Rép : 2025/9728
Dos. 13171

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le seize octobre

Devant Nous, Maître **Astrid COMIJN**, notaire associé à la résidence de Bruxelles.

EXPOSE PREALABLE

(…)

Ceci exposé, Nous Notaire Astrid Comijn, soussigné, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de la vente sur saisie-exécution immobilière, des biens ci-après décrits, à laquelle il sera procédé par notre ministère, via le système de vente online Biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

A. Les conditions spéciales de vente ;
B. Les conditions générales de vente ;
C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. La/les procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

I. DESCRIPTION DES BIENS.-

1. **COMMUNE D'ANDERLECHT (SIXIÈME DIVISION)**

Dans un immeuble à appartements, érigé sur une parcelle de terrain chaussée de Mons 814/816, ayant un développement de façade de nonante et un mètres, à l'angle de l'avenue Frans Van Kalken et de la rue Félix De Cuyper, étant le lot 3005 des terrains communaux, cadastré selon titre section C, parties des numéros 120 R et 1130 B, contenant en superficie selon titre vingt-sept ares cinquante-sept centiares, actuellement cadastré section C, numéro 0130EP0000, pour la ême superficie :

1. L'appartement de type L dénommé « L.I » situé au premier étage comprenant :

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :

Un hall avec penderie, un water-closet, une salle de bain, une salle de séjour, une cuisine, et deux chambres à coucher, une terrasse accessible par salle de séjour, cuisine et chambre 1, cadastré section C, numéro 0130EP0231.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

Les soixante/dixmillièmes (60/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Désignation cadastrale : A1/L
Identifiant parcellaire : 0130EP0011

2. Le garage-peinture numéro G.P.90 situé au sous-sol et comprenant :

A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :

Le garage proprement dit.

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

Quatre/dixmillièmes (4/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Désignation cadastrale : E.SS/90

Identifiant parcellaire : 0130EP0179

3. Les caves numérotées 21 et 22 situées au rez-de-chaussée, et dénommées **C.21 et C.22**, ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Désignation cadastrale : C.SS/21 et C.SS/22

Identifiant parcellaire : 0130EP0231 et 0130EP0232

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base dressé le 02 mai 1973 par le notaire Robert Verbruggen, alors à Anderlecht, transcrit, à l'acte de base modificatif dressé par le même notaire le 16 mai 1976, et à l'acte de base modificatif dressé le 05 février 2018 par le notaire Vincent Misonne, à Charleroi.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

(…)

2. VILLE DE BRUXELLES (DIX-HUITIEME DIVISION)

Dans un ensemble immobilier dénommé « Le Parc du Forum » situé avenue du Forum dans une partie dénommée ensemble E, érigé sur un terrain contenant en superficie quarante ares soixante sept centiares quatre dixmilliares cet ensemble composé de trois résidences dénommées **RESIDENCES OSTIE – POMPEI – ROME**, cet ensenble immobilier dénommé E comportant comme accessoires dix sept/vingt neuvièmes d'une zone verte, contenant en superficie selon titre, un hectare dix ares cinq centiares septante dixmilliares, cadastré section A, numéro 0225ZP0000 pour un hectare sept ares quatre vingt cinq centiares.

Dans la résidence POMPEI, avenue du Forum 15 :

1. L'appartement type D modifié au onzième étage dans la partie droite de la Résidence Pompéi, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de l'avenue, en façade ouest et est, constitué par la réunion de l'appartement précédemment de type quatre et partie de l'appartement de type cinq, comportant :

   A. EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :

   Hall, living, cuisine, terrasse ouest, vestiaire, water-closet, salle de bains, une chambre, petite terrasse est correspondante.

   B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

   Cinquante neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble

   Cinquante neuf/trois mulle cent soixante huitèmes des parties communes spéciales de la Résidence POMPEI.

2. La cave numéro CENT DIX SEPT située au premier sous-sol à laquelle n'est affectée aucune quotité dans les parties communes et comportant le local à usage de cave.

