

## CAHIER DES CHARGES - BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le

Devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles,

**A COMPARU**

\*\*\*

### **I. CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

La comparante nous a requis de dresser ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé à la vente publique du bien ci-après décrit :

#### **COMMUNE DE FOREST – première division**

Un immeuble résidentiel composé de onze (11) appartements et cinq (5) garages dans la cour intérieure sis **avenue du Roi 169-171** cadastré section A numéro **0032E9P0000** pour une contenance de 5ares 91 centiares.

Identifiant parcellaire appartement rez-de-chaussée : **0032E9P0001**

Identifiant parcellaire appartement 1<sup>er</sup> étage droit : **0032E9P0002**

Identifiant parcellaire appartement 1<sup>er</sup> étage gauche : **0032E9P0003**

Identifiant parcellaire appartement 2<sup>ème</sup> étage droit : **0032E9P0004**

Identifiant parcellaire appartement 2<sup>ème</sup> étage gauche : **0032E9P0005**

Identifiant parcellaire appartement 3<sup>ème</sup> étage droit : **0032E9P0006**

Identifiant parcellaire appartement 3<sup>ème</sup> étage gauche : **0032E9P0007**

Identifiant parcellaire appartement 4<sup>ème</sup> étage droit : **0032E9P0008**

Identifiant parcellaire appartement 4<sup>ème</sup> étage gauche : **0032E9P0009**

Identifiant parcellaire appartement 5<sup>ème</sup> étage droit : **0032E9P0010**

Identifiant parcellaire appartement 5<sup>ème</sup> étage gauche : **0032E9P0011**

Identifiant parcellaire garage 1 : **0032E9P0012**

Identifiant parcellaire garage 2 : **0032E9P0013**

Identifiant parcellaire garage 3 : **0032E9P0014**

Identifiant parcellaire garage 4 : **0032E9P0015**

Identifiant parcellaire garage 5 : **0032E9P0016**

Identifiant parcellaire de l'immeuble : **0032E9P0000**

Revenu cadastral non-indexé appartement rez-de-chaussée : 1.441 €

Revenu cadastral non-indexé appartement 1<sup>er</sup> étage droit : 851 €

Revenu cadastral non-indexé appartement 1<sup>er</sup> étage gauche : 843 €

Revenu cadastral non-indexé appartement 2<sup>ème</sup> étage droit : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 2<sup>ème</sup> étage gauche : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 3<sup>ème</sup> étage droit : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 3<sup>ème</sup> étage gauche : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 4<sup>ème</sup> étage droit : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 4<sup>ème</sup> étage gauche : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 5<sup>ème</sup> étage droit : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé appartement 5<sup>ème</sup> étage gauche : 843 €  
Revenu cadastral non-indexé garage 1 : 94 €  
Revenu cadastral non-indexé garage 2 : 94 €  
Revenu cadastral non-indexé garage 3 : 94 €  
Revenu cadastral non-indexé garage 4 : 94 €  
Revenu cadastral non-indexé garage 5 : 94 €

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

\*\*\*

### **PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ETAT DU BIEN**

#### 1. Occupation

Le bien est occupé comme suit :

