

CAHIER DES CHARGES - BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le

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

A COMPARU

Laquelle comparante, préalablement au cahier des charges, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

I. CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Cet exposé fait, la comparante, agissant en sa prédicté qualité, nous a requis de dresser ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé à la vente publique des biens ci-après décrits :

VILLE DE BRUXELLES - Vingt-deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Le Deauville », sis **Chaussée de la Hulpe, 110**, sur un terrain cadastré d'après titre et extrait cadastral récent section R numéro 481 C pour une contenance de 1 hectare 12 ares 81 centiares :

LOT 1

1. Dans le Bloc V, l'appartement dénommé A.2 au deuxième étage, à gauche de l'entrée de l'immeuble, comprenant

a) en propriété privée et exclusive : hall, living, cuisine, trois chambres à coucher, deux salles de bains, deux water-closets, hall de nuit, dégagement, dressing avec placard et chaudière individuelle au gaz

b) en copropriété et indivision forcée : 118/1 .000èmes

des parties communes de l'immeuble et des 115/1.000èmes indivis dans le terrain, attribué au bloc V.

2. Aux sous-sols la cave numéro 8, comprenant

a) en propriété privée et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : 9/1.000èmes des parties communes de l'immeuble et des 115/L000èmes indivis dans le terrain, attribué au bloc V.

3. Les droits du vendeur sur l'emplacement de parking extérieur numéro 4, étant le premier emplacement à gauche face à l'immeuble

Identifiant parcellaire *réservé* de l'appartement et cave : **21822 R 481 C P0170**

LOT 2

4. Aux sous-sols l'**emplacement de parking numéro 4**, comprenant :

a) en copropriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée : 1/109èmes des parties communes de la propriété "Niveau Garages" et des 50/1.000èmes indivis dans le terrain attribué au "Niveau Garages".

Identifiant parcellaire réservé du parking numéro 4 : **21822 R 481 C P0171**

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPRIETE – OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ETAT DES BIENS

1. Propriété

Les adjudicataires auront la propriété des biens au jour de l'adjudication.

2. Occupation

Les biens sont libres d'occupation.

3. Entrée en jouissance

Les adjudicataires auront la jouissance des biens par la prise de possession effective à compter du jour de l'adjudication définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente et des frais de la vente ainsi que des intérêts de retard éventuellement dus.

4. Impôts

Les adjudicataires paieront et supporteront *pro rata temporis* à compter du jour de l'adjudication définitive toutes les taxes et contributions, précomptes et charges quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus.

5. Etat du bien

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et/ou l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

STATUT IMMOBILIER

L'immeuble à appartements dont fait partie les biens vendus est régi par l'acte de base général reçu par le Notaire Herinckx à Bruxelles le 21 avril 1965 transcrit, l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Philippe Boute alors à Bruxelles le 28 décembre 1985 transcrit, ainsi et par les actes de base modificatifs reçu par le Notaire Philippe Boute en date du 04, 11 et 12 juin 1986 transcrits, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les adjudicataires devront respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées à l'acte de base ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, sans aucune exception, ni réserve et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par qui que ce soit, contre le propriétaire.

Les adjudicataires seront tenus de les imposer à leurs successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Les copies des actes de base dont question ci-avant seront remises aux adjudicataires définitifs.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base dont il s'agit ci-devant, ainsi que les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES

1. Syndic

La fonction de syndic de l'immeuble dont font partie les biens vendus est assurée par « ATG IMMO ».

2. Informations légales

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 1^{er} du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie les biens vendus a fourni au Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, les documents suivants :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 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 générale 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 des deux dernières années ;
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Ces documents ont été mis à disposition des amateurs sur demande et lors des visites.

En outre conformément à l'article 3.94, paragraphes 1 et 2 du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu a été averti par le Notaire soussigné, de la mise en vente du bien prédécrit en date du 13 avril 2026 et a été invité à fournir au Notaire soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic de l'immeuble a répondu en date du 21 avril 2026.

3. Charges communes - Fonds de réserve - Litiges

1. Charges communes ordinaires

Les charges communes ordinaires seront supportées par les adjudicataires à compter de leur entrée en jouissance au prorata de la période en cours sur base du décompte

établi par le syndic.

2. Charges communes extraordinaires

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, les adjudicataires supporteront :

- 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 les adjudicataires pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui leur ont été communiqués préalablement à l'adjudication.

3. Dépenses urgentes

Les dépenses urgentes décidées par le syndic sont à charge des adjudicataires à compter de l'adjudication dans la mesure où le propriétaire n'en avait pas connaissance à cette date.