   Désignation cadastrale : A11/D/C117

   Identifiant parcellaire : 0225ZP0132

   ORIGINE DE PROPRIETE.-

   (…)

II. IDENTITE DU PROPRIETAIRE.-

(…)

III. COORDONNEES DE L'ETUDE.-

Etude des notaires Bernard Dewitte et Astrid Comijn
Avenue Franklin Roosevelt, 208 à 1050 Bruxelles
Secrétariat : 02/663.80.50

Adresse mail : info@abcdnotaires.be

IV. MISE A PRIX ET PRIME

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

La mise à prix s'élève à **cent cinquante mille euros (150.000,- €).**

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier 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.

II. Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15

La mise à prix s'élève à **cent trente mille euros (130.000,- €).**

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier 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.

V. ENCHERE MINIMUM

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

VI. DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 03/12/2025 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 11/12/2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

VII. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PV D'ADJUDICATION

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 16/12/2025 à 11h30 (bien sis à Anderlecht) et à 12h (bien sis à Bruxelles (Laeken)).

VIII. PUBLICITE

La publicité préalable à la vente sera faite **par affiches et sur les sites internet suivant : www.immoweb.be, www.immovlan.be et www.biddit.be.**

Les biens mis en vente seront visitables, durant plus de trois semaines, aux jours et heures suivants :

- *En ce qui concerne le bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 814-816 :*
  - Les Lundis 24 Novembre -01 et 08 Décembre de 10h à 12h
  - Les Jeudis 20 et 27 Novembre et 04 Décembre de 10h à 12h
- *En ce qui concerne le bien sis à Bruxelles, Avenue du Forum, 15 :*
  - Les jeudis 20-27 novembre et 4 décembre de 10h à 12h
  - Les samedis 22-29 novembre et 6 décembre de 9h à 11h

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.

IX. SEANCE D'INFORMATION

Le notaire instrumentant se tiendra à la disposition des amateurs qui souhaiteraient obtenir un commentaire des présentes conditions de vente et/ou un appui technique relativement à la faculté d'émettre des offres en lignes, lors d'une séance d'information qui se tiendra en son étude le mercredi 03/12 à 14h.

X. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien vendu est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques en ce sens qu'il en sera purgé s'il en existe au moyen du produit de la présente vente.

XI. PROPRIETE – OCCUPATION – ENTREE EN JOUISSANCE-ETAT

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

Occupation

Le bien mis en vente est loué (loyer actuel : 1.035,- €/mois, incluant une provision pour charges de 170 €/mois).

Le vendeur a avisé le locataire, de manière informelle, de son intention de le vendre.

Le notaire soussigné a transmis aux amateurs un exemplaire du contrat de bail.

L'adjudicataire devra respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

L'adjudicataire est informé que :

1. si le bail est enregistré, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

2. si le locataire occupe le bien depuis 6 mois ou plus, il ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de 6 mois au locataire ;
- au plus tard dans les 6 mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d'expulser le locataire.

État des lieux – Garantie locative

Le vendeur a déclaré :

- qu'il y a un état des lieux d'entrée : NON
- qu'il y a une garantie locative : OUI

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes

Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire dès la signature de l'acte d'adjudication.

Propriété

L'adjudicataire acquière la propriété du bien adjugé dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

Jouissance

Il en aura la jouissance par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix d'adjudication en principal, frais de toute nature et accessoires, et toutes conditions fixées par le présent cahier des charges et le procès-verbal

d’adjudication. L’adjudicataire prendra le bien dans l'état où il se trouve actuellement.

Droit de préférence du locataire

Le bien vendu étant loué en vertu **d’un bail de résidence principale conclu ou réputé conclu pour une période de 9 ans,** la présente vente tombe dans le champ d’application du **droit de préférence** du locataire visé aux articles 247/1 à 247/4 du CBL.

En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence.

II. Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15

Occupation

Le bien mis en vente est loué (loyer actuel : 1.035 €/mois, incluant une provision pour charges de 170 €/mois).

Le vendeur a avisé le locataire, de manière informelle, de son intention de le vendre.

