

"DEWEERDT & RUELLE, Notaires associés"

Société à Responsabilité Limitée
à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213
TVA 0883.114.031 RPM Bruxelles

Du: (...) .09.2026

**- CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE VENTE -**

N° (...)

L'an deux mille vingt-six.
Le (...) septembre.
Nous, Maître Yves RUELLE, Notaire à la résidence de
Bruxelles (premier canton).
A Bruxelles, en l'Etude, 213, avenue Louise.

APRÈS AVOIR EXPOSÉ:

(...)

**PROCEDONS à l'établissement des conditions de vente de
la vente online sur biddit.be des biens décrits ci-dessous,**
(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres
suivants:

- A. Les conditions spéciales de vente;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes
les ventes online;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés
les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**1. Coordonnées de l'Etude:**

DEWEERDT & RUELLE Notaires associés, à 1050 Bruxelles,
avenue Louise, 213 / boîte 11 (Téléphone 02/648.63.09 -
02/648.61.97).

Notaire Yves RUELLE yves.ruelle@belnot.be

Collaborateur en charge du dossier : Monsieur FROMENT
Maxime maxime.froment.222138@belnot.be

2. Description des biens

21908 COMMUNE DE SCHAERBEEK - Huitième Division :

I. LOT A :

Une maison sur et avec terrain sise **rue Allard, 1
(antérieurement 1-3-5)**, cadastrée d'après titre et extrait
de matrice cadastrale récent section E numéro 0011M16P0000
(comme maison de commerce) pour une superficie de septante-
et-un centiares (71ca).

Revenu cadastral non indexé : deux mille huit cent
douze euros (2.812,00 euros)

Tel que ce bien est repris au plan dressé par l'architecte Tahar KHAYATI, à Jette, avenue Carton de Wiart, 105, demeuré annexé à un acte de vente reçu par le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, le vingt-neuf mars deux mille sept, dont question ci-après, tel que modifié aux termes de l'acte de base de l'immeuble sis à Schaerbeek, rue Allard, 7-9 (antérieurement 7-9-11), reçu par le Notaire Jean VAN den WOUWER, à Bruxelles, le dix-sept septembre deux mille dix-huit dont question ci-après en ce qui une emprise en propriété également au sous-sol au profit dudit immeuble sis à Schaerbeek, rue Allard, 7-9 ainsi qu'il est dit ci-après.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance dudit plan et de l'acte de base par la consultation de ceux-ci sur le site www.biddit.be.

Une copie dudit plan sera remise à l'adjudicataire.

II. LOT B :

Dans un immeuble sur et avec terrain sis **rue Allard, 7-9 (antérieurement 7-9-11)**, tel que repris au plan sus vanté dressé par l'architecte Tahar KHAYATI, cadastré d'après titre section E numéro 0011N15P0000 et d'après extrait de matrice cadastrale récent section E numéro 0011S16P0000 pour une superficie de soixante-huit centiares (68ca) :

Le lot 1, étant le commerce sis au rez-de-chaussée, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- aux sous-sols: quatre caves dont deux caves sont en emprise dans l'immeuble voisin comme décrit au plan annexé à l'acte de base dont question ci-après, un couloir, deux sanitaires et un aéra,

- au rez-de-chaussée: une surface commerciale avec un accès vers le sous-sol,

le tout repris en teinte orange aux plans établis par Monsieur Francis VAN DAMME, géomètre-expert immobilier, en date du treize juin deux mille dix-huit, restés annexés à l'acte de base dont question ci-après.

b) en copropriété et indivision forcée:

trois cent cinquante-sept/millièmes (357/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

Identifiant parcellaire: E 0011S16P0001 (LOT 1)

Revenu cadastral non indexé : mille septante-huit euros (1078,00 EUR)

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Jean VAN den WOUWER, à Bruxelles, le dix-sept septembre deux mille dix-huit, transcrit au Bureau Sécurité

Juridique Bruxelles 3 le vingt et un du même mois sous la formalité 50-T-21/09/2018-12673.

Ci-après dénommés ensemble "**le bien**" ou "**les biens**".

3. Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire doit se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

4. Modalités de la vente.

a) Mise à prix.

Pour le **LOT A** à **QUATRE CENT NONANTE-CINQ MILLE EUROS (495.000,00 EUR)**,

Pour le **LOT B** à **CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (175.000,00 EUR)**.

Pour l'**intégralité des lots (A et B)** à **SIX CENT SEPTANTE MILLE EUROS (670.000,00 EUR)**.

b) Enchère minimum.