Les autres charges resteront à charge du propriétaire jusqu'au jour de l'adjudication.

4. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du propriétaire 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.

6. Créances

Les créances de la copropriété nées après le jour de l'adjudication suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires sans que les adjudicataires ne soient tenus au paiement d'une indemnité au propriétaire.

7. Déclarations du propriétaire

La comparante en sa prédite qualité déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours sous réserve de ce qui est indiqué dans la réponse du syndic ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

8. Citerne à mazout

Il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

9. Privilège de l'association des copropriétaires

Le propriétaire est tenu de garantir les adjudicataires contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

La comparante en sa prédite qualité déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire des biens vendus.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le 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

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

SERVITUDES

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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 connaissent pas.

La comparante, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance de servitude établie par le propriétaire à l'égard des biens vendus 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

La comparante déclare que les biens sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

Les adjudicataires continueront en lieu et place du propriétaire tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la

copropriété, et en paieront les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de leur entrée en jouissance.

Ils devront également se conformer à ce sujet aux stipulations figurant à l'acte de base ci-avant relaté.

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.

SITUATION HYPOTHECAIRE

DELEGATION DU PRIX AUX EVENTUELS CREANCIERS INSCRITS

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant, les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit et pour quittes et libres de toutes inscriptions et transcriptions hypothécaires ou privilégiées et de toutes charges généralement quelconques, en ce sens que l'adjudication aura pour conséquence de transformer les droits des créanciers inscrits en un privilège sur le prix de vente, étant donné que celui-ci est délégué aux créanciers inscrits et aux créanciers ayant fait transcrire un commandement, conformément à la loi.

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 des biens 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 les biens, 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 les biens 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 13 avril 2026 concernant les biens ci-avant décrits, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné datée du 16 avril 2026, 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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*

o En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles)*

o En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

o En bordure d'un espace structurant (côté avenue Franklin Roosevelt et chaussée de La Hulpe)

o En zone de servitude au pourtour des bois et forêts

- *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)(n°40-21 bis) approuvé par Arrêté de l'Exécutif du 15/10/1992 ;*

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

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

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

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

- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

** Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels>*

- *Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions*

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par*

l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;*
- *Les prescriptions du règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas du quartier du Solbosch, approuvé par le Conseil Communal du 02/05/1927*
- *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 :

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 :

Néant.

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 :

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

- Les voiries le long desquelles se situe le bien n'ont pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal

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

8°) Autres renseignements :

- Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) 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 : <https://environnement.brussels/> ;

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

- 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 DURL ;

- 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 DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
S/87/2007 04/IPECL3/451420	transformateur statique (630 kW)	Délivré	23/08/2007	/
L10/2010	transformateur	Délivré	07/09/2010	/

<i>CL3/3/2010/37457604 /IPECL3/457967</i>	<i>statique (400 kW)</i>			
<i>L25/2017 04/IPEPLP/589304</i>	<i>parking couvert (28 emplacements)</i>	<i>Délivré</i>	<i>09/01/2017</i>	<i>11/01/2032</i>
<i>F540/2017 04/PEPLP/597176</i>	<i>1) chaudière au gaz (320 kW) 2) parking couvert (29 emplacements) 3) installation de refroidissement</i>	<i>Délivré</i>	<i>24/03/2017</i>	<i>05/04/2032</i>
<i>F1347/2018 04/CL2/1698225</i>	<i>1) installations de combustion (300 kW) 2) garages, parking couverts (23 emplacements)</i>	<i>Délivré</i>	<i>19/11/2019</i>	<i>19/11/2034</i>
<i>C284/2021 CL2/452685</i>	<i>prolongation de C5/2008 parking couvert (18 emplacements)</i>	<i>Délivré</i>	<i>27/08/2021</i>	<i>28/02/2038</i>

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

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>TP 12545</i>	<i>construire un hangar dans le jardin de la propriété située chaussée de la Hulpe, 112</i>	<i>Délivré</i>	<i>10/06/1908</i>
<i>TP 27739</i>	<i>construire une série de 10 boxes pour chevaux à l'intérieur de la propriété sise chaussée de la Hulpe, n°110</i>	<i>Délivré</i>	<i>13/06/1919</i>
	<i>construire une terrasse avec toiture vitrée à la propriété sise chaussée de la chaussée de la Hulpe, 110-112</i>	<i>Délivré</i>	<i>01/07/1919</i>
	<i>effectuer des travaux à la propriété sise chaussée de la chaussée de la Hulpe, 110-112</i>	<i>Délivré</i>	<i>08/08/1919</i>
	<i>surélever d'un étage un bâtiment annexe, compléter l'auvent vitré établi et construire un nouvel auvent dans le jardin de la propriété sise chaussée de la Hulpe, 110-112</i>	<i>Délivré</i>	<i>20/12/1920</i>