Le notaire soussigné a transmis aux amateurs un exemplaire du contrat de bail.

L’adjudicataire devra respecter le contrat de bail en cours et les règles légales pour y mettre fin.

L’adjudicataire est informé que :

1. si le bail est enregistré, l’acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

2. si le locataire occupe le bien depuis 6 mois ou plus, il ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de 6 mois au locataire ;
- au plus tard dans les 6 mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d’expulser le locataire.

État des lieux – Garantie locative

Le vendeur a déclaré :

- qu’il y a un état des lieux d’entrée : OUI
- qu'il y a une garantie locative : OUI

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux :

- soit pour lesquels le locataire pourrait réclamer une indemnité ;
- soit que le locataire pourrait enlever à la fin du bail.

Enregistrement du bail, de l'état des lieux et des annexes

Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le locataire dès la signature de l'acte d'adjudication.

Propriété

L'adjudicataire acquière la propriété du bien adjugé dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

Jouissance

Il en aura la jouissance par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix d'adjudication en principal, frais de toute nature et accessoires, et toutes conditions fixées par le présent cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication. L'adjudicataire prendra le bien dans l'état où il se trouve actuellement.

Droit de préférence du locataire

Le bien vendu étant loué en vertu **d'un bail de résidence principale conclu ou réputé conclu pour une période de 9 ans,** la présente vente tombe dans le champ d'application du **droit de préférence** du locataire visé aux articles 247/1 à 247/4 du CBL.

En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence.

XII. IMPOTS – COMPTEURS – ASSURANCES

L'adjudicataire paiera et supportera, *prorata temporis*, toutes **taxes, précomptes et autres impôts** et charges quelconques auquel l'immeuble pourrait être assujetti, et ce, **à compter du jour où l'adjudication devient définitive.**

L'adjudicataire fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom des **contrats de raccordement** (électricité) pouvant exister. 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.

Le requérant 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.

XIII. 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.

XIV. SERVITUDES – MITOYENNETES

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent des titres de propriété du vendeur ainsi que de l'acte de base et des éventuels actes l'ayant modifié, tous précités.

XV. 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 du Code civil.

XVI. COPROPRIETE

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

2. Informations

Conformément à l'article 3.94, §2, du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 11/08/2025.

3. Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans un bâtiment annexe une

citerne à mazout commune destinée à l'usage de plusieurs résidences.

4. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

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

5. Charges extraordinaires et appels de fonds

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 la signature du compromis de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

2) Les autres charges seront supportées par le vendeur.

6. Propriété du fonds de réserve et de roulement

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 entre parties.

L'adjudicataire devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien vendu dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date de l'adjudication.

7. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94, paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

III. Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L’acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l’adjudicataire.

2. Informations

Conformément à l'article 3.94, §2, du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l’assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l’assemblée générale de l’association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 04/08/2025.

3. Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu’il ne se trouve pas dans un bâtiment annexe une citerne à mazout commune destinée à l’usage de plusieurs résidences.

4. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

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

5. Charges extraordinaires et appels de fonds

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 la signature du compromis de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

2) Les autres charges seront supportées par le vendeur.

6. Propriété du fonds de réserve et de roulement

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 entre parties.

L'adjudicataire devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien vendu dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date de l'adjudication.

7. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94, paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

XVII. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

A. Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire Astrid Comijn, soussigné, a demandé à la Commune d'Anderlecht de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Commune de Anderlecht a répondu, dans un courrier daté du 30 juillet 2025 dont lecture est faite présentement et sera faite lors de la séance d'adjudication par le notaire soussigné et dont une copie sera remise à l'adjudicataire définitif.

La réponse de la Commune en date du 30 juillet 2025 stipule littéralement ce qui suit:

« *Maîtres,*

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis ***Chaussée de Mons 814, cadastré 21306C0130/00E000****, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 janvier 2001, le bien se situe en ***zones d'habitation.***

Le bien n'est pas situé le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS,

sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire(CoBAT),*
- *Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) ;*
- *Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :*
    - *Règlement Communal d'Urbanisme spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.*

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

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

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours : :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier..

