

CAHIER DES CHARGES

Dossier: ML/CN/2257339-1

Répertoire : 2026/

L'an deux mille vingt-six,

Le quatre juin,

Je soussignée, **Marie LOIX, notaire à Bruxelles (premier canton)**, suppléant Maître Marie-Pierre GERADIN en vertu d'une ordonnance du Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 21 novembre 2025, exerçant sa fonction dans la société "BERQUIN NOTAIRES", dont le siège est situé à Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, procède à l'établissement des **CONDITIONS DE VENTE** de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

à la requête et en présence de :

[...]

ci-après dénommé, "**le requérant**" ou "**le vendeur**".

CONDITIONS DE VENTE:

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes en ligne ;
- C. Définitions
- D. Procurations

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

I. Coordonnées de l'étude

Maître Marie LOIX, notaire à Bruxelles en l'étude "Berquin Notaires", ayant son siège à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11.

Gestionnaire du dossier : Madame Carolien NAETS - ligne directe : 02/645.19.83 e-mail : naets@berquin.be.

II. Description du bien et origine de propriété

Le vendeur déclare :

- avoir un **droit d'emphytéose** sur les **parts du terrain** du bien immobilier décrit ci-dessous ;

- être **propriétaire** des **constructions** du bien immobilier décrit ci-dessous.

Le vendeur déclare transférer le droit d'emphytéose et vendre les constructions, sous les garanties ordinaires de droit, dans le bien ci-après décrit:

VILLE DE BRUXELLES - douzième division

Dans l'immeuble à appartements multiples, érigé sur un terrain donné en bail emphytéotique, situé boulevard du Neuvième de Ligne, 37, résidence « Water View », cadastrée

suivant titre section N, numéro 1454X4, pour une superficie de dix ares et six centiares, et suivant extrait cadastral récent section N, numéro 1454X4P0001, pour une même superficie :

1) L'appartement D, numéro « 1.4 », situé Boulevard de Dixmude, étant le quatrième lot des treize au premier étage, de droite à gauche lorsque l'on regarde le bâtiment depuis le Boulevard de Dixmude, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : entrée, salle de bains avec toilettes, salon avec cuisine ouverte et une chambre à coucher ;

b) en jouissance privée et exclusive : la terrasse donnant sur le Boulevard de Dixmude;

c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dix millièmes (87/10 000) dans les parties communes de l'immeuble, y compris les droits d'emphytéose indivis sur le terrain.

Avec identification cadastrale : 1454X4P0005.

Avec un revenu cadastral non indexé : 891,00 euros.

2) La double place de parking numérotée « -2/P13-14 », située au niveau -2, comprenant :

a) en propriété exclusive et privée : la double place de parking proprement dite avec l'intérieure de la moitié de son contour au sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : vingt/dix millièmes (20/10 000) dans les parties communes de l'immeuble, y compris les droits d'emphytéose indivis sur le terrain;

Avec identification cadastrale : 1454X4P0294.

Avec un revenu cadastral non indexé : 133,00 euros.

3) Le débarras numéroté « 1.5 », situé au premier étage, comprenant :

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

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10 000) dans les parties communes de l'immeuble, y compris les droits d'emphytéose indivis sur le terrain.

Avec identification cadastrale : 1454X4P0293.

Avec un revenu cadastral non indexé : 0,00 euros.

Tels que ces biens sont décrits dans l'acte de base établi par le notaire Andrée VERELST à Grimbergen, le 8 juin 2011, transcrit à la conservation des Hypothèques Bruxelles 1 le 5 juillet suivant, sous la formalité 48-T-05/07/2011-04862, et modifié par acte passé devant le notaire Andrée VERELST à Grimbergen le 7 octobre 2011, transcrit à la conservation des Hypothèques Bruxelles 1 le 4 novembre suivant, sous la formalité 48-T-04/11/2011-07883.

Dénommé "le bien".

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

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

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

Origine de propriété

[...]

PRÉCISIONS

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont transférées :

1. La pleine propriété des **CONSTRUCTIONS** de l'appartement prescrit numéroté « 1.4 » et de la double place de parking prescrite numérotée « -2/P13-14 » et du débarras prescrit numéroté « 1.5 », et les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

2. Le **DROIT D'EMPHYTHEOSE** susmentionné sur les **parts de terrain** liées à l'appartement numéroté « 1.4 » et à la double place de parking numérotée « -2/P13-14 » et au débarras numéroté « 1.5 ».

En ce qui concerne tous les biens prédécrit :

"B. VESTIGING ERFPACHT

Artikel 1 : Voorwerp van het contract

Met toepassing van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, staat de grondeigenaar aan de erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht toe, op volgend goed:

[...]

Hypothecaire toestand

De grondeigenaar verklaart dat voorbeschreven goed vrij en zuiver is van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen en alle hoegenaamde belemmeringen.

Artikel 2 : Duur van het contract.

Onderhavig eerste erfpachtcontract wordt gesloten voor een duur van 99 jaar. Het vangt aan op heden.

Hernieuwing van de erfpacht door een koper aan een volgende koper.

In de akte waarbij het erfpachtrecht door de erfpachter hernieuwd wordt ten voordele van een koper, zal worden vermeld dat, indien de koper zijn goed wenst over te dragen aan een volgende koper, de grondeigenaar zich, indien de eerste koper het hem minstens 20 dagen op voorhand vraagt, engageert:

- *om vroegtijdig een einde te maken aan het onverdeeld erfpachtrecht van de erfpachter (eerste koper) voor wat betreft de verkochte flat*
- *om te verzaken aan het recht van natrekking met betrekking tot het onverdeeld grondaandeel van de verkochte flat*
- *om, voor wat betreft het gedeelte van de verkochte flat in het onverdeeld erfpachtrecht, tegelijkertijd een hernieuwd erfpachtrecht te vestigen in hoofde van de koper van de flat. Dit hernieuwd erfpachtrecht heeft een duur van 99 jaar en wordt beheerst door de wettelijke bepalingen terzake en de bepalingen vermeld in deze eerste erfpachtakte.*

Onverminderd hetgeen vermeld wordt in volgende titel, wordt de grondeigenaar eigenaar van de constructies bij het beëindigen van dit hernieuwd erfpachtrecht, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn voor deze constructies.