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

c) Début et clôture des enchères.

Vente 1 : les deux lots vendus séparément :

Le jour et l'heure du début des enchères pour le **LOT A** et le **LOT B** vendus séparément est le **lundi seize novembre deux mille vingt-six à onze heures (16/11/2026 à 11 h)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi vingt-quatre novembre deux mille vingt-six à onze heures (24/11/2026 à 11 h)**.

Vente 2 : les deux lots vendus ensemble :

Le jour et l'heure du début des enchères pour les lots **A** et **B** vendus ensemble est le **mardi dix-sept novembre deux mille vingt-six à onze heures (17/11/2026 à 11 h)**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi vingt-cinq novembre deux mille vingt-six à onze heures (25/11/2026 à 11 h)**.

Les ventes 1 et 2 sont faites 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.

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse. Le Notaire adjugera par conséquent les différents biens en

lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

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).

d) Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication.

Sauf instruction contraire du Notaire soussigné et sauf retrait de tout ou partie du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné le **mardi premier décembre deux mille vingt-six à quatorze heures trente (01/12/2026 à 14 h 30)**.

e) Visites.

Le bien pourra, pendant les semaines qui précèdent le début des enchères jusqu'à la clôture des enchères, être visité par les candidats-acquéreurs à leurs propres risques et périls, le vendeur, le requérant et le notaire soussigné étant exonérés de toutes responsabilités quant aux dommages pouvant à cette occasion survenir à la personne ou au bien.

Les visites qui précèdent les enchères auront lieu:

o les mercredis de quinze heures à dix-sept heures (15h00 à 17h00)

o les samedis de quatorze heures à seize heures (14h00 à 16h00)

et débuteront le samedi vingt-quatre octobre deux mille vingt-six (24/10/2026) et se poursuivront jusqu'au samedi vingt-et-un novembre deux mille vingt-six (21/11/2026) inclus.

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.

(...)

f) Publicité.

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites IPL, immovlan, immoweb et biddit.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours en région de Bruxelles-Capitale.

g) Pas de condition suspensive pour l'obtention d'un financement

Le Notaire soussigné déclare que l'adjudication ne sera PAS soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

h) Porte-fort: acquéreur marié - société

Le Notaire soussigné n'acceptera aucune enchère faite par une personne seule, mariée sous un régime de communauté, si le conjoint n'est pas représenté au moyen d'une procuration authentique.

De même, en cas d'acquisition au nom d'une société ou d'une autre personne morale, celle-ci devra être représentée conformément à ses statuts ou en vertu d'une procuration authentique signée par la ou les personne(s) habilitée(s) à l'engager.

5. Situation hypothécaire.

Le bien est vendu pour quitte et libre 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. Il résulte des états hypothécaires délivrés par le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le quatre mai deux mille vingt-six (référence 502804202607631) et le seize septembre deux mille vingt-six (référence 501609202615966) que :

(...)

Le Notaire soussigné attire l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

La consultation du registre des gages en date du seize septembre deux mille vingt-six ne mentionne pas de gage enregistré grevant le bien ni de réserve de propriété en faveur d'un tiers.

Délégation du prix

En cas de vente emportant purge, il est fait délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice de l'article 1641 du Code Judiciaire, et 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 au(x) créancier(s) inscrit(s), aux collaborateurs du Notaire instrumentant 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.

6. Transfert de propriété.

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

7. Jouissance - occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien prédécrit sub I. par la libre disposition en ce qui concerne les parties libres d'occupation et par la perception des loyers en ce qui concerne les parties louées et du bien prédécrit sub II. par la perception des loyers ainsi qu'il est dit ci-après, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, 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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant de l'occupation renseignée dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur sans préjudice aux droits des créanciers.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

Le rez-de-chaussée commercial du bien prédécrit sub I. est loué à usage d'Horeca à (...) suivant bail commercial daté du premier février deux mille vingt-quatre conclu pour une durée de vingt-sept années consécutives ayant pris cours le premier février deux mille vingt-quatre pour finir

le trente-et-un janvier deux mille cinquante-et-un au loyer mensuel initial de mille cinq cents euros (1.500,00 EUR). A notre connaissance, aucun état des lieux n'a été dressé. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. Le bail ne fait pas mention de la constitution d'une garantie locative. Le premier étage du bien prédécrit sub I. semble constituer une extension du rez-de-chaussée commercial et le surplus dudit bien semble libre d'occupation.