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrites dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

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

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis

d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html

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

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be. Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtatge de ces arbres.

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

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. ***En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :***

Demande d'autorisation/permis/certificat	*Objet*	*Décision et date*
Demande de permis d'urbanisme n°36853-PU	*Construire un immeuble à apparements, commerce + bureaux (12 étages : 12 appartements : 145 logements + 1 concierge)*	*Délivré le 16/01/1973.*
Demande de permis d'urbanisme n°38069-PU	*Transformer le rez d'un immeuble à appartements + garage*	*Délivré le 20/02/1979.*

Demande de permis d'urbanisme n°49590-PU-PEB	*Remplacer les châssis*	*Délivré le 13/12/2016.*
Demande de permis d'urbanisme n°49630-PU	*Diviser un duplex commercial*	*Délivré le 23/05/2017.*
Demande de permis d'urbanisme n°PU 53294	*Changer l'affectation d'un commerce en centre d'intérêt collectif (centre dentaire)*	*Délivré le 22/10/2024.*

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	*Gabarit*	*Remarque*
Bâtiment en recul	*Rez + 12*	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	*Localisation*	*Destination*	*Nombre*	*Commentaire*
Bâtiment en recul	*Sous-sol*	*Parking*		*Centre dentaire selon dernier PU 53294*
	Rez de chaussée + mezzanine	*Logement (locaux annexes)*		*Caves la hauteur du RDC a été divisée en 2 pour les caves : 1er niveau = RDC/2ème niveau = méz.*
	+ 1 (esplanade)	*Logement*	*9*	*Dont 1 conciergerie*
	+ 2 → + 13	*Logement*	*144*	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à ***153..***

Le bien concerné est l'appartement A1 sis au 1ier étage avec les caves 21 et 22 et l'emplacement de parking 90 situé au sous-sol.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction:

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

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

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

L'asbence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires :

Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

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

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

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. ***Nous vous conseillons fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.***

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

II. Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15

A. Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), le notaire Astrid Comijn, soussigné, a demandé à la Ville de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Ville de Bruxelles a répondu, dans un courrier daté du 6 août 2025 dont lecture est faite présentement et sera faite lors de la séance d'adjudication par le notaire soussigné et dont une copie sera remise à l'adjudicataire définitif.

La réponse de la Ville en date du 6 août 2025 stipule littéralement ce qui suit:

« *Madame, Monsieur,*

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande :

Introduite le : 28/07/2025
Complétée le : 28/07/2025
Pour un bien sis : Avenue du Forum 13 – 17 1020 Bruxelles
Parcelle cadastrale : 21818A0225/00Z000

Ce docuùent est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans 6 mois qui suivent la présent, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ansi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation de la Secrétaire de la Ville

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

1°) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*
- ***En zone d'habitation à prédominance résidentielle** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)*
- ~~*Dans le périmètre d'aménagement directeur (PAD) dénommé … approuvé par arrêté du Gouvernement du … ;*~~
- *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé par Arrêté Royal du 28/03/1960 (n°49/02/03), modifié par Arrêté Royal du 27/09/1962 (n° 49/04) ;*
- *Dans le périmètre du permis de lotir **(PL)** n°AN167 délivré le 16/11/1971 ;*

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

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

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire(CoBAT),*
- *Les prescriptions du **PRAS** précité ;*

** Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles **(CASBA)** est consultable à l'adresse internet suivante :*

http : //www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm

- ~~*Les prescriptions du PAD précité ;*~~
- ***Les prescriptions du PPAS précité,*** *sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;*
- ***Les prescrptions du permis de lotir (PL) précité*** *;*
- *Les prescriptions du* ***Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),*** *approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- ~~*Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant…, approuvé par, …., le… ;*~~
- *Les prescriptions du* ***Règlement communal d'urbanisme (RCU)*** *visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*
- *Les prescriptions du* ***Règlement communal d'urbanisme (RCU)*** *sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;*
- *Les prescriptions du* ***Règlement communal d'urbanisme (RCU)*** *sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;*
- *Les prescriptions du* ***Règlement communal d'urbanisme (RCU)*** *sur la fermeture des vitrines commerciales approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;*
- ~~*Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant :*~~
- ~~*Le bien est situé dans le périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) …. Arrêté par le gouvernement le … ;*~~
- *Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;*
- *Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (Conseil communal du 24/09/2007) ;*
- *Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;*
- *Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;*
- *Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;*
- *L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;*