Het betrokken perceel grond zal eveneens bezwaard zijn met dit hernieuwd erfpachtrecht, en bevindt zich in de staat en toestand zoals bij het tot stand komen van het hernieuwd erfpachtrecht.

De hernieuwing van dit erfpachtrecht brengt geen enkele verplichting mee voor de grondeigenaar. De overdracht van het eigendomsrecht op een flat van de erfpachter op de koper verbindt enkel deze beide partijen, niet de grondeigenaar.

Voor zover de rechtspraak een hernieuwing van de erfpacht niet zou toelaten, behouden de partijen zich het recht voor deze om te zetten in een hernieuwbaar recht van opstal.

Hernieuwing van de erfpacht door een koper of zijn rechtsopvolger na verloop van de termijn van 99 jaar.

*De eigenaar van de gebouwen heeft telkens de mogelijkheid om de hernieuwing van de erfpacht, voor dezelfde opeenvolgende termijnen van 99 jaar te vragen, mits hiervan zijn wil te betekenen aan de grondeigenaar bij ter post aangetekende brief, **ten minste vijf jaar** voor het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode van 99 jaar.*

Ingeval van betekening van hernieuwing zal de grondeigenaar zijn medewerking verlenen aan de erfpachter met het oog op het verlijden van de authentieke akte en het vervullen van de nodige formaliteiten die nodig zouden blijken om deze huur tegenstelbaar te maken aan derden.

Indien de eigenaar van de gebouwen zijn wil tot hernieuwing niet heeft betekend binnen de hiervoor gestelde termijn, zal onderhavige erfpacht definitief eindigen bij het verstrijken van de op dat ogenblik lopende periode en wordt de grondeigenaar ingevolge het recht van natrekking eigenaar van de erop gestelde gebouwen, zonder verplichting van enige vergoeding terzake.

Indien de grondeigenaar deze hernieuwing weigert, is hij verplicht om bij het verstrijken van de lopende periode van erfpacht de gebouwen te kopen, tegen de prijs vastgesteld door drie deskundigen welke volgens de wettelijke schattingsnormen in erfpacht, dewelke op verzoek van de meest gereede partij zullen aangesteld worden door de bevoegde vrederechter.

Voor zover de rechtspraak een hernieuwing van de erfpacht niet zou toelaten, behouden de partijen zich het recht voor deze om te zetten in een hernieuwbaar recht van opstal.

Wederinkoop grondeigenaar.

De grondeigenaar behoudt zich telkens gedurende 5 jaar na vestiging of hernieuwing van erfpacht en na elke overdracht, vervreemding, her-of doorverkoop het recht op wederinkoop voor conform de wettelijke voorschriften van het burgerlijk wetboek mits betaling van een vergoeding gelijk aan alle bewezen investeringskosten die onroerend door bestemming gemaakt zijn door de erfpachter.”

En ce qui concerne l'appartement prédécrit numéroté « 1.4 » :

“Artikel 3 : Canon.

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse vergoeding berekend als volgt : zijnde 1,5% van de waarde van de toegelaten constructies, betaalbaar door de erfpachthouder aan de grondeigenaar, de eerste januari van ieder jaar voor het volgende jaar. De canon voor het jaar 2013 bedraagt 1.861,64 € voor appartement 1.04 [...].”

En ce qui concerne la double place de stationnement prédécrit numérotée « -2/P13-14» et le débarras prédécrit numéroté « 1.5 » :

“Artikel 3 : Canon.

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse vergoeding berekend als volgt : zijnde 1,5% van de waarde van de toegelaten constructies, betaalbaar door de erfpachthouder aan de grondeigenaar, de eerste januari van ieder jaar voor het volgende jaar.

De canon voor het jaar 2014 bedraagt **149,59 euro**, voor autostaanplaats -2/P13-14 en berging 1.5 [...].”

En ce qui concerne tous les biens prédécrit:

“Indexatie

De vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de index van de consumptieprijzen, met toepassing van de volgende formule : basiscanon vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Het nieuwe indexcijfer is dit berekend en benoemd, van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag. Het aanvangsindexcijfer is dit bekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit contract.

Bij elke overdracht wordt de canon aangepast op basis van 1,5% van de waarde van de overgedragen constructies. De nieuwe canon kan nooit lager zijn dan de vorige en is elk jaar vatbaar voor indexatie.

Wanbetaling

De erfpacht wordt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verbroken indien de erfpachter twee jaar in gebreke blijft om zijn canon, taksen en intresten te betalen. Bij deze verstrekt de erfpachter onherroepelijk volmacht aan de grondeigenaar om zijn opstallen door een notaris aangesteld naar keuze van de grondeigenaar openbaar te laten verkopen waarbij eerst de achterstallige canons, taksen en intresten aan de grondeigenaar worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser wordt betaald en het eventuele saldo aan de erfpachter wordt uitbetaald.

Invordering.

Alle kosten van invordering en uitwinning bij wanbetaling van canon, taksen en intresten zijn voor rekening van de erfpachter.

