecturaal karakter van het gebouw en de omliggende gebouwen of een stedenbouwkundige vergunning bekomen om de wijziging te regulariseren.

4) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft :

Er is met betrekking tot het goed **geen** overtreding vastgesteld.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding **laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.**

5) Schotelantennes :

Volgens het algemeen politiereglement gecoördineerd aangenomen op 30/06/2005 en gewijzigd op 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 en 03/04/2014, Artikel 58, en volgens het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

De eigenaars of gebruikers van antennes, parabolen en lichtreclame moeten voortdurend nagaan of de stabiliteit ervan perfect is.

De antennes mogen nooit aan de voorzijde van een gebouw worden geïnstalleerd.

Elke antenne of al den niet verlicht uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet worden verwijderd binnen de dertig dagen die volgen op de stopzetting van het gebruik ervan.

Wie de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt bestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 €. Bovendien is hij verplicht de betreffende antenne, lichtreclame en/of parabool te verwijderen, zo niet behoudt de Gemeente zich het recht om dit te doen op kosten en risico van de overtreder.

6) Verkoop vastgoed en stedenbouwkundige overtredingen :

Geen enkele handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 van het BWRO mogen uitgevoerd worden aan het gebouw vermeld in de akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is goedgekeurd.

Bovendien, in het kader van voorziene sancties als gevolg van een stedenbouwkundige overtreding, staat er in artikel 308 van het BWRO vermeld dat, "de rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldlige".

Dit schrijven regulariseert niet de stedenbouwkundige overtredingen die eventueel kunnen worden vastgesteld ter plaatse.

Opgemaakt te Etterbeek, op 18/06/2026

In Opdracht :
De Gemeentesecretaris,

Annick PETIT

Voor de Burgemeester,
Bij Afvaardiging,

Frank VAN BOCKSTAL
Schepen van Stedenbouw
en Milieuvvergunningen

Pour le LOT 3 :

À cet égard, il est renvoyé aux informations urbanistiques relatives aux lots 1 et 2, mentionnées ci-dessus, qui constituent ensemble les informations relatives au lot 3.

Paragraphe 2 : Environnement – Gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur déclare par la présente que, à sa connaissance, le bien faisant l'objet de la présente vente n'est pas soumis à un permis d'environnement, à l'exception de ce qui a été stipulé dans les renseignements urbanistiques, et qu'aucune activité figurant sur la liste des activités nécessitant un tel permis n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout commune dans l'immeuble dont fait partie le bien.

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

Le notaire soussigné attire l'attention sur les prescriptions de l'ordonnance précitée et plus particulièrement sur l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Pour le LOT 1 :

Le notaire s'est informé auprès de Bruxelles environnement, qui a répondu par son courrier du 18/05/2026 pour la parcelle sise à Etterbeek, partiellement repris ci-dessous, comme suit :

« *Catégorie : Aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

Le notaire s'est informé auprès de Bruxelles environnement, qui a répondu par son courrier du 12/08/2026 pour la parcelle sise à **Bruxelles**, partiellement repris ci-dessous, comme suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21806_F_0471_M_000_02
Adresse(s)	Rue Belliard 201, 1040 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone habitat

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.		
Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		



Douzième
feuille

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
ACP Marie-José	98 - Dépôts de liquides inflammables	1979	2009	non
JV Consult	98 - Dépôts de liquides inflammables	2017	2022	non

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.

Études 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 (SOL/00075/2017)	04/09/2017	19/09/2017	Pas de pollution détectée.
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00151/2023)	07/04/2023	25/04/2023	Légère pollution sans risque détectée.

Validité de l'attestation du sol

Validité	La présente attestation du sol est valide de manière illimitée.
----------	---

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.

Pour le LOT 2 :

Le notaire s'est informé auprès de Bruxelles environnement, qui a répondu par son courrier du 15/05/2026 pour la parcelle sise à **Etterbeek**, partiellement repris ci-dessous, comme suit :

« *Catégorie : Aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Pour le LOT 3 :

À cet égard, il est renvoyé aux informations reprises dans les attestations de sols relatives aux lots 1 et 2, mentionnées ci-dessus, qui constituent ensemble les informations relatives au lot 3.

Pour le lot 1, lot 2 et lot 3 :

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.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans la parcelle objet de la présente vente.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation de sol.

Le vendeur déclare, en ce qui concerne le bien vendu, n'avoir lui-même connaissance d'aucune pollution du sol susceptible de causer un préjudice à l'acheteur ou à des tiers, ou pouvant donner lieu à une obligation d'assainissement ou de gestion des risques, à des restrictions d'utilisation ou d'affectation, ou à d'autres mesures que les pouvoirs publics pourraient imposer à cet égard.

Sur la base des déclarations ci-dessus, le notaire confirme que les dispositions du décret sur les sols relatives au transfert de terrains ont été respectées.

Le notaire attire toutefois l'attention de l'acquéreur sur le fait que :

- cela ne constitue en aucun cas une garantie quant à la pureté ou non du sol ;
- cela n'empêche pas l'application des règles relatives au terrassement (chapitre XIII du même décret).