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

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

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

- ~~*A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par…, autorisant…, à*~~

~~*exproprier le bien.*~~

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

- ~~*A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif…, approuvé par arrêté du Gouvernement du… ;*~~

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

- ~~*Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du … ;*~~
- ~~*Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Irismonument) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 04/04/2024 et publié au Moniteur belge le 19/08/2024 ;*~~
- ~~*Le bien est classé par arrêté du… ;*~~
- ~~*Le bien a fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du … ;*~~
- ~~*Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monumùent(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;*~~
- ~~*Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant… ;*~~
- ~~*Le Gouvernement a fait l'application, pour le bien visé, de l'article 222, §6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;*~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrites dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

- ~~*Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activit »és inexploités ;*~~

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

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

- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal du …. ;*~~
- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Region de Bruxelles Capitale du … ;*~~
- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil commual en date du… ;*~~
- ~~*La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;*~~
- *La voirie le long de laquelle se situe le bien* ***a fait l'objet d'un plan d'alignement*** *établi par le* ***plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé***

par Arrêté Royal du 28/03/1960 (n°49/02/03), *modifié par Arrêté Royal du 27/09/196* ***(n°49/04) ;***

- ~~*Le bien n'est pas situé le long d'une voirie ;*~~

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

8°) Autres renseignements :

- ~~*Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant …. ;*~~
- ~~*Le bien est compros dans le contrat de rénovation urbaine suivant …. ;*~~
- ~~*Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60m) d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;*~~
- *Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de* ***l'état du*** *sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;*
- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour* ***transport de produits gazeux*** *dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles ;*
- ~~*Le bien ne se situe pas en zone* ***d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;***~~
- ~~*Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la* ***Zone de Revitalisation Urbaine ;***~~
- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua;*

B. ***AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROI/T D'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :***

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

- ***Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :***

N° de dossier	***Installations autorisées***	***Décision***	***Date***	***Validité***
F133/2023 04/CL3/1871479	*Transformateur statique (400 kVA)*	*Délivré*	*18/12/2023*	
F1197/2024	*Parking couvert et*	*Délivré*	*28/04/2025*	*02/05/2040*

04/IPE/1961010	*à ciel ouvert*			

- ***Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :***

N° de dossier	***Objet***	***Décision***	***Date***
TP 74944	*Principe : construction d'un complexe de 7 blocs de 14 et 8 étages*		*Datant de 1963*
TP 88079	***Construction d'un immeuble d'appartements (Résidence « Ostie » et Résidence « Pompéi »)***	***Délivré***	***18/07/1974***
TP 10526 04/DER/74189-01	***Het oprichten van een appartementsgebouw en een ondergrondseparking – wijziging van de toegekende stedenbouwkundige vergunnning TP 88079 (Résidence Rome)***	***Délivré***	***07/09/1989***
F1305/2016 04/VFM/616669	*Abattre un arbre*	*Délivré*	*16/03/2017*
F644/2018 04/XFD/688328	*Abattre un arbre à haute tige*	*Classé sans suite*	*29/04/2022*

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

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

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

Selon ces permis et la documentation en notre possession, le bien est composé comme suit :

Dénomination	***Localisation***	***Destination***	***N^{bre}***	***Commentaire***
Pour l'ensemble du site du « Bloc E » comprenant les Résidences « Ostie », « Pompéi » et	*Sous-sol*			*Emplacements de stationnement*
				Locaux communs
	Rez-de-			*Emplacements*