Le rez-de-chaussée commercial prédécrit sub II. est loué à usage d'Horeca à (...) suivant bail commercial daté du premier avril deux mille vingt-deux conclu pour une durée de vingt-sept années consécutives ayant pris cours le premier avril deux mille vingt-deux pour finir le trente-et-un mars deux mille quarante-neuf au loyer mensuel initial de mille cinq cents euros (1.500,00 EUR). A notre connaissance, aucun état des lieux n'a été dressé. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. Le bail ne fait pas mention de la constitution d'une garantie locative.

Interrogé par le Notaire soussigné, le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 a par courriel daté du quatre août deux mille vingt-six fait savoir littéralement ce qui suit en ce qui concerne les biens prédécrits:

" (...)

Concerne : Enregistrement Baux - (...)

Par la présente, je prends connaissance de votre demande de renseignements concernant l'enregistrement d'un contrat de bail sis Rue Allard, 1/5 & 7/11 à 1030 Bruxelles et vous en remercie.

Selon les informations dont nous disposons pour l'heure, aucun contrat de bail n'est repris dans notre base de données.

(...) "

Le propriétaire qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code

judiciaire. 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 ses(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 et de libération du bien sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

L'entrée en jouissance se fera aux risques, périls, frais et à l'initiative de l'adjudicataire sans recours contre le requérant et seulement après que toutes conditions de la vente auront été exécutées par l'adjudicataire.

Conformément à l'article 1575 du Code Judiciaire et sans préjudice le cas échéant des dispositions applicables en matière de baux de résidence principale, *"Les baux qui n'ont pas date certaine avant la transcription de l'exploit de saisie ne sont opposables ni aux créanciers inscrits ou à tout autre créancier qui aurait fait utilement la transcription prévue à l'article 1565, ni aux saisissants, ni à l'adjudicataire. Ne sont également pas opposables à ces créanciers, aux saisissants ou à l'adjudicataire, les baux consentis par le saisi après la transcription du commandement ou de l'exploit de saisie, même s'ils ont date certaine, et les baux consentis après le commandement, même non transcrit, s'ils excèdent neuf ans ou contiennent quittance de trois années au moins de loyer."*

Toutes les formalités de procédure généralement quelconques vis-à-vis d'un(d') occupant(s) qui résulteraient de l'inopposabilité du bail/de baux conformément à ce qui précède ou autres motifs, ou tout congé pour les motifs, dans les conditions et moyennant les délais prévus en la matière, se feront aux frais exclusifs de l'adjudicataire, à ses risques et périls, dans les limites des dispositions légales applicables.

8. Droit de préemption - Droit de préférence

Pour autant qu'il(s) soi(en)t opposable(s), 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.

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.

La consultation du site Brugis.be indique que le bien prédécrit n'est pas situé dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption. Le Notaire soussigné ne détient en outre aucune information au sujet d'un éventuel droit de préemption ou de préférence.

9. Description - Etat du bien - Vices - Limites - Contenance - Mitoyennetés - Dégâts du sol ou du sous-sol - Actions en garantie.

a) Description.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété 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 attachés à perpétuelle demeure.

En ce qui concerne les parties libres d'occupation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'évacuation de tous encombrants et détritiques éventuels s'y trouvant.

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.

b) Etat du bien - Vices.

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

c) 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.

d) Mitoyennetés.

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

e) Servitudes - Conditions spéciales.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de la loi soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

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.

L'acte de vente sus vanté du bien prédécrit sub I. reçu par le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, le vingt-neuf mars deux mille sept, transcrit, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

"DIVISION DE LA PROPRIETE - SERVITUDE.

Le vendeur déclare, préalablement à la présente vente, être propriétaire du bien suivant :

Commune de Schaerbeek - Huitième division

Les maisons à usage de commerce et d'habitations sises rue Allard numéro 1/3/5/7/9 et 11, cadastrées respectivement, **pour les numéro 1 et 3,** selon titre et extrait cadastral récent, section E numéro 11/N/2 pour une contenance de quarante et un centiares (41ca), **pour le numéro 5,** selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 11/V/12 pour une contenance de trente centiares (30ca), **pour les numéro 7/9/11,** selon titre et extrait cadastral récent, section E numéro 11/N/15 pour soixante-huit centiares (68ca).

Tel que ce bien est illustré au plan ci-annexé, établi par l'architecte Tahar KHAYATI, dont les bureaux sont établis à Jette (1090 Bruxelles), avenue Carton de Wiart, 105.