	<i>construire dans la cour un bâtiment à usage d'écurie et de remise dans la propriété sise chaussée de la Hulpe, 110</i>	<i>Délivré</i>	<i>04/04/1922</i>
<i>TP 53519</i>	<i>percer une porte dans la remise dans la propriété sise chaussée de la Hulpe, 110</i>	<i>Délivré</i>	<i>28/05/1934</i>
<i>TP 92299</i>	<i>construction d'un immeuble à 4 étages (avenue Franklin Roosevelt 139)</i>	<i>Délivré</i>	<i>22/09/1964</i>
<i>TP 82322</i>	<i>construction d'un immeuble de 6 étages</i>	<i>Délivré</i>	<i>24/08/1967</i>
<i>TP 78005</i>	<i>construction d'une villa sur le terrain (avenue de la Colombie 10)</i>	<i>Délivré</i>	<i>24/08/1967</i>
<i>TP 84287</i>	<i>construction de garage et de caves dans les sous-sol (avenue Franklin Roosevelt 139à)</i>	<i>Délivré</i>	<i>08/02/1973</i>
<i>TP 84283 (SI)</i>	<i>subdiviser le bien en 6 lots</i>	<i>Délivré</i>	<i>02/02/1973</i>
<i>TP 85446</i>	<i>construction d'un immeuble à appartement (angle avenue de la Colombie 10 - 12 et chaussée de la Hulpe)</i>	<i>Délivré</i>	<i>30/06/1975</i>
<i>TP 105672 04/VFD/88149-01</i>	<i>réaffecter l'appartement « rez 5 » à un bureau à usage de profession libérale (cabinet médical), sur le bien sis avenue de la Colombie 10-12, angle chaussée de la Hulpe</i>	<i>Délivré</i>	<i>15/04/1993</i>
<i>TP 108336 F20/1998 04/VFD/119097-01</i>	<i>construire deux immeubles de logements avec parking souterrain commun et deux bureaux pour profession principale (avenue Franklin Roosevelt 135 et chaussée de la Hulpe 114)</i>	<i>Délivré</i>	<i>19/01/1999</i>
<i>TP 110862 L7/2001 04/VFD/138362 04/DER/136162</i>	<i>construire un immeuble de logements – demande de permis d'urbanisme visant à modifier les travaux autorisés le 22/12/1998 sous la référence 20F/98 (redistribution intérieure des locaux et modification des façades)</i>	<i>Délivré</i>	<i>04/12/2001</i>

TP 110870 F32/2001 04/DER/139666	construction d'un immeuble de 16 appartements - Modifications au permis d'urbanisme 20F/98 : redistribution intérieure des appartements, modification des façades et division du parking (29 emplacements). (régularisation PV 30/02) (avenue Franklin Roosevelt 137)	Délivré	18/03/2002
TP 111226 F45/2002 04/VFD/150493 04/AFD/148600	supprimer 3 logements pour l'installation d'1 équipement (cabinet médical) et de bureaux reliés à un logement (avenue Franklin Roosevelt 135)	Délivré	4/06/2003
TP 112066 F11/2003	abattre 1 arbre (régularisation PV 30/02)	Délivré	24/08/2005
F1304/2015	aménager un appartement 3 chambres au sous-sol semi enterré (travaux déjà réalisés)	Délivré	04/10/2016
F492/2019	transformer la conciergerie et le local dépôt en un logement 2 chambres	Délivré	08/07/2021

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

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

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

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

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Avenue Franklin Roosevelt n° 135-137	Sous-sol			locaux de stockage
				Locaux techniques
				Locaux communs

				<i>Emplacements de stationnement</i>	
<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Equipement</i>			<i>Cabinet médical</i>	
	<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 4 chambres</i>	
				<i>Bureaux accessoires au logement</i>	
<i>1^{er} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 2 chambres</i>	
	<i>Logement</i>	<i>2</i>		<i>Appartement 3 chambres</i>	
<i>2^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>		<i>Appartements 2 chambres</i>	
	<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 3 chambres</i>	
<i>3^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>		<i>Appartement 3 chambres</i>	
<i>4^e / 5^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>3</i>		<i>Appartement 3 chambres en duplex</i>	
	<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 4 chambres en duplex</i>	
<i>Avenue Franklin Roosevelt n°139</i>	<i>Sous-sol – 2</i>			<i>Locaux de stockage</i>	
				<i>Locaux techniques</i>	
				<i>Emplacements de stationnement</i>	
	<i>Sous-sol – 1</i>				<i>Locaux de stockage</i>
			<i>1</i>		<i>Local commun</i>
		<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 1 chambre avec 1 bureau</i>
		<i>Logement</i>	<i>1</i>		<i>Appartement 3 chambres avec 1</i>