Ontbinding

In geval de erfpachter gedurende twee opeenvolgende jaren in verzuim is de canon te betalen, is de erfpachtovereenkomst automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling ontbonden, waarbij zulks ook automatisch het geval is voor de erop rustende hypotheek, tenzij de hypothecaire schuldeiser binnen de 90 dagen na ingebrekestelling voldoet aan de achterstallige canonschuld waarbij de hypothecaire schuldeiser het recht bekomt de opstallen zowel openbaar als uit ter hand te verkopen mits inachtneming van het voorkeepsrecht van de grondeigenaar.

In geval de hypothecaire schuldeiser weigert de achterstallige canonschuld aan te zuiveren worden de opstallen in het openbaar verkocht door een bevoegde notaris waarbij eerst de achterstallige canonschuld aan de grondeigenaar worden betaald, vervolgens de hypothecaire schuldeiser en het eventuele saldo betaald wordt aan de erfpachter onder aftrek van alle kosten, schade en nalatigheidsrente.

Aanzuivering canons

Erfpachtrecht is een zakelijk recht. Alle achterstallige canonschuld en taksen en intresten gaan over op de nieuwe erfpachter. Wanneer het erfpachtrecht in handen van een nieuwe verkrijger is gekomen, zal deze verplicht zijn de achterstallige canonschuld, taksen en intresten wegens te late betaling te voldoen aan de grondeigenaar.

Nalatigheidsrente

Elke niet-tijdig betaalde canon verhoogt automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling met de wettelijke of gerechtelijke nalatigheidsrente.

Artikel 4 : Vrijwaring.

De erfpachter zal het goed nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond met alle actieve of passieve erfdienstbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

Het goed is bezwaard met erfdienstbaarheden, zoals vermeld in voormelde basisakte, verleden voor notaris Verelst, op 8 juni 2011.”

En ce qui concerne l'appartement prédécrit numéroté « 1.4 » :

“Artikel 5 : Bestemming van de grond.

De promotor verbindt er zich toe, op het in erfpacht gegeven goed, een onroerend complex op te richten, mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de plannen en het lastenkohier door de grondeigenaar.

De werken zijn gestart op 2 mei 2011 en de promotor verbindt er zich toe ze te voltooien binnen een termijn van 650 werkdagen, te rekenen vanaf deze datum. De grondeigenaar of zijn vertegenwoordiger zullen het recht hebben zich toegang te verschaffen tot de werken teneinde de goede uitvoering ervan te controleren.

De bestemming van de gebouwen zal in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, die de erfpachter moet naleven.

In dat opzicht verbindt hij er zich toe zich te gedragen naar alle lasten, clausules en voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning en haar bijlagen.

Tijdens de ganse duur van het contract zal de erfpachter enige eigenaar zijn van de gebouwen die hij aangekocht heeft.

Hij zal evenwel met betrekking tot deze gebouwen geen enkele verbintenis mogen aangaan die de duurtijd van het contract overschrijdt.”

En ce qui concerne tous les biens prédécrit:

“Artikel [...] : Herstellingen en onderhoud.

De erfpachter neemt de goederen in de staat waarin ze zich thans bevinden en die hij kent. Hij zal in geen geval, op geen enkel ogenblik, een vergoeding van welke aard ook kunnen eisen van de grondeigenaar.

Hij zal het goed met inbegrip van de reeds bestaande gebouwen onderhouden, en zal alle herstellingen, zowel grove herstellingen als onderhoudswerken, uitvoeren en dragen, zelfs indien deze te wijten zijn aan toeval of overmacht.

De erfpachter is gehouden het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven op het einde van onderhavig contract.

Artikel [...] : Genot.

De erfpachter beschikt vanaf heden over het volle genot van het erf. Hij oefent alle rechten uit die verbonden zijn met het erf, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, maar hij mag niets doen dat de waarde van het goed vermindert.

De erfpachter heeft het recht het goed, voorwerp van onderhavige erfpacht, en de gebouwen die hij zal opgericht hebben, in huur te geven, voor de duur van het contract.

Artikel [...] : Hypotheek.

De erfpachter zal zijn recht en de opgerichte gebouwen slechts in hypotheek mogen geven na voorafgaandelijke schriftelijke instemming van de grondeigenaar.

Artikel [...] : Overdracht

Het is de erfpachter toegestaan het bij onderhavige akte gevestigd recht van erfpacht over te dragen. Hij is ertoe gehouden de grondeigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste één maand vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte.

Conventioneel recht van voorkoop.

Wederzijds geven de grondeigenaar en de erfpachter elkaar een voorkooprecht conform de landpacht indien zij hun onroerend goed of recht overdragen aan een derde, zijnde een niet verwante van de familie (4^{de} graad), of moeder-, dochter- of zustersvenootschappen (4^{de} graad).

De erfpachters en hun opvolgers dienen, telkens bij overdracht, het voorkooprecht op hun opstallen aan de grondeigenaar aan te bieden. Indien de grondeigenaar zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen dient hij 5.000 euro meer te betalen dan de door een derde aangeboden prijs.

De grondeigenaar dient bij overdracht van zijn terrein aan een derde, zijnde een niet verwante van de familie (4^{de} graad), of moeder-, dochter- of zustersvenootschappen (4^{de} graad), het voorkooprecht aan te bieden aan de syndicus zodat de vereniging van mede-eigenaars de mogelijkheid geboden wordt om het terrein aan te kopen. Het voorkooprecht is niet geldig in geval van uit onverdeeldheidtrekking zowel door de grondeigenaars als door de erfpachters.

Artikel [...] : Belastingen.

Alle lasten en belastingen die het goed bezwaren of in de toekomst zouden kunnen bezwaren zijn ten laste van de erfpachter te rekenen vanaf de inwerkingtreding van onderhavig contract, hetzij op heden. Indien er in de toekomst door de overheid nieuwe taken, vermogensbelastingen of BTW worden geheven, zijn deze ten laste van de erfpachter.