- le rez-de-chaussée est occupé par \*\*\* à titre gratuit aux termes d'une convention datée du 13 septembre 2023, enregistrée au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2, le 14 septembre 2023.
- le 1<sup>er</sup> étage est libre d'occupation et sera vidé au plus tard 6 semaines après la vente
- le 2<sup>ème</sup> étage droit est loué pour un loyer de sept cent quatre-vingt-cinq euros nonante-neuf cents (785,99 €) par mois, augmenté d'une provision de quatre-vingt euros (80 €) pour le chauffage, pour une durée initiale de trois ans depuis le 01 juin 2024, en vertu d'un bail écrit.
- le 2<sup>ème</sup> étage gauche est loué pour un loyer de sept cent cinquante euros (750 €) par mois, augmenté d'une provision cinquante euros (50 €) pour charges communes, pour une durée initiale de trois ans depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022, en vertu d'un bail écrit.
- le 3<sup>ème</sup> étage droit est loué pour un loyer de sept cent soixante-trois euros vingt-et-un cents (763,21 €) par mois, augmenté d'une provision de cent-six euros septante-neuf cents (106,79 €) pour le chauffage, pour une durée initiale de trois ans depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2005, en vertu d'un bail écrit.
- le 3<sup>ème</sup> étage gauche est loué pour un loyer de cinq cent vingt-huit euros cinquante-sept cents (528,57 €) par mois, augmenté d'une provision quatre-vingt euros (80 €) pour le chauffage, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, en vertu d'un bail écrit.
- le 4<sup>ème</sup> étage droit est loué pour un loyer de sept cent euros (700 €) par mois, augmenté d'une provision de septante euros (70 €) pour le chauffage pour une durée initiale de trois ans depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, en vertu d'un bail écrit ;
- le 4<sup>ème</sup> étage gauche est loué pour un loyer de sept cent quarante-sept euros (747 €)

par mois, augmenté d'une provision de trois cent euros (300 €) pour le chauffage, pour une durée initiale de trois ans depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, en vertu d'un bail écrit ;

- le 5<sup>ème</sup> étage droit est loué pour un loyer de neuf cent cinquante euros (950 €) par mois, augmenté d'une provision de cinquante euros (50 €) pour le chauffage, pour une durée initiale de trois ans depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2023, en vertu d'un bail écrit ;
- le 5<sup>ème</sup> étage gauche est loué pour un loyer de huit cent cinquante euros (850 €) par mois, augmenté d'une provision de cent euros (100 €) pour le chauffage, pour une durée initiale de deux ans depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023, en vertu d'un bail écrit ;
- Le box garage numéro 1 est loué pour un loyer de cent euros (100 €) par mois, pour une durée indéterminée depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2012, en vertu d'un bail écrit ;
- Le box garage numéro 5 est loué pour un loyer de cent euros (100 €) par mois, pour une durée indéterminée depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2015, en vertu d'un bail écrit ;

Les adjudicataires recevront une copie desdits baux après le paiement du prix et des frais.

Les adjudicataires agiront à leurs risques et périls à l'égard des locataires pour tout ce qui concerne leur occupation, mais sans l'intervention des propriétaires, ni du notaire soussigné, ni recours contre eux.

Ils devront en conséquence en référer aux conventions qui pourraient leur être opposées, ainsi qu'aux usages et à la loi, pour tout ce qui concerne l'exercice de leurs droits à l'égard des locataires.

Les adjudicataires devront s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne les objets dont ceux-ci pourraient prétendre être propriétaires, et ce sans l'intervention des propriétaires, ni du notaire soussigné, ni recours contre eux.

- Etat des lieux :

Sur base des informations dont dispose le notaire soussigné à ce jour, un état des lieux a été dressé pour chacun des baux. Les adjudicataires recevront tous les documents dont dispose le notaire soussigné à ce sujet, après le paiement du prix et des frais.

- Garantie locative :

Sur base des informations dont dispose le Notaire soussigné à ce jour, les garanties locatives sont les suivantes :

- pour le 2<sup>ème</sup> étage droit : une garantie de mille quatre cent cinquante euros (1.450 €) sur un compte bancaire au nom des preneurs.

- le 2<sup>ème</sup> étage gauche : inconnu.

- le 3<sup>ème</sup> étage droit : une garantie de mille sept cent quatre-vingt-cinq euros (1.785 €) sur un compte bancaire au nom du preneur.

- le 3<sup>ème</sup> étage gauche : une garantie de mille euros (1.000 €) sur un compte bancaire au nom du preneur.

- le 4<sup>ème</sup> étage droit : inconnu.

- le 4<sup>ème</sup> étage gauche une garantie de mille trois cent nonante euros (1.390 €) sur un compte bancaire au nom du preneur.