La présente vente entraîne la division de cette propriété en deux lots (lot 1 : rue Allard 7/9/11 ; lot 2 : rue Allard 1/3/5) suivant les principes suivants :

a) sauf ce qui est dit ci-après, la propriété du terrain et de constructions est divisée suivant le schéma du sous-sol du bien figurant au plan.

b) le lot 1 bénéficie d'une emprise en propriété au rez-de-chaussée pour un bureau d'une dimension de trois mètres quinze centimètres sur quatre mètres trente cinq

centimètres, aux premier et deuxième étages pour une chambre d'une dimension de trois mètres quinze centimètres sur quatre mètres trente cinq centimètres, tel qu'illustré au plan. Les emprises donnent au propriétaire du lot 1 un droit à la propriété privative et exclusive de ces parties comme accessoires du lot 1. Ce droit est gratuit et perpétuel. Le propriétaire a le droit d'installer dans les emprises tout équipement et d'y réaliser tous travaux nécessaires à l'exploitation du bien. Toutefois ces installations et travaux ne peuvent compromettre la solidité ou la sécurité des immeubles et ne peuvent avoir pour effet de réduire de quelque manière que ce soit la jouissance que le propriétaire du fonds grevé a du solde de sa propriété.

c) un hall et une cage d'escaliers au rez-de-chaussée et au premier étage sont des espaces appartenant pour partie au lot 1 et pour partie au lot 2 mais dont l'usage est commun aux deux lots. Il est établi au profit et à charge des lots 1 et 2 une servitude perpétuelle et gratuite de passage pour piétons. L'assiette de cette servitude est limitée au hall et à la cage d'escalier jusqu'au premier étage tels qu'ils figurent en hachuré au plan. Son exercice est réservé aux propriétaires et aux usagers des lots 1 et 2. L'entretien et le remplacement éventuel du revêtement supérieur (surface de foulée) du hall, de l'escalier, de la porte extérieure, de l'éclairage, de même que des murs et des plafonds, sont à charge de propriétaires des lots 1 et 2, chacun pour moitié.

d) les vues et jours d'un lot sur l'autre, la saillie de certains éléments constructifs, le passage d'un bien à l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre qui résulte de la construction ou de l'usage des lieux sont érigés en servitudes."

L'acte de base sus vanté reçu par le Notaire Jean VAN den WOUWER, à Bruxelles, le dix-sept septembre deux mille dix-huit, transcrit, stipule notamment ce qui suit :

" (...)

2. Déclaration rectificative

Sont intervenus : (...).

Lesquels déclarent que l'emprise en propriété dont question ci-dessus sous b) dont bénéficie le lot 1 concerne

également le sous-sol, telle qu'elle figure sur les plans du géomètre Van Damme annexés au présent acte de base en hachuré (jaune et 2 caves oranges).

Cette emprise est soumise aux mêmes droits et conditions comme repris sous b).

Les comparants requièrent dès lors le Notaire soussigné d'acter ladite rectification, voulant que le tout fasse partie des conditions et prix reprise dans l'acte initial reçu par le Notaire Damien Hisette dont question ci-avant.

(...)"

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien vendu et ce sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

En ce qui concerne le bien prédécrit sub II., la présente vente a en outre lieu sous toutes les charges, clauses, conditions et servitudes de l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur sus vanté et l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant et ce sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

f) 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.

g) Actions en garantie.

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil, à charge de payer et supporter les charges et frais exigibles en résultant à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

**10. En ce qui concerne le bien prédécrit sub II :
Copropriété - Charges communes - Statuts de copropriété -
Syndic**

1) L'immeuble dont fait partie le bien prédécrit sub II. est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur au sujet dudit acte ainsi que des décisions prises régulièrement par les assemblées générales des copropriétaires et constatées dans leurs livres et procès-verbaux.

Cet acte auquel il est expressément référé est censé ici reproduit dans toute sa teneur.

L'adjudicataire devra s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des acte de base, livres et procès-verbaux et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'adjudicataire recevra une copie l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

Toute personne intéressée pourra en prendre connaissance par leur consultation sur le site www.biddit.be.

2) La copropriété semble n'être que très peu organisée et la Banque Carrefour des Entreprises ne renseigne aucun syndic en ce qui concerne ladite copropriété.

L'attention des parties est attirée sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Le Notaire soussigné n'a par conséquent pas pu interroger le syndic conformément à l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil.

L'adjudicataire n'aura aucune recours contre le Notaire soussigné en cas de dommage éventuel ensuite de la

non-production des documents et informations visés à l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur le fait que, conformément à la loi, l'adjudicataire est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, l'adjudicataire supportera:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

4° les dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date.