Artikel [...] : Risico's en verzekeringen.

De erfpachter draagt vanaf heden alle risico's met betrekking tot de gebouwen, meer bepaald van brand, explosie, waterschade, of natuurrampen.

In het geval van gehele of gedeeltelijke vernieling, verbindt de erfpachter zich ertoe het goed op zijn kosten weer op te richten, zelfs bij gebreke van of bij ontoereikende verzekering.

De erfpachter verbindt er zich toe alle gebouwen die het voorwerp uitmaken van onderhavig contract, te verzekeren tegen brand, explosie, bliksem, storm, waterschade en natuurrampen, en de verzekering te handhaven tijdens de ganse duur van het contract. Hij verbindt er zich toe aan de grondeigenaar, op eerste verzoek, het bewijs van ondertekening van de polis en van premiebetaling voor te leggen.

Artikel [...] : Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

De verplichtingen aangegaan door de erfpachter zullen hoofdelijk en ondeelbaar zijn tussen zijn erfgenamen en rechthebbenden, onder welke titel ook.

Artikel [...] : Ontbinding.

Onderhavig contract is van rechtswege ontbonden, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, in geval van faillissement van de erfpachter ; alsmede bij niet-betaling van twee vervaldagen van de erfpachtvergoeding of indien de erfpachter in gebreke blijft bij het vervullen van de verplichtingen hem opgelegd bij onderhavig contract of bij wet.

Artikel [...] : Onteigening

Ingeval van onteigening ten algemenen nutte, verbindt elke partij zich ertoe de andere partij op de hoogte te houden van de stappen ondernomen door de onteigenende overheid en van de door haar aangespannen juridische procedures.

De grondeigenaar en de erfpachter zullen hun respectievelijke rechten laten gelden, elkeen rechtstreeks ten aanzien van de onteigenende overheid, zonder tussenkomst van de medecontractant.

De grondeigenaar zal ervoor zorgen dat de erfpachter bij de zaak betrokken wordt in het kader van de procedure van onteigening.

Artikel [...] : Kosten

Alle kosten, rechten en erelonen, die voortvloeien uit onderhavige akte, zijn ten laste van de erfpachter.

Artikel [...] : Vervallenverklaring

Door geenotmisbruik of niet naleven van alle wettelijke regelgeving, richt een erfpachter merkelijke schade aan en wordt de erfpachter van zijn erfpachtrecht binnen de twintig dagen na ingebrekestelling vervallen verklaard zo het wangedrag of de wantoestand niet is opgehouden te bestaan evenals indien de erfpachter aan het goed of het imago van de inrichting merkkelijk toegebrachte schade heeft toegebracht, of van het grovelijk misbruiken daarvan (onverminderd de vordering tot vergoeding van kosten, schade en intresten).

Artikel [...] : Mede-erfpachters

Indien de syndicus, de voorzitter, de raad van bestuur, de mede-eigendom of één of meerdere mede-erfpachters beslissen om canonbetalingen niet tijdig te betalen is degene (of degenen) die aanzet (ten) tot vertraging in betaling persoonlijk, hoofdelijk en solidair verantwoordelijk voor alle gevolgschade met inbegrip van de eventuele gevolgen van faillissement van de grondeigenaar.

Artikel [...] : Brand

In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het goed door brand, heeft de erfpachter de keuze om opstallen te herbouwen en de erfpachtovereenkomst verder te zetten of deze stop te zetten mits betaling van een verbrekingsvergoeding van vijf jaar canon vanaf de dag van volledige ontruiming van het terrein.

Artikel [...] : Beëindiging

Telkens het erfpachtrecht van een mede-eigenaar ten einde loopt dient er vijf jaar vooraf een algemene vergadering van mede-eigenaars door de syndicus en/of de voorzitter van de VME te worden samengeroepen om met drie vierde meerderheid te beslissen over de keuzemogelijkheid waarbij alle mede-eigenaars eveneens hun erfpachtrecht kunnen doen beëindigen of dat ze verkiezen om de kavel waarvan het erfpachtrecht is beëindigd op te nemen in de gemeenschappelijke delen en er verder de canon van te betalen als last van de mede-eigendom. Dit dient telkenmale te gebeuren vijf jaar voor het erfpachtrecht van een bijkomende kavel ten einde loopt zodanig dat de grondeigenaar onder geen enkel beding moet bijdragen tot de gemeenschappelijke kosten in de mede-eigendom van de constructies en de canon voor elke respectievelijke kavel steeds verder betaald wordt zolang niet alle eigenaars gezamenlijk hun erfpachtrecht beëindigen . Alle resterende mede-eigenaars blijven gezamenlijk verantwoordelijk voor alle gemeenschappelijke kosten en de te betalen canons van alle kavels. Het staat de vereniging van mede-eigenaars dan ook vrij om de bekomen privatieve kavels voor hun rekening te verhuren aan senioren of te herverkopen. De canon kan nooit dalen. Bij beëindiging van de erfpacht , mag de erfpachter of de VME de opstallen noch geheel, noch gedeeltelijk wegnemen, onveranderd het recht van de grondeigenaar van de erfpachter en/of de VME te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel voor de beëindiging van de erfpacht in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht waarin het zich bevond ten tijde van

aanvang van de erfpacht. De grondeigenaar dient drie jaar voor beëindiging van de erfpacht schriftelijk kennis te geven of hij van dit recht gebruik maakt.

Artikel [...] : Buitenlandse erfpachters

De buitenlandse erfpachters kiezen hun woonplaats en adres bij hun notaris of bij elke Belg die ze aanwijzen per aangetekend schrijven. De grondeigenaar kan alle kennisgevingen en aanzeggingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Artikel [...] : Hypotheekhouder.