« Rome »	*chaussée*			*de stationnement à l'air libre*
Pour la résidence « Ostie » (avenue du Forum n°13)	*Sous-sol*			*Locaux de stockage*
				Locaux techniques
				Locaux communs
	Rez-de-chaussée	*Logement*	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*2*	*Appartement 2 chambres*
		Logement	*1*	*Local commun*
	Du 1er au 14ème étage		*1*	*Studio par étage*
			1	*Appartement 1 chambre par étage*
			1	*Appartement 2 chambres par étage*
			1	*Appartement 3 chambres par étage*
	Du 15ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*1*	*Appartement 3 chambres*
			1	*Local technique*
			1	*Local technique*
Pour la résidence « Pompéi » (avenue du Forum n°15)	*Sous-sol*			*Locaux de stockage*
			1	*Local commun*
	Rez-de-chaussée	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambre par étage*
		Logement	*1*	*Appartement 3 chambres par étage*
			1	*Local commun*
	Du 1er au 56ème étage	*Logement*	*2*	*Appartements 1 chambre par étage*

		Logement	*2*	*Appartements 2 chambres par étage*
	6ème étage	*Logement*	*1*	*Studio*
		Logement	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*1*	*Appartement 2 chambres*
		Logement	*1*	*Appartement 3 chambres*
	Du 7ème au 10 ème étage	*Logement*	*2*	*Appartements 1 chambre par étage*
		Logement	*2*	*Appartements 2 chambres par étages*
	10ème étage	*Logement*	*1*	*Studio*
		Logement	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*2*	*Appartements 2 chambres*
	11ème étage	*Logement*	*2*	*Studios*
		Logement	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*1*	*Appartement 2 chambres*
	Du 12ème au 14ème étage	*Logement*	*2*	*Appartements 1 chambre par étage*
		Logement	*2*	*Appartements 2 chambres par étage*
	15ème étage	*Logement*	*1*	*Appartements 2 chambres par étage*
			1	*Local technique*
Pour la résidence « Rome » (avenue du Forum n°17)	*Sous-sol*			*Emplacement de stationnement*
				Locaux de stockage
			1	*Local commun*
	Rez-de-chaussée		*1*	*Conciergerie (1 appartement 1*

				chambre) accessoire à la fonction principale
		Logement	*2*	*Appartements 2 chambres*
			1	*Local commun*
	Du 1er au 10ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 1 chambre par étage*
		Logement	*1*	*Appartement 2 chambre par étage*
		Logement	*1*	*Appartement 3 chambres par étage*
	1er / 2ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambres duplex*
	3ème / 4ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambres duplex*
	5ème / 6ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambres duplex*
	7ème / 8ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambres en duplex*
	9ème / 10ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 2 chambres en duplex*
	Du 11ème au 14ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 3 chambres par étage*
		Logement	*1*	*Appartement 4 chambres par étage*
	15ème étage	*Logement*	*1*	*Appartement 1 chambre*
		Logement	*1*	*Appartement 2 chambres*
			1	*Local technique*

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

- ~~*Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) …, dressé le …, ayant pour objet …. ;*~~

- ~~*La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le …. ;*~~
  - ~~*La procédure est en cours d'instruction,*~~
  - ~~*Un jugement a été rendu le…., par…., ordonnant…,*~~
  - ~~*Une procédure d'appel est en cours d'instuction, depuis le… ;*~~
- ~~*La ou les inractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le…. ;*~~
  - ~~*Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le ….,*~~
  - ~~*La procédure est en cours d'instruction,*~~
  - ~~*Une décision est intervenue le…., portant sur…,*~~
  - ~~*Un recours adminsitratif à l'encontre de cette décision a été introduit,*~~
  - ~~*Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant…,*~~
  - ~~*Un recours est pendant au Conseil d'Etat*~~

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

Remarques :

1. *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir une conséquence de modifier les informations fournies.*
2. *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'execution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
3. *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service d'urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie d'éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans le Région de Bruxelles-Capitale.*
4. *Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*
5. *Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. »*

Observations complémentaires :

- *Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été*

nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- *Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante ou du descriptif sommaire du bien supposé refléter parfaitement la situation de fait du bien, nous vous invitons:*

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

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

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

- *La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme , dûment complété, par mail* ***urb.archives@brucity.be***

Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance. ».