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'adjudicataire à partir de son entrée en jouissance et au plus tard à compter du jour où le prix devient exigible, au prorata de la période en cours.

La quote-part éventuelle du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

11. 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 sans garantie quant au montant assuré.

12. 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) et au plus tard à partir du jour où le prix devient exigible, 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 propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

13. 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 biens inoccupés ou abandonnés, sur les immeubles inachevés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale, sans préjudice le cas échéant des stipulations des baux commerciaux en ce qui concerne les impôts et taxes mis à charge du preneur.

14. Dispositions administratives - Région de Bruxelles-Capitale.

a) Urbanisme.

Généralités

Le bien est vendu avec les limitations au droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, au sujet desquels l'adjudicataire sera censé avoir pris toutes informations.

Le Notaire soussigné attire l'attention du candidat-acquéreur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien 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.

Le Notaire soussigné signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport aux permis d'urbanisme ayant été délivrés par la Commune.

Renseignements urbanistiques

En application des articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire Yves RUELE, soussigné, a demandé à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens prédécrits, demandes auxquelles était annexé le descriptif sommaire desdits biens.

Les réponses de la Commune de Schaerbeek en date du vingt-huit avril deux mille vingt-six stipulent littéralement ce qui suit :

"(...) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 27 avril 2026 concernant le bien sis Rue Allard 1-7-9 cadastré 21908E0011/00M016 et 21908E0011/00S016, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s): zone d'habitation en liseré de noyau commercial;

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

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

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

- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
 - Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CaSBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
 - Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
 - Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;
- Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** concernant le bien considéré ;

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **périmètre de préemption** dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour les voiries le long desquelles se situe le bien ;

8°) Autres renseignements :

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

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

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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

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

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformations à la façade", délivré le 26 mars 1926 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformations [à la] façade", délivré le 17 février 1928 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 23 juillet 1937 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'intérieur et la façade principale, au rez-de-chaussée",

délivré le 30 septembre 1948 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer la façade et l'intérieur au rez-de-chaussée", délivré le 2 avril 1953 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "changer l'affectation d'un espace de logement en commerce de 42 m² au 1^{er} étage, modifier la répartition des logements, modifier les baies et fenêtres du rez-de-chaussée et placer une enseigne sur le bâtiment de coin rue Allard/rue de Brabant", délivré le 18 juillet 2006 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble à usage mixte (café au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), placer une terrasse côté rue Allard composée d'un revêtement de sol, de pare-vent et de tentes solaires et modifier l'esthétique de la façade avant", délivré le 18 avril 2017 par l'Administration communale de Schaerbeek. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ou de la non-péremption dudit permis. Nous vous invitons à prendre contact avec le/la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 75 - avandeville@1030.be.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-lurbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous

• S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

• **Sous-sol**: locaux accessoires aux affectations du bâtiment

• **Rez-de-chaussée (côté n°1)** : commerce

• **Rez-de-chaussée (côté n°9)** : commerce

• **Etage 1 (côté n°1)** : extension du commerce du rez-de-chaussée

• **Etage 1 (côté n°9)**: 1 logement (entrée par le n°7)

• **Etages 2 et combles (côté n°1)** : 2 logements duplex (entrée par le n°7)

• **Etages 2 et combles (côté n°9)**: 1 logement par étage (entrée par le n°7)

Soit un total de 5 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

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

• Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales: 908a/B/12/1-3-5-7-9 rue d'Aerschot rue de Brabant/cb), dressé le 17 mai 2005, ayant pour objet:

o Maintien de l'infraction constatée dans le procès-verbal de constat du 22/06/1999, à savoir: installation d'une salle à manger pour le snack-friterie de la rue Allard n° 1-3-5 au niveau du 1^{er} étage (affectation régulière: logement) ;

o augmentation du nombre de logements aux étages de tous les immeubles n° 1 à 9 rue Allard ; 9 logements en

lieu et place de 4 autorisés (non conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – Normes d'habitabilité) ;

- o changement d'affectation de logement en dépôt au 1^{er} étage du bâtiment n° 5;

- o modification des circulations et de la disposition des logements dans tous les immeubles (rue Allard 1-3-5-7-9), avec modification et/ou suppression des escaliers, percements de mitoyens, suppression de certains accès (portes) à rue, et entrée principale de tous les étages (bâtiments 1-3-5-7-9) ramenée à la porte du n°7;

- o changement d'affectation d'une partie du 1^{er} étage du bâtiment 1-3-5 en wc pour le snack (affectation régulière: logement) ;