De hypotheekhouder heeft er alle belang bij dat hij op de hoogte wordt gesteld als de grondeigenaar voornemens is de erfpacht te beëindigen wegens wanbetaling.

Immers, indien de erfpacht is beëindigd vervallen de op het recht van erfpacht gevestigde hypotheken.

De grondeigenaar verplicht er zich toe de hypotheekhouder tijdig per aangetekend schrijven in kennis te stellen van haar voornemen om de erfpacht te beëindigen met kennisgeving van de achterstallige canonschuld.

De hypotheekhouder heeft 90 dagen de keuze om zelf de achterstallige canonschuld aan te zuiveren ten einde de opstallen uit ter hand te kunnen verkopen of de openbare verkoping van de opstallen af te wachten waarbij de hypotheekhouder opnieuw de keuze heeft om de achterstallige canonschuld in eerste rang door de notaris aan de grondeigenaar te laten uitbetalen van de opbrengst van de openbare verkoping dan wel de achterstallige canonschuld in de notariële verkoopsvoorwaarden van de openbare verkoping als last op te leggen aan de nieuwe kopers.

Artikel [...] :Volmacht

De erfverpachter geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan :

- *NV Joera, met zetel te 1140 Brussel, Jules Bordetlaan 160 bus 1.*
- *NV Seagull Decor, met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7*
- *NV Inho, met zetel te 1140 Brussel, Jules Bordetlaan 160 bus 1.*
- *NV CTE, met zetel te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7*

om in geval van wanbetaling van de canon een notaris aan te stellen die gelast wordt met de openbare verkoop van de opstallen met overdracht van het bijhorende erfpachtrecht op de grond. De uit de openbare verkoop bekomen opbrengst van de opstallen wordt door de notaris na uitbetaling van de achterstallig canon en intrest aan de grondeigenaar uitbetaald aan de hypothecaire schuldeiser van de erfpachter waarbij het saldo ten laste of ten bate komt van de erfpachter.

Inschrijving – Overschrijving

Een expeditie van onderhavige akte zal neergelegd worden op het eerste hypotheekkantoor te Brussel met het oog op de overschrijving ervan.

Nadat hij door ondergetekende notaris ingelicht werd over de gevolgen van dergelijke verzaking, verklaart de grondeigenaar uitdrukkelijk, de Heer Hypotheekbewaarder te onstaan, van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook, bij de overschrijving van onderhavige akte.”

Le droit de préemption conventionnel relatif au bien a été proposé au tréfoncier, la société anonyme SERAB, ainsi qu'à la société anonyme FLANDERS REAL ESTATE INVESTMENT, par mail du 20 mai 2026. Par mail du même jour, soit le 20 mai 2026, les sociétés anonymes

SERAB et FLANDERS REAL ESTATE INVESTMENT ont indiqué qu'elles n'exerceraient pas leur droit de préemption.

Le droit de préemption conventionnel relatif au bien a été proposé au tréfoncier, la société anonyme GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË par mail du 21 mai 2026. Par mail du 27 mai 2026 la société anonyme GRONDMAATSCHAPPIJ VAN BELGIË, a communiqué qu'elle ne va pas exercer son droit de préemption.

Le vendeur déclare que la redevance indexée pour les parts de terrain liées à l'appartement numéroté « 1.4 » pour l'année 2025 s'élevait à deux mille cent trente-deux euros douze cents (€ 2.132,12) et que la redevance indexée pour les parts de terrain liées au double emplacement de parking numéroté « -2/P13-14 » et au débarras numéroté « 1.5 » pour l'année 2025 s'élève à deux cent quarante-sept euros vingt-deux cents (€ 247,22).

Mise à prix

La mise à prix pour la cession du droit d'emphytéose et pour la vente de la pleine propriété des constructions du bien prédécrit sera de **cent vingt mille euros (€ 120.000,00)**.

L'acquéreur est informé que en ce qui concerne la redevance pour le droit d'emphytéose, la redevance indexée pour les parts de terrain liées à l'appartement numéroté « 1.4 » pour l'année 2025 s'élevait à deux mille cent trente-deux euros douze cents (€ 2.132,12) et que la redevance indexée pour les parts de terrain liées au double emplacement de parking numéroté « -2/P13-14 » et au débarras numéroté « 1.5 » pour l'année 2025 s'élève à deux cent quarante-sept euros vingt-deux cents (€ 247,22).

L'acquéreur est informé que outre le prix de vente, il devra payer sa quote-part de l'année 2026 de la redevance tel que décrit ci-dessus, soit la somme de mille cent quatre-vingt-neuf euros soixante-sept cents (€ 1.189,67).

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (€ 1.000,00)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (€ 1.000,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 24 juin 2026 à 12 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 2 juillet 2026 à 12 heures** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Marie LOIX, à Bruxelles, le **mercredi 8 juillet 2026 à 12h00**.

Publicité

La publicité de la vente sera assurée au minimum de la manière suivante :

- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit;
- sur internet (au moins sur immoweb.be) avec des photos.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à partir du **10 juin 2026** jusqu'au **1 juillet 2026** aux moments suivant :

- mercredi 10 juin 2026 de 15h00 à 17h00
- samedi 13 juin 2026 de 9h00 à 11h00
- mercredi 17 juin 2026 de 15h00 à 17h00
- samedi 20 juin 2026 de 9h00 à 11h00
- mercredi 24 juin 2026 de 15h00 à 17h00
- samedi 27 juin 2026 de 9h00 à 11h00
- mercredi 1 juillet 2026 de 15h00 à 17h00
- Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel **à l'exception** toutefois de **droit de préemption conventionnel** dans le chef du Tréfoncier, dont question ci-avant.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Le notaire instrumentant a consulté le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>, en date du **20 avril 2026**, d'où il ressort que le bien n'est **pas compris** dans une zone de préemption.