B. A l'exception des permis dont mention dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et que par conséquent, il ne peut être donné d'assurance quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

Par conséquent aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

L'adjudicataire sera informé par le Notaire Astrid Comijn soussigné du fait que de maintenir d'éventuelles infractions à la construction constitue également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

Il sera en outre rappelé lors des visites mentionnées ci-dessous du bien vendu que, nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, il est conseillé à l'adjudicataire de recueillir de son côté, antérieurement à la première séance d'adjudication, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens vendus auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Au cas où des modifications seraient apportées au bien vendu, l'adjudicataire devra se référer aux règlements communaux et aux prescriptions du Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part.

C. Le bien prédécrit n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Il n'est en outre pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le bien prédécrit est affecté actuellement à usage de **logement.**

D. Le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

E. Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur la nécessité de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

2. CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Le Notaire Astrid Comijn, soussigné, informe les parties des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

3. CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Le propriétaire du bien a été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur s'est abstenu de répondre à la question.

Le notaire instrumentant précise dès lors ne pas être en mesure de fournir un quelconque dossier d'intervention ultérieure à l'adjudicataire.

4. GESTION DES SOLS POLLUÉS

Conformément à l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de transmettre au cessionnaire, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 814-816

Interrogé à ce sujet par le notaire soussigné, Bruxelles-Environnement a répondu par écrit daté du 29 juillet 2025 notamment textuellement ce qui suit :

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien.

II. Bien sis à Bruxelles, Avenue du Forum, 15

Interrogé à ce sujet par le notaire soussigné, Bruxelles-Environnement a répondu par écrit daté du 06 août 2025 notamment textuellement ce qui suit :

« *1. Identification de la parcelle*

N° de parcelle	*21818_A_0225_Z_000_00*
Adresse(s)	*Avenue du Forum 13, 1020 Bruxelles* *Avenue du Forum 15, 1020 Bruxelles* *Avenue du Forum 17, 1020 Bruxelles*
Classe de sensibilité	*Zone habitat*

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	*0*	*Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée*
Obligations		
Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : <u>certains faits</u> générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. *Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.* *(...)*		

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

<u>Activités à risque</u>

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 ?*
	88- Dépôts de liquides inflammables			*non*

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	*La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.*

En application de l'Ordonnance, le notaire a obtenu de Bruxelles-Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

Le notaire instrumentant a remis une copie de la dispense, datée du 07 août 2025, aux amateurs via la publication Biddit.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien.

5. ALEA D'INONDATION

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

Le site de Bruxelles-Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes **ne se pas situe** dans le périmètre de zones d'aléa d'inondation, tel que cela ressort da la consultation faite par le notaire soussigné le 16 octobre 2025.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'adjudicataire devra confirmer bien savoir et accepter.

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

6. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

Le requérant déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 19/09/2025 dressé par la société ACA Certinergie asbl, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement.

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

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

L'adjudicataire recevra le procès-verbal.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie http://economie.fgov.be/energy/electricity.

III. *Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15*

Le requérant déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 25/09/2025 dressé par la société ACA Certinergie asbl, il a été constaté que l'installation **ne satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement.

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

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

L'adjudicataire recevra le procès-verbal.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie http://economie.fgov.be/energy/electricity.

7. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

I. Bien sis à Anderlecht, Chaussée de Mons, 816

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20251002-0000729340-01-8 se rapportant au bien prédécrit et dont la copie figure en annexe des présentes, a été établi par Vandenbosch Alizée (Certinergie) le 02/10/2025 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C+

Ledit certificat sera remis à l'adjudicataire définitif du bien vendu.

II. Bien sis à Bruxelles (Laeken), Avenue du Forum, 15

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170219-0000375439-01-1 se rapportant au bien prédécrit et dont la copie figure en annexe des présentes, a été établi par Vancutsem Pascal (Certinergie) le 19/02/2027 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D+

Ledit certificat sera remis à l'adjudicataire définitif du bien vendu.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

CHAMP D'APPLICATION

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques physiques immobilières - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

ADHÉSION

Article 2.