Paragraphe 3: Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions de cet arrêté royal qui prévoit que le vendeur qui a effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité doit remettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure qui a son tour a l'obligation de le conserver pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Pour le LOT 1 :

Le vendeur déclare avoir effectué, depuis le 1er mai 2001, des travaux sur le bien vendu nécessitant l'établissement d'un dossier post-intervention.

Pour le LOT 2 :

Le vendeur déclare n'avoir effectué, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux sur le bien vendu nécessitant l'établissement d'un dossier post-intervention.

Pour le LOT 3 :

1. Concernant l'appartement

Le vendeur déclare avoir effectué, depuis le 1er mai 2001, des travaux sur le bien vendu nécessitant l'établissement d'un dossier post-intervention

2. Concernant le garage

Le vendeur déclare n'avoir effectué, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux sur le bien vendu nécessitant l'établissement d'un dossier post-intervention.

Paragraphe 4: Contrôle de l'installation électrique (pour le LOT 1 et LOT 3)

L'adjudicataire est informé que le bien est constitué d'une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par le procès-verbal du 01 juillet 2021, dressés par la société Vinçotte, il a été constaté que l'installation électrique est conforme. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans.

Le vendeur déclare qu'il n'a apporté aucune modification importante à l'installation depuis le contrôle.



Treizième feuille

L'adjudicataire peut prendre connaissance le procès-verbal précité ainsi que les schéma(s) unifilaire(s) et de position via l'étude des notaires Maselis & Devriese, à Schaerbeek, ou via la publication sur BIDDIT.

Paragraphe 5: Certificat de performance énergétique (pour le LOT 1 et LOT 3)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260910-0000765563-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert Alizée Vandebosch le 10/09/2026 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- consommation d'énergie primaire annuelle [kWh EP/(m².an)] : 234

L'adjudicataire peut prendre connaissance du certificat de performance énergétique via l'étude des notaires Maselis & Devriese, à Schaerbeek, ou via la publication sur BIDDIT.

Paragraphe 6: Zones inondables

Sur base d'une recherche en date du 07 mai 2026 sur http://geoportal.ibgebim.be/webgis/_carte.phtml, il apparaît que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Paragraphe 7 : Ordonnance relative à la conservation du Patrimoine Immobilier

Il ressort de la lettre de la commune ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-ge vrijwaard-erfgoed? set _language=nl, gardé par l'Administration chargée de l'urbanisme, que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de protection.

Paragraphe 8 : Ordonnance relative au Code du Logement

Ledit Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection.

Le vendeur déclare que :

- Le bien n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- Le bien n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- Le bien n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- Le bien n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N ;
- Le bien est équipé d'un détecteur d'incendie, certifié par un organisme agréé, dans les zones d'évacuation du logement.

Paragraphe 9 : Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence conventionnel, ni d'aucun droit de rachat. Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence **légal ou réglementaire**.

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

Paragraphe 10 : Immeuble Abandonnés

Le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du 11 décembre 2001 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du 02 janvier 2001, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

Paragraphe 11 : Expropriation – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien fasse l'objet d'une redevance d'aménagement, ni qu'il soit grevé d'une emprise souterraine ou en surface au profit d'une autorité publique ou d'un tiers. Le bien n'est pas concerné d'une servitude d'alignement.

Si, à l'avenir, le bien immobilier venait à être concerné par des décisions relatives à l'expropriation, aux alignements, à l'aménagement du territoire ou à l'urbanisme, ou par toute autre décision administrative, l'acquéreur devra s'y conformer sans pouvoir exercer de recours contre le vendeur.

Article 19: Situation hypothécaire

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

Les biens sont vendus avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Article 20: Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'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.

Article 21 : Abonnements eau, gaz, électricité

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

Article 22 : Impôts

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

Article 23: condition suspensive d'obtention d'un financement

La présente vente n'est pas soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

Article 24.

Les lots 1, 2 et 3 sont présentés comme décrit ci-dessus. Les adjudications se feront les enchères comme dit sous l'article 5. Toutefois, l'offre final pour le lot 3 doit être supérieur au prix obtenu pour lots 1 et 2 ensemble.

II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toute vente 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.



Quatorzième
feuille

Adhésion

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

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette

prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;



Quinzième
feuille

- 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, comparaître 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 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 :

- o 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).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du 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



Seizième feuille

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, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter 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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), 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 quatre-vingt pour cent (13,80%), 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-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), 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) ;



Dix-septième
feuille

- 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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



Dix-huitième
feuille

- 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. 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;



Dix-neuvième et
dernière feuille

- 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.

II. Les définitions

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le 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.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Droit de cent euros, payé sur déclaration par notaire Paul MASELIS

Le comparant déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte le 10 septembre 2026, mais reconnaît qu'une lecture et explication complète lui a été fournie.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Schaerbeek, à la date précitée, et après lecture et d'un commentaire de cet acte, cet acte a été signé par le vendeur, et moi-même, notaire.

Après la lecture de
l'acte nulles
nulla et civilis