État du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont **pas garanties** par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Mitoyennetés

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, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Sur base des infos disponibles, il s'avère que le vendeur n'a établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

Copropriété

1. Statuts de l'immeuble

Les statuts relatifs au bien ont été dressés par le notaire Andrée VERELST à Grimbergen, le 8 juin 2011, transcrit à la conservation des Hypothèques Bruxelles 1 le 5 juillet suivant, sous la formalité 48-T-05/07/2011-04862, et modifié par acte passé devant le notaire Andrée VERELST à Grimbergen le 7 octobre 2011, transcrit à la conservation des Hypothèques Bruxelles 1 le 4 novembre suivant, sous la formalité 48-T-04/11/2011-07883.

Une copie des statuts sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions figurant aux actes qui contiennent les statuts susmentionnés.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui en résultent, ainsi que dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises par les organes de copropriété.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont parfaite connaissance des documents dont question ci-avant, et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

2. Syndic

2.1. Par courrier du 19 mars 2026, le notaire a demandé au syndic de l'immeuble prédécrit de lui faire parvenir les pièces et renseignements dont question à l'article 3.94, §1 et §2 du Code civil.

Le syndic a répondu en date du 24 mars 2026. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu une copie de la réponse du syndic.

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

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

2.3. Conformément à l'article 3.94, § 2 du Code civil, l'adjudicataire supportera :

a) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à ce jour;

b) les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour;

c) les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour;

d) les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour.

Les autres charges resteront à charge du vendeur.

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

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

2.6. Le notaire communiquera au syndic la date de l'acte dans les trente jours à compter de l'adjudication, ainsi que l'identification du bien vendu, l'identité, l'adresse actuelle et l'éventuelle nouvelle adresse des parties.

2.7. Le vendeur déclare savoir qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire 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.

Nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le vendeur marque son accord quant au paiement par le notaire du montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, sur base des éléments

qui lui ont été communiqués par le syndic.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

A. Urbanisme

1. L'adjudicataire sera informé par le notaire soussigné de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement. En outre, l'adjudicataire sera expressément informé avant la vente, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu 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 il peut 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. En application des dispositions du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du **7 mai 2026**, le collège de la commune de **Bruxelles** a confirmé ce qui suit (en néerlandais):

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

1°) *Wat de bestemming betreft:*

Het goed bevindt zich:

- *Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:*
 - *In een gemengd gebied (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten*)*
 - *In een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing*
 - *Langsheen een structurerende ruimte (kant Negende Linielaan)*
 - *In een lint voor handelskernen*
- ~~*In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;*~~
- *In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) (nr. 60-07 bis) goedgekeurd bij besluit van de Executieve van 08/04/1993;*
- ~~*In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. ..., afgeleverd op ...;*~~

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

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

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

- *De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);*
- *De voorschriften van het voormelde GBP;*
 - * *Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <https://casba.urban.brussels/?lg=nl>;*
- ~~• *De voorschriften van het voormelde RPA;*~~
- *De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;*
- ~~• *De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);*~~
- *De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;*
- ~~• *De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) ..., goedgekeurd door ... op ...;*~~
- *De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;*
- *De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;*
- *De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische-of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;*
- *De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;*
- ~~• *De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV of GGemSV);*~~
- ~~• *Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang ..., goedgekeurd door de Regering op ...*~~
- *De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;*
- *De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;*

- De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);
- De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
- De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

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

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

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

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

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

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

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

- ~~Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~Het goed is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed (Irismonument) bij regeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 04/04/2024 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19/08/2024;~~
- ~~Het goed is beschermd door besluit van ...;~~
- ~~Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~
- Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;
- ~~Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~
- ~~De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;~~

Informatie over de eventuele “toelatingen inzake erfgoed” kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

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

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

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- Voor de wegen (Diksmuidelaan en Negende Linielaan) waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14/04/1910;
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op ...;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door ... op ...;~~
- ~~Het goed is niet gelegen langs een weg;~~

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot URB.Topo@brucity.be.

8°) Andere inlichtingen:

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

- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

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

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

- **De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:**

Dossiernummer	Toegelaten inrichtingen	Beslissing	Datum	Geldigheid
04/C_PLP/1756277 D652/2020	- Parc de stationnement (40 véhicules) - Ventilateurs (21420 m³/h)	Afgeleverd	10/02/2022	10/02/2037
04/CL3/1791737 D686/2021	2 x Installations de réfrigération (4,39 KW, 84 téqCO2, 4 Kg)	Afgeleverd	14/09/2023	

- **Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:**

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 115656 N33/2007	démolition des constructions existantes et construction d'un immeuble de logements et commerces avec 2 niveaux de parkings en sous-sol (PE: N34/2007)	Afgeleverd	20/05/2009
TP 114881 D33/2009 04/DER/270916	transformations avec augmentation du nombre de logements (de 69 à 78) et changement de destination partiel du rez-de-chaussée équipements en commerce (plus de 400 m²) (modification du permis N33/2007 délivré le 20/05/2009)	Afgeleverd	20/04/2010
N5/2010 04/VFM/285897	het plaatsen van twee publiciteitsborden van 8 m² op de afsluiting van het terrein gedurende de werf	/	Daterend van 2010
N1157/2016	enseignes	Geweigerd	26/02/2018
D301/2019	modifier certains éléments de façade effectués en cours de construction de l'immeuble (as-built)	Afgeleverd	10/10/2019
N1390/2021	installer une pompe à chaleur et des groupes d'air conditionné sur la toiture plate ainsi que placer un bardage périphérique	Afgeleverd	07/07/2022

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

Raadpleging van de archieven is enkel op afspraak. Om een afspraak te maken, kunt u contact opnemen met het Archief van Brussel via mail archives-archief@brucity.be. Op de volgende pagina <https://archief.brussel.be/> vindt u alle nuttige informatie en de te volgen richtlijnen. Kopieën (op papier of digitaal) van bepaalde documenten zijn verkrijgbaar tegen vergoeding.