				<i>dressings, 1 salle de jeu et 2 bureaux</i>
	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>Appartements 3 chambres</i>
	<i>Du 1^{er} au 4^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 3 chambres par étage</i>
		<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 4 chambres par étage</i>
<i>Chaussée de la Hulpe n° 114</i>	<i>Sous-sol</i>			<i>Locaux de stockage</i>
				<i>Locaux techniques</i>
				<i>Locaux communs</i>
				<i>Emplacement de stationnement</i>
	<i>Du rez-de-chaussée au 1^{er} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>Appartements 1 chambre par étage</i>
		<i>Logement</i>	<i>4</i>	<i>Appartement 2 chambres par étage</i>
	<i>2^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 1 chambre</i>
		<i>Logement</i>	<i>3</i>	<i>Appartements 2 chambres</i>
		<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 3 chambres</i>
	<i>3^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>Appartements 1 chambre</i>
		<i>Logement</i>	<i>4</i>	<i>Appartements 2 chambres</i>
	<i>4^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 1 chambre</i>
		<i>Logement</i>	<i>3</i>	<i>Appartements 2 chambres</i>
		<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement 3 chambres</i>
	<i>5^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>Appartements 1 chambre</i>

		<i>Logement</i>	<i>3</i>	<i>Appartements chambres</i>	<i>2</i>
	<i>6^e étage</i>	<i>Logement</i>	<i>1</i>	<i>Appartement chambres</i>	<i>3</i>

<i>Chaussée de la Hulpe n° 110 et 112</i>	<i>La documentation en notre possession ne nous permet pas de déterminer l'affectation licite des biens</i>
---	--

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

La documentation en la possession de la Commune ne permet pas de déterminer l'affectation du bien.

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.

Les adjudicataires seront sans recours contre les propriétaires et le Notaire soussigné concernant les éventuelles infractions urbanistiques et/ou d'infraction(s) au Code du Logement, ainsi que toutes autres pouvant exister.

Les adjudicataires en feront leur affaire personnelle et devront procéder à la régularisation de la situation dans les meilleurs délais après paiement du prix et des frais, sans l'intervention des propriétaires, ni du Notaire soussigné, ni recours contre eux.

4. Les biens, objets 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 les biens aucun des actes et travaux visés aux articles 98, paragraphe 1^{er} 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^{er} et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur les biens prédécrits, 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 du comparant, agissant en sa prédite qualité, les biens vendus :

- 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, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance :

- les biens ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- il ne lui a pas été notifié que les biens mis en vente soient situés 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 en date du 08 avril 2026 que les biens ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption.

GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis d'environnement

La comparante, en sa prédite qualité, déclare que les biens objets 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 les biens vendus 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 16 avril 2026 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue stipule textuellement ce qui suit :

« *Identification de la parcelle*

<i>N° de parcelle</i>	<i>21822 R 0481 C 000 00</i>
<i>Adresse(s)</i>	<i>Chaussée de La Hulpe 110 - 114, 1000 Bruxelles Avenue de la Colombie 10 - 12, 1000 Bruxelles Avenue Franklin Roosevelt 135 - 139, 1050 Bruxelles</i>
<i>Classe de sensibilité</i>	<i>Zone particulière</i>

Catégorie de l'état du sol et obligations

<i>CATEGORIE</i>	<i>1</i>	<i>Parcelle non polluée</i>		
<i>OBLIGATIONS</i>				
<i>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</i>				
<i>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</i>				
<i>Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol</i>				
<i>Activités à risque</i>				
<i>Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle</i>				
<i>Exploitant</i>	<i>Rubrique – Activité à risque</i>	<i>Année début</i>	<i>Année fin</i>	<i>Permis d'environnement connu par BE ?</i>
<i>ACP 139 Roosevelt</i>	<i>88 - Dépôts de liquides inflammables</i>	<i>1967</i>	<i>2019</i>	<i>non</i>
<i>Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels.</i>				
<i>En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.</i>				
<i>Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions</i>				
<i>Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.</i>				
<i>Type étude</i>	<i>Date de l'étude</i>	<i>Date de la déclaration de conformité</i>	<i>Conclusions</i>	
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00217/2019)</i>	<i>06/05/2019</i>	<i>04/06/2019</i>	<i>Pas de pollution détectée.</i>	
<i>Validité de l'attestation du sol</i>				
<i>Validité</i>	<i>La présente attestation du sol est valide de manière illimitée</i>			
<i>Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.</i>				
<i>De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.</i>				
<i>Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du</i>				

sol sur notre site web ».