- o suppression du rez-de-chaussée commercial autonome au n° 5 rue Allard et extension du snack n° 1-3 sur le rez-de-chaussée du n° 5 ;

- o modification de l'aspect architectural des façades et de leurs éléments:

- placement de tentes solaires au niveau du rez commercial (1-3 rue Allard rue Brabant)

- suppression de porte en façade (n°3) et modification des baies de fenêtre et châssis au n°7;

- modification des différents balcons, avec suppression des portes-fenêtres d'accès à ceux-ci;

- suppression des boiseries surplombant le rez commercial du n°5;

- modification des allèges des vitrines du débit de boissons n° 7-9 rue Allard rue d'Aerschot;

- modification de la porte d'entrée n°7 (placement d'un panneau en bois);

- apposition d'un caisson technique (extracteur de hotte) au-dessus du n°5;

- o placement d'enseigne en dérogation au titre 6 du Réglementation Régionale d'Urbanisme au-dessus du n°7 rue Allard « Lombeek-Tabac-Alcool » perpendiculaire à la façade;

- o placement d'une enseigne en dérogation à l'article 64 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek sur 1-3 rue Allard angle rue de Brabant;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 9 octobre 2018 pour l'infraction suivante :

- o **la modification du nombre de logements (rue Allard n°7) : 3 en lieu et place de 4, répartis comme suit:**

- 1^{er} étage: 2 logements non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 3 en termes de superficies minimales et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, articles 6 et 7 en termes de WC (celui-ci se trouve sur le palier en ce qui concerne le logement situé côté rue d'Aerschot);

- 2^{ème} étage: 1 logement;

- combles : 1 logement non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4 en termes de hauteur sous plafond, et au chapitre 3, article 10 en termes d'éclairement naturel minimal ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 9 octobre 2018 pour l'infraction suivante :

- o **la modification du nombre de logements (rue Allard n°1)** : 3 logements en lieu et place de 2 duplex situés aux 2^{ème} étage et combles, répartis comme suit:

- 2^{ème} étage: 1 logement;

- combles : 2 logements non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4 en termes de hauteur sous plafond (2.15m et 2.24m en lieu et place de 2.50m) et au chapitre 3, article 10 en termes d'éclairement naturel minimal ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 19 septembre 2018 pour les infractions suivantes: **des enseignes et dispositif non conformes sont présents en façade à rue** de l'immeuble repris sous rubrique, à savoir:

- o un dispositif de conditionnement d'air en façade avant, ce qui est non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chap. III, art.10 ;

- o des enseignes non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et/ou au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;:

- 6 enseignes parallèles (dont 2 « Lycamobile ») situées de part et d'autre de la fenêtre côté rue de Brabant et de la fenêtre de droite côté rue Allard, dont le bord inférieur se trouve à moins de 2m70 du sol, ce qui est non-conforme au RCU, Titre IV, Art. 3 §1;

- 1 enseigne parallèle placée à l'angle de l'immeuble, au-dessus des portes et fenêtres, d'une hauteur supérieure à 75cm et située à moins de 50cm des limites mitoyennes (côté rue de Brabant), ce qui est non conforme au RCU,

Titre IV, Art. 3 §1 et au RRU, Titre VI, Chap. V, Art. 36 §3;

- 4 enseignes parallèles « Lycamobile » maintenues alors qu'elles sont vraisemblablement associées à une activité précédente ayant cessé, ce qui est non-conforme au RRU, Titre VI, Chap. V, Art. 35 (dont 2 sont en outre situées à moins de 2m70 du sol, ce qui est non-conforme au RCU, Titre IV, Art. 3 §1);

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le/la contrôleur.euse responsable: 02 244 71 75 - avandeville@l030.be.

- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 2^{ème} étage (rue Allard, ex-n°5) en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection Régionale du Logement en date du 29 mars 2017, Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'inspection Régionale du Logement.

Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'inspection régionale du Logement

Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles

Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)

E-mail : inspectiondulogement@sprb.brussels

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives

du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

(...)

Remarques :

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

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.

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

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

(...) "

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance des réponses de la Commune de Schaerbeek et des descriptifs sommaires par la consultation de ces documents sur le site www.biddit.be

Une copie des réponses de la Commune de Schaerbeek et des descriptifs sommaires sera remise à l'adjudicataire.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

L'administration communale n'a pas notifié au Notaire soussigné que le bien serait actuellement partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

Permis et certificats d'urbanisme

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Pour autant que le Notaire soussigné en ait connaissance en dehors des permis dont question dans les réponses ci-dessus reproduites de la Commune de Schaerbeek, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code.