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

Deze stedenbouwkundige vergunningen laten toe:

Benaming	Locatie	Bestemming	Aantal	Commentaar	
Hoofdgebouw	Ondergronds -2			parkeerplaatsen	
	Ondergronds -1			parkeerplaatsen	
				1	technisch lokaal
	Gelijkvloers	Handelszaken			
		Uitrusting			
					opslagruimten
					technische lokalen
				1	berijdbare toegang naar de ondergrondse parkeerplaatsen
	1 ^{ste} t.e.m. 5 ^{de} verdieping	Woningen	2	2	studio's per verdieping
		Woningen	6	6	éénkamerappartementen per verdieping
		Woningen	5	5	tweekamerappartementen per verdieping
					opslagruimten per verdieping
	6 ^{de} verdieping	Woningen	7	7	tweekamerappartementen
		Woningen	1	1	driekamerappartement
					opslagruimten
	7 ^{de} verdieping	Woningen	4	4	driekamerappartementen
		Woningen	1	1	vierkamerappartement
				opslagruimten	
			1	technisch lokaal	

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

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

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

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot de CEL CONTROLE : urb.controle@brucity.be.

Opmerkingen:

1. De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.

2. Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, § 2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.

3. Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.

5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan.

Bijkomende opmerkingen:

- Wij vestigen uw aandacht op het feit dat de bestaande situatie niet aanzien wordt als legaal, tenzij de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) en voor zover er geen enkele handeling of werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, terwijl deze wel noodzakelijk was, in toepassing van de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of beschreven in vroegere reglementaire teksten.*

- Als de hierboven beschreven situatie niet in overeenstemming is met de bestaande situatie, of met de beknopte beschrijving die de feitelijke toestand van het goed volmaakt zou moeten weergeven, vragen wij u om:*

- hetzij een stedenbouwkundige vergunning in te dienen om de bestaande situatie zo veel mogelijk te regulariseren,*

- hetzij ons overtuigende bewijzen over te maken die elke dubbelzinnigheid ervan kunnen opheffen. Krachtens de ministeriële omzendbrief nr. 008 van 17/02/1995 betreffende het*

verschaffen van stedenbouwkundige inlichtingen, is het immers aan de aanvrager om alle bewijsstukken te leveren ter ondersteuning van zijn vraag, en dit via alle rechtsmiddelen.

Dienaangaande vestigen wij uw aandacht op het feit dat sinds 01/07/1992 elke bestemmingswijziging van een onroerend goed of van een deel ervan, en sinds 01/12/1993, elke wijziging van het aantal of de onderverdeling van de wooneenheden in een woonhuis, het onderwerp moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning. De bestemmingswijzigingen en de onderverdelingen, uitgevoerd vóór deze respectievelijke data, zijn enkel legaal als er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is."

3. L'adjudicataire pourra recevoir une explication de ces renseignements par le notaire soussigné, ainsi qu'une copie des réponses des Communes. Une copie des réponses des Communes et du descriptif sommaire annexé à la demande des renseignements urbanistiques seront remises à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

4. Ni le bien ni une partie du bien prédécrit n'ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou 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 l'un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir procéder à l'exécution desdits actes et travaux.

5. Le bien est actuellement affecté à usage **d'appartement, de parking et de débarras**.

6. L'attention de l'acquéreur sera attirée sur le fait que maintenir d'éventuelles infractions urbanistiques constitue également une infraction et peut donner lieu à des sanctions.

B. Gestion des sols pollués

Le notaire soussigné a donné connaissance des prescriptions de l'Ordonnance du 13 mai 2004 "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le notaire instrumentant a informé "BRUXELLES ENVIRONNEMENT" de la présente vente, lui demandant de lui faire savoir si le bien était repris dans l'inventaire des sols pollués ou présentant de fortes présomptions de pollution. "Bruxelles Environnement", a adressé au notaire soussigné, en date du 27 mars 2026 et atteste ce qui suit ici littéralement reproduit:

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée. Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
SA ETABLISSEMENT PAUL E COUSIN	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1925	1955	NOVA-PROV19663
SA COCA	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1956	1986	NOVA-PROV14617
SPRL ETS HOLLEBECQ	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1959	1989	NOVA-PROV14617

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance partielle de l'état du sol (2006/0011/01)	16/02/2006	Parcelle partiellement investiguée, pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.

3. Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

En application de l'article 13/5 de l'ordonnance, le vendeur a obtenu de Bruxelles Environnement en date du 30 mars 2026 une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le

lot privatif vendu. Une copie de ladite dispense a été mise à disposition de l'acquéreur via le site www.biddit.be.

C. Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant a attiré l'attention sur la portée de l'Arrêté Royal relatif à la sécurité des chantiers temporaires ou mobiles, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Sur base des informations disponibles, le vendeur déclare qu'il a été exécuté des travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure depuis le 1^{er} mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant.

D. Installations électriques:

1. Une visite de contrôle a été effectuée par la société Electro-Test en date du **27 mars 2013** afin de vérifier la conformité de l'installation électrique avec les prescriptions du Règlement Général sur les Installations Électriques qui la concernent.

Le procès-verbal constate que l'installation est **conforme** aux dites prescriptions.