- le 5<sup>ème</sup> étage droit : inconnu.
- le 5<sup>ème</sup> étage gauche : inconnu.

Les adjudicataires recevront tous les documents dont dispose le Notaire soussigné à ce sujet, après le paiement du prix et des frais.

## 2. Entrée en jouissance

Les adjudicataires auront la jouissance du bien mis en vente :

Le rez-de-chaussée est actuellement occupé à titre gratuit par \*\*\* en vertu d'une convention datée du 13 septembre 2023, enregistrée au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2, le 14 septembre 2023.

Toutefois, celle-ci a informé le Notaire soussigné de rester occuper le bien moyennant un loyer à convenir avec les adjudicataires à partir du paiement des frais et du prix.

- *concernant le 1<sup>er</sup> étage* : par la prise de possession effective 6 semaines après l'adjudication définitive.

- *concernant les appartements des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages* : par la perception des loyers, à compter des plus prochaines échéances après l'adjudication définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente, des intérêts éventuels, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

## 3. Impôts

Les adjudicataires paieront et supporteront *prorata temporis* à compter du jour de l'adjudication définitive toutes les taxes et contributions, précomptes et charges quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu.

## 4. Etat du bien

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

## **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

## **LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES**

La comparante déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien. Le Notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94, §2 du Code Civil. Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du Juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

## **LIMITES – CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le propriétaire, 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 les adjudicataires, même si elle excède un vingtième.

#### **MITOYENNETES**

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

#### **SERVITUDES**

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

Le propriétaire est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

Les adjudicataires sont sans recours à raison des autres servitudes qu'ils devront supporter même s'ils ne les connaissaient pas.

La comparante déclare ne pas avoir connaissance de servitude établie par le propriétaire à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

Les adjudicataires sont de même subrogés dans tous les droits que le propriétaire 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.

#### **TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis aux adjudicataires dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, les adjudicataires doivent, s'ils souhaitent être assurés, se charger eux-mêmes de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Le propriétaire 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.

#### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**

Les adjudicataires s'engagent à prendre à leur nom, dès le moment de leur entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation les y autorise, à en conclure de nouveaux. Ils auront en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **CONDITIONS GENERALES**

La vente a lieu aux charges et conditions contenues dans le présent cahier des charges et au procès-verbal d'adjudication. Les conditions générales dont question ci-après au paragraphe II. ne seront toutefois d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier des charges (paragraphe I.) et/ou au procès-verbal d'adjudication. Les adjudicataires, le command et la caution, seront de plein droit

censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

## **LOI SUR L'URBANISME**

### 1. Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement.

En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils ont pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

### 2. Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques faite par le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en date du 30 août 2024 concernant le bien ci-avant décrit, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné datée du 02 septembre 2024, ces renseignements dans un 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.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

*« 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, en zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL). ;*

*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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

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

Néant.

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

Néant.

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

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 inscrits 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 :

Néant.

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

- Pas d'information

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Wiels-Sur-Senne ;
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Avenue du Roi » ;
- 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](http://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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (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 DIRM
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 13457	Maison,n°169/171	Délivrer	25/06/1937
PU 16579	Boxes voitures	Délivrer Anuler	02/03/1955 23/03/1956
PU 27677	Relier la conciergerie à l'appartement du rez-de-chaussée et construire une annexe, au 1er étage agrandir la terrasse	Abandon	25/01/2022
PU 27967	Relier la conciergerie à l'appartement du rez-de-chaussée et construire une annexe, au 1er étage agrandir la terrasse	Délivrer par FD suite à saisine	16/05/2022

Environnement

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



2°) En ce qui concerne

• *La destination urbanistique licite de ce bien :*

- *Immeuble , répartition intérieure voir ci-dessous ;*

• *La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :*

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
	<i>Sous-sol</i>	<i>Logement (locaux annexes)</i>	<i>/</i>	<i>Caves</i>
	<i>Rez-de-chaussée arrière</i>	<i>Parking</i>	<i>5</i>	<i>/</i>
	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>/</i>
	<i>1er étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
	<i>2ème étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
	<i>3ème étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
	<i>4ème étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
	<i>5ème étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
	<i>6ème étage</i>	<i>Logement (locaux annexes)</i>	<i>/</i>	<i>étage technique</i>

• *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 11*

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

*Néant.*

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

3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de **logements et parkings**.