4. La comparante, agissant en sa prédite qualité, 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.

5. Une copie de la réponse de l'IBGE sera remise aux adjudicataires qui en feront la demande.

ZONES INONDABLES

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 08 avril 2026 par le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, que les biens objets des présentes ne sont pas situés en zone d'aléa d'inondation.

Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20260421-0000750766-01-7, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique TSIMOPOULOS Stéphane, le 21 avril 2026 (valable jusqu'au 21 avril 2036).

Ce certificat mentionne les renseignements suivants :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **D**
- consommation par m² (en kWhEP/m²/an) : 184
- consommation totale (en kWhEP/an) : 30.628
- Emission annuelle de CO² : 36

L'original dudit certificat sera remis aux adjudicataires définitifs.

INSTALLATION ELECTRIQUE

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^{er} 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 l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Les adjudicataires supporteront seuls sans aucun recours contre le propriétaire les frais de mise en conformité de l'installation électrique 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 l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du

contrôle, soit en principe pour le 17 avril 2027.

L'original de ladite attestation sera remise 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 ultérieur (DIU) pour les travaux effectués après le 1^{er} 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^{er} 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^{er} 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 les biens vendus 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 :

- pour les prix d'adjudication jusqu'à 30.000 €	28,00%
- de 30.000,01 € jusqu'à 40.000 €	21,85%
- de 40.000,01 € jusqu'à 50.000 €	20,05%
- de 225.000,01 € jusqu'à 250.000 €	14,55%
- de 250.000,01 € jusqu'à 275.000 €	14,40%
- de 275.000,01 € jusqu'à 300.000 €	14,25%

- de 300.000,01 € jusqu'à 325.000 €	14,15%
- de 325.000,01 € jusqu'à 375.000 €	14,05%
- de 375.000,01 € jusqu'à 400.000 €	13,85%
- de 400.000,01 € jusqu'à 425.000 €	13,80%
- de 425.000,01 € jusqu'à 500.000 €	13,75%
- de 500.000,01 € jusqu'à 550.000 €	13,60%

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 www.biddit.be ;
 - sur le site Immovlan.be ;
 - sur les réseaux sociaux Facebook et Instagram ;

Ainsi qu'une visite virtuelle sur immoweb et sur Biddit.

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 les biens au plus offrant et dernier enchérisseur, ou encore de retirer les biens 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

LOT 1 :

Le bien est mis en vente avec **mise à prix de deux cent quarante-cinq mille euros (245.000 €), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

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.

LOT 2 :

Le bien est mis en vente avec **mise à prix de huit mille euros (8.000 €), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

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**LOT 1 :**

Les enchères online débiteront le mardi 16 juin 2026 à 13 heures et seront clôturées le mercredi 24 juin 2026 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.

LOT 2 :

Les enchères online débiteront le mardi 16 juin 2026 à 13 heures 30 et seront clôturées le mercredi 24 juin 2026 à 13 heures 30, 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. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque lundi de 11 heures à 13 heures et chaque jeudi de 14 heures à 16 heures et ce à partir du lundi 18 mai 2026 jusqu'au lundi 22 juin 2026 inclus **SAUF le jeudi 21 mai 2026 PAS de visites !**

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

7. 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 25 juin 2026 à 14 heures 30.**

8. Acquisition démembrée usufruit/nue-propriété

En vertu de la position administrative fiscale bruxelloise en vigueur à ce jour, le Notaire attire l'attention des adjudicataires sur le fait que, au cas où ils souhaiteraient procéder à une acquisition démembrée en usufruit et nue-propriété, la quote-part du nu-propiétaire dans le prix et les frais doivent se trouver sur le compte du nu-propiétaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication dont question ci-avant.

En aucun cas la date de signature du procès-verbal d'adjudication ne pourra être reportée, à charge pour les adjudicataires de s'organiser en conséquence.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les adjudicataires deviennent propriétaires des biens vendus 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 des notaires associés BLEECKX, élisant domicile en l'Etude du Notaire soussigné ;

2. ou tout autre collaborateur des notaires associés 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, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

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

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'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 (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

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

Le plus offrant enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la

clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million

d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour

cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

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

Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.), pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

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

Avertissement

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

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

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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée

retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

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

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 ***

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.