2. Le vendeur déclare ne pas avoir apporté de modification importante ni d'extension notable à l'installation depuis ladite visite de contrôle.

3. Une visite de contrôle doit avoir lieu tous les vingt-cinq ans.

E. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique (PEB) se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi le **24 février 2024**. Ce certificat, qui porte le numéro 20240224-0000671326-01-9 et qui sera valable jusqu'au 24 février 2034, mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E+** ;
- émissions annuelles de CO₂ : **35 kg/(m².an)**.

Une copie du certificat est tenue à la disposition des amateurs et l'original du certificat sera remis à l'adjudicataire dès paiement du prix et des frais.

2. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur les dispositions de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, §1er du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;
- une obligation de rénovation des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :
 - à 275 kWh/m² par an (classe E au minimum) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;
 - à 150 kWh/m² par an (classe C au minimum) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

F. Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien contient ne contient pas de réservoir à mazout.

G. Monuments/Sites

Le bien n'est **pas concerné** par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

H. Zone à risque

Le bien est situé dans une zone à risque (ayant été ou pouvant être exposée à des inondations répétitives) déterminée par le Roi conformément à l'article 129 de la loi sur les assurances.

Il résulte par ailleurs de la carte des zones inondables à Bruxelles, établie par Bruxelles Environnement, consultée le **20 avril 2026** que le bien vendu est situé en zone d'aléa d'inondation faible.

I. Situation hypothécaire/délégation du prix

Les biens sont vendus pour **quittes et libres** de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

J. Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre **l'incendie** et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

K. Abonnements eau, gaz, électricité

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

L. Impôts

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

que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

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 autre :

- 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'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.

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, comparaisse 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 créancier requérant et de l'adjudicataire.

Refus de signer le procès-verbal 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 :

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de

défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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 adjudgé 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 ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

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

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. **L'acquéreur est informé que, d'une part, des droits d'enregistrement seront dus sur le transfert du droit d'emphytéose et que, d'autre part, des droits d'enregistrement seront également dus sur la vente des constructions, telles que reprises ci-dessous.**

Transfert du droit d'emphytéose

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.**

Appartement

Aux fins de la perception du droit d'enregistrement proportionnel la valeur du droit d'emphytéose transféré, compte tenu de la durée du droit de bail restant à courir, est déterminée pro fisco à cent soixante-huit mille cent six euros neuf cents (€ 168 106.09), calculée comme suit :

- le canon initial de mille huit cent soixante et un euros soixante-quatre cents (€ 1.861,64) ;
- multiplié par la durée restante du droit d'emphytéose, à savoir quatre-vingt-six (86) ans ;
- dont cinq pour cent (5%) de ce montant est ajouté comme charge.

Par conséquent, le droit d'enregistrement dû sur le transfert du droit d'emphytéose s'élève à cinq pour cent (5%) de cent soixante-huit mille cent six euros neuf cents (€ 168.106,09), soit huit mille quatre cent cinq euros trente cents (€ 8.405,30).

Parking et débarras

Aux fins de la perception du droit d'enregistrement proportionnel la valeur du droit d'emphytéose transféré, compte tenu de la durée du droit de bail restant à courir, est déterminée pro fisco à treize mille six cent soixante-cinq euros cinq cents (€ 13.665,05) calculée comme suit :

- le canon initial de cent quarante-neuf euros cinquante-neuf cents (€ 149,59) ;
- multiplié par la durée restante du droit d'emphytéose, à savoir quatre-vingt-huit (87) ans ;
- dont cinq pour cent (5%) de ce montant est ajouté comme charge.

Par conséquent, le droit d'enregistrement dû sur le transfert du droit d'emphytéose s'élève à cinq pour cent (5%) de treize mille six cent soixante-cinq euros cinq cents (€ 13.665,05), soit six cent quatre-vingt-trois euros vingt-cinq cents (€ 683,25).

Vente des constructions

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

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

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante

mille euros (€ 250.000,00);

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

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

- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

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

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

- 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).

Dispositions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

Article 25bis.

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.

Dispositions générales sur les frais – à charge du vendeur

Article 25ter.

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 créancier requérant 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 créancier requérant 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, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le créancier requérant 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 créancier requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le créancier requérant 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 ante 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'adjudicataire 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'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable au créancier requérant 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au créancier requérant 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.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, 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 créancier requérant 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.

C. LES 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), 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 <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.

D. PROCURATIONS

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "**le mandant**", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

- tous les collaborateurs de l'étude "BERQUIN NOTAIRES", à 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11,

ci-après désignés « **le mandataire** ».

Pour lequel, Madame Carolien NAETS, collaboratrice de l'étude "BERQUIN NOTAIRES" et y élisant domicile, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ;

utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il est partiellement assujéti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujéti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

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

Conformément à la loi sur les hypothèques, le notaire instrumentant authentifie les données concernant les parties au présent acte au vu des documents officiels requis par la loi.

Capacité des parties

Toutes les parties déclarent qu'elles ont la capacité juridique et donc:

- ne nécessite pas l'assistance d'un administrateur, d'un conseiller juridique ou d'un séquestre;
- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur le règlement collectif des dettes;
- ne pas être en état de faillite, d'insolvabilité apparente ou d'incapacité, ni avoir été administrateur ou gérant dans une société en faillite appliquant l'article 3 bis § 1 de l'arrêté royal du 24 octobre 1934;
- ne sont pas soumis à l'application de la loi sur la continuité des entreprises;

et, d'une manière générale, d'être pleinement compétent pour accomplir les actes énoncés dans le présent acte.

Approuvé la
rature de
lignes,
lettres,
chiffres et
.... mots nuls

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (€ 50,00), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL, établi aux lieu et date susmentionnés, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.