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

4. Le bien, objet de la présente vente publique, n'ayant fait l'objet, à l'exception de ce qui est dit ci-avant, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien aucun des actes et travaux visés aux articles 98, paragraphe 1<sup>er</sup> et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

5. Le Notaire Gaétan Bleecx, soussigné, fait observer conformément aux dispositions de ce même code, qu'aucun des actes et travaux visés aux articles 98, paragraphe 1<sup>er</sup> et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

**CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

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

Il est fait observer que, à la connaissance du Notaire soussigné et de la comparante, le bien vendu :

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

### **DROIT DE PREEMPTION**

La comparante déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- il ne lui a pas été notifié que le bien mis en vente soit situé dans le périmètre d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) en date du 30 septembre 2024 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

### **GESTION DES SOLS POLLUES**

#### 1. Permis d'environnement

Le propriétaire déclare que le bien, objet des présentes, n'ont pas, à sa connaissance, fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur préalablement à la vente une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement (ci-après IBGE).

#### 3. Attestation de sol

L'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 02 septembre 2024 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue stipule textuellement ce qui suit : « *Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

4. La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et qu'à sa connaissance, aucune des activités reprises dans la liste des activités à risques, au sens de l'ordonnance, n'est ou n'a été exercée.

3. Une copie de la réponse de l'IBGE sera remise aux adjudicataires s'ils en font la

demande.

### **ZONES INONDABLES**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 30 septembre 2024 par le Notaire Gaétan Bleecx, soussigné, que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation ;

Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires s'ils en font la demande.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro #, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique #, le # (valable jusqu'au #).

Ce certificat mentionne les renseignements suivants :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : #
- consommation par m<sup>2</sup> (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an) : #
- consommation totale (en kWhEP/an) : #
- Emission annuelle de CO<sup>2</sup> : #

L'original dudit certificat sera remis aux adjudicataires définitifs.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

L'Arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique a été publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

La comparante déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) du 8 septembre 2019.

Ledit procès-verbal constate que les installations électriques ne répondent pas aux prescriptions dudit règlement.

Les adjudicataires supporteront seuls sans aucun recours contre le propriétaire les frais de mise en conformité des installations électriques et les frais des visites de contrôles ultérieures.

Le Notaire soussigné attire l'attention des adjudicataires du fait qu'ils seront subrogés dans les obligations du propriétaire, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter les installations audit règlement et de faire effectuer des nouveaux examens de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation des contrôles, soit en principe pour le 15 septembre 2025.

Les originaux desdites attestations seront remises aux adjudicataires définitifs

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Le Notaire attire l'attention sur les dispositions de l'Arrêté-Royal 25 janvier 2001 :

- imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) pour les travaux effectués après le 1<sup>er</sup> mai 2001, lequel dossier doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de la réalisation de

travaux ;

- et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Interrogé à ce propos sur l'existence d'un tel dossier, la comparante déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel dossier ni que des travaux aient été effectués depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

### **PRIX - INTERETS**

1. Les adjudicataires devront payer le prix principal de leur acquisition en l'étude du Notaire Gaétan BLEECKX, soussigné, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication définitive.

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

### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

Pour autant que de besoin, la comparante, en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

### **FRAIS**

Les adjudicataires paieront en l'étude du Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en euros et dans les cinq jours de l'adjudication, les frais ci-après mentionnés, à savoir :

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

De 1.000.000,01 € à 2.000.000 €	13,15%
De 2.000.000,01 € à 3.000.000 €	12,95%
De 3.000.000,01 € à 4.000.000 €	12,90%
A partir de 4.000.000,01 €	12,85%

### **PUBLICITE**

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

1. Cinq affiches seront imprimées ;

2. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :

- sur le site Immoweb ;

- sur le site NVN.be ;

- sur le site Biddit ;

- sur les réseaux sociaux Facebook et Instagram.