Situation existante

Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ni le notaire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des infractions urbanistiques dont le bien est grevé, dont celles mentionnées dans les réponses ci-dessus reproduites de la Commune de Schaerbeek, sans intervention du vendeur ni recours contre lui ou le notaire. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une situation infractionnelle.

Il est fait observer que maintenir d'éventuelles infractions constituent également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

b) Code bruxellois du logement.

Le Notaire soussigné informe que le Code Bruxellois du Logement impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

L'adjudicataire du bien prédécrit sub I. fera son affaire personnelle de la mise en conformité des logements audit Code du logement bruxellois.

c) Détecteurs de fumée.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur l'obligation de placer des détecteurs de fumée dans les zones d'évacuation des logements.

S'il n'y a pas de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en installera, à l'entière décharge du vendeur.

d) Certificat de performance énergétique.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions en matière de performance énergétique des bâtiments et notamment sur l'obligation imposée au propriétaire d'une habitation individuelle de fournir un certificat de performance énergétique établi par un certificateur agréé.

L'accès au deuxième étage et à l'étage sous combles du bien prédécrit sub I., actuellement à l'état d'abandon/de délabrement, étant difficilement praticable et peu sécurisé et certaines vitres étant brisées, le Notaire soussigné se trouve dans l'impossibilité matérielle de mentionner dans le présent cahier des charges et dans la publicité les informations quant aux certificats de performance énergétique des logements à ces étages, ainsi que d'en annexer une copie au présent cahier des charges.

La délivrance des certificats de performance énergétiques s'y rapportant est par conséquent en l'espèce inapplicable.

L'adjudicataire du bien prédécrit sub I. supportera seul les frais d'obtention des certificats de performance énergétique relatifs au bien lui adjugé et n'aura aucun recours contre le propriétaire ensuite de l'information fournie dans les certificats de performance énergétique.

L'adjudicataire est informé du fait que tout logement devra répondre au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

1°) à 275 kWh/m² par an au plus tard pour le premier janvier deux mille trente-trois. Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe E,

2°) à 150 kWh/m² par an au plus tard pour le premier juillet deux mille quarante-huit. Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe C.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'adjudicataire de faire établir des nouveaux certificats PEB constatant la réalisation de cet objectif.

e) Environnement - Gestion des sols pollués - Citerne à mazout.

- Le Notaire soussigné n'a pas connaissance d'un permis d'environnement relatifs aux biens prédécrits. Il appartient à l'adjudicataire de prendre toute information utile quant à savoir si les activités éventuellement présentes dans les biens prédécrits font/doivent faire l'objet d'un permis d'environnement.

- Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux

mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol.

Interrogé par le Notaire Yves RUELLE, soussigné, Bruxelles Environnement a délivré en date du vingt-huit avril deux mille vingt-six une attestation du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à chaque parcelle prédécrite.

Ces attestations stipulent notamment textuellement ce qui suit:

"(...)

Identification de la parcelle

(...)

Catégorie de l'état du sol et obligations

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

OBLIGATIONS

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex.: vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : certaines faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

Validité de l'attestation du sol

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

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

(...) "

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance desdites attestations du sol par la consultation de celles-ci sur le site www.biddit.be.

Une copie de l'attestation du sol relative au bien lui adjudgé sera remise à l'adjudicataire.

Il n'a pas été signalé au Notaire soussigné d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations du sol.

L'adjudicataire prendra à sa charge tous les risques éventuels de pollution du sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter.

- Il n'a pas été porté à la connaissance du Notaire soussigné de la présence dans les biens prédécrits d'une citerne à mazout.

S'il se trouve dans le(s) bien(s) prédécrit(s) une citerne à mazout, l'adjudicataire fera son affaire personnelle (le cas échéant à concurrence des quotités attachées au bien dans les parties communes) :

* si elle n'est plus utilisée, de son évacuation ou de sa mise hors d'usage conformément à la réglementation/la législation en vigueur,

* si elle est toujours en usage, le cas échéant de sa mise en conformité avec la réglementation/la législation en vigueur,

sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

f) Zones à risque d'inondation.

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles Environnement en date du quatre août deux mille vingt-six que le bien prédécrit sub I. est pour une petite partie situé dans une zone à risque d'inondation d'aléa faible, que le bien prédécrit sub II. est partiellement situé dans une zone à risque d'inondation d'aléas faible et moyen et que les biens prédécrits sub I. et II. sont situés en zone d'inondations dues aux eaux souterraines.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de ladite carte par la consultation de celle-ci sur le site www.biddit.be.

Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire.

Le Notaire soussigné rappelle que les cartes consultables sur le site de Bruxelles Environnement ne sont disponibles qu'à titre informatif, le Notaire soussigné n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

15. Dispositions administratives - Fédéral

a) Dossier d'intervention ultérieure.

Le Notaire soussigné attire l'attention, dans le cadre de l'arrêté royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles, sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux tombant dans le champ d'application dudit arrêté royal entamés à partir du premier mai deux mille un et de remettre à l'adjudicataire ledit dossier d'intervention ultérieure.

Malgré la demande lui faite par le Notaire soussigné, aucun dossier d'intervention ultérieure n'a été remis par le vendeur au Notaire soussigné pour des travaux entamés aux biens prédécrits depuis le premier mai deux mille un.

Le propriétaire est tenu en vertu de son obligation de délivrance de remettre à l'adjudicataire le dossier d'intervention ultérieure pour les travaux tombant dans le champ d'application dudit arrêté royal entamés à partir du premier mai deux mille un, au plus tard après le paiement intégral du prix d'adjudication, intérêts, frais et tous accessoires par ce dernier. En cas d'inexécution de cette obligation, l'adjudicataire est autorisé le cas échéant à faire constituer un tel dossier aux frais du propriétaire.

En ce qui concerne le bien prédécrit sub II. si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, la transmission dudit dossier sera réalisée par la possibilité offerte à l'adjudicataire de consulter ledit dossier auprès de l'association des copropriétaires.

b) Installation électrique de l'appartement.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mille huit modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques, entré en vigueur le premier juillet deux mille huit, ainsi que sur les dispositions de l'Arrêté Royal du huit septembre deux mille dix-neuf entré en vigueur le premier juin deux mille vingt établissant notamment le

Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le Notaire étant dans l'impossibilité de faire contrôler dans le sens dudit Règlement les installations électriques des logements au deuxième étage et à l'étage sous combles du bien prédécrit sub I. pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-avant en ce qui concerne les certificats de performance énergétiques, il incombera à l'adjudicataire du bien prédécrit sub I. de faire exécuter ces contrôle à ses frais, le bien étant vendu dans son état au jour de l'adjudication définitive, sans obligation de mise en conformité dans le chef du vendeur, l'adjudicataire étant invité à prendre toutes informations utiles quant aux travaux à exécuter afin de rendre lesdites installations conformes.

L'adjudicataire du bien prédécrit sub I. est informé à ce propos de son obligation d'adapter à ses frais ces installations au Règlement endéans un délai de douze mois (installation datant d'après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un) à dater du procès-verbal de visite de contrôle de l'installation électrique ou de dix-huit mois (installation datant d'avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un) après l'adjudication définitive et de faire effectuer à ses frais un nouvel examen de conformité par le même organisme (installation datant d'après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un) ou par un organisme agréé de son choix (installation datant d'avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un) dans les délais respectifs sus indiqués, ainsi que de son obligation de transmettre son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire du bien prédécrit sub I. est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Service public fédéral Économie.

L'attention de l'adjudicataire est en outre attirée sur le fait que, conformément au Règlement général sur les Installations électriques, lesdites installations doivent faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les vingt-cinq ans à dater de la dernière visite de contrôle.

c) Point de contact fédéral informations câbles et conduites (Cicc).

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

B. CONDITIONS GENERALES 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 autres:

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq (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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (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 cinq 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 dix 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 adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

Refus de signer le 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 cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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

* une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq (5) meilleurs enchérisseurs).

* une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)** 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 **cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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 **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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 du Code Judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be ("Prix de départ abaissé").

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant,

endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

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

Cautiion

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable cautiion 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 cautiions 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, alinéa 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 (Région de Bruxelles-Capitale)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période des 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 zéro virgule cinq pourcent (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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

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

septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

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

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

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle:

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de

l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) 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 vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

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 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.

DECLARATIONS DIVERSES**1. Election de domicile**

Le requérant, l'adjudicataire, qu'il soit porte-fort, commandé ou mandataire, le command et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

2. Attribution de juridiction

Toute contestation surgissant à l'occasion de la vente publique, sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

3. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire soussigné.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Après lecture intégrale et commentée du présent cahier des charges/des présentes conditions de vente, nous l'avons signé, nous, Notaire.

Suit la signature.