La vente publique 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autre :

a) suspendre la vente ;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;

d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;

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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

ENCHÈRES

Article 6.

Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, 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.

Article 8.

Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

CONSÉQUENCES D'UNE ENCHÈRE

Article 9.

Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

Article 10.

La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

REFUS DE SIGNER LE PV D'ADJUDICATION

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si l'acheteur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros), avec comme minimum la différence entre son enchère retenue et l'enchère inférieure suivante. Cette clause ne prive pas le vendeur du droit d'exiger de l'acheteur une indemnisation pour ses dommages réels.

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'acheteur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'acheteur du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

MISE À PRIX ET PRIME

Article 12.

Le notaire peut 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.

L'enchérisseur qui, à l'ouverture des enchères, offre un premier 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.

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE

Article 13.

Pas d'application.

PLURALITÉ DE LOTS

Article 14.

Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à

la clôture des opérations de vente. 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 ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

SUBROGATION LÉGALE

Article 15.

L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° 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 16.

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 17.

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 18.

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

DÉCLARATION DE COMMAND

Article 19.

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

CAUTION

Article 20.

Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, 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 21.

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 877 du C. civ.).

PRIX

Article 22.

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 23.

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

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule trente pour cent (19,30%), 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 trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), 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 pour cent (17,00%), 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 cinquante pour cent (16,50%), 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 quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 trente-cinq pour cent (15,35%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), 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 pour cent (14,00%), 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);

- treize virgule nonante pour cent (13,90%) 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 septante pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 soixante pour cent (13,60%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%) 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 quinze pour cent (13,15%) 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 pour cent (13,00%) 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 quatre-vingt pour cent (12,80%) 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 septante-cinq pour cent (12,75%) 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 septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 23bis.

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en

conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

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

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

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

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

COMPENSATION

Article 24.

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 le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;
- 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 25.

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 26.

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 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.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. 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 habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

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.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 27.

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 le conservateur des hypothèques de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

AVERTISSEMENT

Article 28.

Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. DEFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- 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. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- 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.

La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Néant

DECLARATIONS FINALES

DECLARATIONS PRO FISCO ET DIVERSES

Selon les dispositions de l'article 62 paragraphe deux et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le propriétaire du bien est, à la connaissance du notaire soussigné, non assujetti.

De même, les propriétaires du bien ne sont pas dans les conditions énumérées par l'article 212 du Code des droits de l'enregistrement (restitution des droits d'enregistrement).

Le notaire donnera lors de la séance d'adjudication connaissance des dispositions légales portant des mesures fiscales relatives aux plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition.

Le requérant déclare ne pas avoir introduit à ce jour une requête en règlement collectif de dettes (loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).

Le requérant déclare que le notaire l'a informé de ses droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels il est intervenu et qu'il l'a conseillé en toute impartialité.

Le requérant déclare qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour.

En vue de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue par l'article 46bis dans le Code des droits d'enregistrement, l'adjudicataire informera et confirmera au notaire soussigné lors de la séance ou des séances d'adjudication s'il peut et souhaite bénéficier de l'application de cet article. Les mentions et déclarations obligatoires à relater à ce sujet seront reprises dans les procès-verbaux d'adjudication.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le requérant fait élection de domicile en sa demeure ci-avant indiquée.

CERTIFICAT D'IDENTITE (LOI DE VENTOSE)

L'identité et les données d'identité des personnes physiques requérantes [nom, prénoms, numéro national, domicile, lieu et date de naissance, numéro national] ont été établies au vu de la carte d'identité ou des données émanant du registre national de chacune d'elles.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL (FORMALITES HYPOTHECAIRES)

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance, numéro national et le domicile des parties sont conformes aux pièces requises par la loi, correspondent aux données reprises sur la carte d'identité et dans le registre national de chacune des parties.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture, Nous, Notaire avons signé.

(SUIVENT LES SIGNATURES)

POUR EXPEDITION CONFORME