Ainsi qu'une visite virtuelle sur immoweb.

3. Une affiche sera placée sur le bien, ainsi qu'un panneau.

## **MODE DE LA VENTE**

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

2. Le Notaire instrumentant peut, conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

3. Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, les adjudicataires qui déclareraient avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel ils déclareraient se porter fort, seront tenus d'apporter au Notaire dans un délai de 3 jours calendrier du jour où l'adjudication devient définitive, la ratification de celui pour lequel ils se sont portés fort.

### 4. Mise à prix

Le bien est mis en vente avec **mise à prix de un million quatre cent mille euros (1.400.000 €) sans prime de mise à prix** contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales.

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.

### 5. Début des enchères

Les enchères online débiteront le mardi 19 novembre 2024 à 13 heures et seront clôturées le mercredi 27 novembre 2024 à 13 heures sous réserve des éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

### 6. Processus de signature par jour et heure - note de l'attribution

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le propriétaire, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **jeudi 28 novembre 2024 à 11 heures**.

### 7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque mardi de 14 heures à 17 heures et ce à partir du mardi 22 octobre 2024 jusqu'au mardi 26 novembre 2024 inclus.

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

## **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les adjudicataires deviennent propriétaires du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

## **MANDAT**

Et d'un même contexte, la comparante, en sa prédite qualité, a déclaré constituer

pour mandataires spéciaux :

1. Madame Victorine Juste, collaboratrice du Notaire Gaétan Bleeckx, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné ;

2. ou tout autre collaborateur du Notaire Gaétan Bleeckx, élisant domicile en l'étude du Notaire soussigné,

avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément,

Auxquels elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, la représenter à toutes les séances de ventes dont les conditions ont été établies ci-avant ; modifier ces conditions s'il y a lieu, retirer le bien de la vente, le réexposer, demander toutes garanties,

Recevoir le prix de vente, soit au comptant, soit au terme convenu, avec ou sans subrogation, donner quittance et décharge, renoncer au droit d'hypothèque, au privilège et à l'action résolutoire, ainsi qu'à tous droits réels quelconques, donner mainlevée, et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autrement,

Avec justification de libération, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente de prendre inscription d'office, et en général faire le nécessaire, substituer en tout ou en parties des présents pouvoirs.

## **II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

### ***Champ d'application***

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

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

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

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

a) suspendre la vente ;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Le déroulement d'une vente online sur biddit.be***

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour

tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

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

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

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

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

##### Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial. Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### **Conséquences d'une enchère**

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;



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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

***La clôture des enchères***

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

***Refus de signer le PV d'adjudication***

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant

de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de minimum € 5.000 (cinq mille euros).

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à 10% de son enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en

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

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

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

#### ***Subrogation légale***

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220,3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### ***Déguerpissement***

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

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### ***Adjudication à un colicitant***

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

#### ***Porte-fort***

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudiqué et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification

authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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

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

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

prévus pour le paiement des frais.

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### ***Sanctions***

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du

bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

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

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant 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 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

#### ***Avertissement***

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule



responsabilité.

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

### **III. DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère, sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **IV. DECLARATIONS FINALES**

##### **ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance du propriétaire au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'avoir fait une autre élection de domicile dans la Région de Bruxelles-Capitale, les adjudicataires, commandants et leurs cautions éliront domicile en l'Etude de Maître Gaétan Bleeckx, Notaire instrumentant et \*\*\* agissant en sa prédite qualité, en son siège.

##### **DONT ACTE**

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'Etude,

Date que dessus.

Lecture faite, intégrale et commentée, la comparante, agissant en sa prédite qualité, a signé avec Nous, Notaire.