

Droit d'Enregistrement : 50,00 EUR

Annexe : NON

Antenne : Bruxelles 2

SIF-GV/Place Saint-Denis.cahier des charges / KLH

Dossier n° 2021/0176

Rép.: 2024/7881

VENTE APPARTEMENT
CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le sept août

Par devant Nous, Maître **Sibylle FALLA**, Notaire à Bruxelles, faisant partie de la Société à Responsabilité Limitée "INDEKEU - de CRAYENCOUR", RPM Bruxelles n° 0805.126.130, dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126.

CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Ensuite de quoi, Nous, Notaire, dressons ainsi qu'il suit le cahier spécial des charges et conditions auxquelles il sera procédé, par notre ministère, de la vente publique sur saisie-exécution immobilière du bien suivant, en lieu et heure mentionnés ci-dessous :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

Coordonnées de l'étude :

Etude des Notaires associés Gérard INDEKEU et Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, Notaires à Bruxelles, avenue Louise, 126.

Collaborateur en charge du dossier : Madame FALLA Sibylle

Coordonnées : 02/647.32.80 ; sfalla

1. Description du bien

DESCRIPTION DU LOT 1/

Commune de Forest quatrième division

Dans un complexe immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ABBAYE » composé de deux immeubles à appartements et commerces avec parkings dénommés respectivement RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) situé place Saint-Denis 56, et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) situé Chaussée de Neerstalle, 33, construits sur la parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de la place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour

une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain d'une superficie de 556,83 m2 rattachée à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) :

DANS LE BLOC B (La Brasserie) : L'appartement duplex ST/2.2 situé au centre à gauche de l'immeuble et comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

le niveau inférieur du duplex : un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine et mezzanine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, salle de bains, chambre un, water-closet, salle de douche, chambre deux et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan ;

le niveau supérieur du duplex : un séjour en mezzanine, une chambre, un hall de nuit, une douche, un water-closet, un grenier, et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

- En copropriété et indivision forcée : pour l'ensemble du duplex huit cent septante-huit /dixmillièmes (878/10.000èmes) indivis des parties communes spéciales de la RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B) et quatre cent vingt-cinq/dixmillièmes (425/10.000èmes) des parties communes de l'association principale dont le terrain.

Numéro d'identifiant parcellaire : section D numéro 0165WP0123.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous les références 49/T/04-10-2011/11894 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840.

DESCRIPTION DU LOT 2/

Commune de Forest quatrième division

Dans un complexe immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ABBAYE » composé de deux immeubles à appartements et commerces avec parkings dénommés respectivement RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) situé place Saint-Denis 56, et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) situé Chaussée de Neerstalle, 33, construits sur la parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de la place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain d'une superficie de 556,83 m2 rattachée à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) :

DANS LE BLOC B (La Brasserie) : L'emplacement de parking numéro 04 comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro
- En copropriété et indivision forcée : vingt/dixmillièmes (20/10.000èmes) des parties communes spéciales de la résidence « LA BRASSERIE » (BLOC B) et dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) des parties communes de l'association principale dont le terrain.

Numéro d'identifiant parcellaire : section D numéro 0165WP0159

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous les références 49/T/04-10-2011/11894 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840.

DESCRIPTION DU LOT 3/

Commune de Forest quatrième division

Dans un complexe immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ABBAYE » composé de deux immeubles à appartements et commerces avec parkings dénommés respectivement RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) situé place Saint-Denis 56, et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) situé Chaussée de Neerstalle, 33, construits sur la parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de la place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain d'une superficie de 556,83 m2 rattachée à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) :

DANS LE BLOC B (La Brasserie): L'emplacement de parking numéro 09
comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro
- En copropriété et indivision forcée : vingt/dixmillièmes (20/10.000èmes) des parties communes spéciales de la résidence « LA BRASSERIE » (BLOC B) et dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) des parties communes de l'association principale dont le terrain.

Numéro d'identifiant parcellaire : section D numéro 0165WP0164.

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous les références 49/T/04-10-2011/11894 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840.

DESCRIPTION DU LOT 4/

Commune de Forest quatrième division

Dans un complexe immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ABBAYE » composé de deux immeubles à appartements et commerces avec parkings dénommés respectivement RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) situé place Saint-Denis 56, et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) situé Chaussée de Neerstalle, 33, construits sur la parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de la place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain d'une superficie de 556,83 m2 rattachée à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) :

DANS LE BLOC B (La Brasserie): L'emplacement de parking numéro 20
comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro
- En copropriété et indivision forcée : vingt/dixmillièmes (20/10.000èmes) des parties communes spéciales de la résidence « LA BRASSERIE » (BLOC B) et dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) des parties communes de l'association principale dont le terrain.

Numéro d'identifiant parcellaire : section D numéro 0165WP0175.

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous les références 49/T/04-10-2011/11894 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840.

DESCRIPTION DU LOT 5/

Commune de Forest quatrième division

Dans un complexe immobilier dénommé « LES JARDINS DE L'ABBAYE » composé de deux immeubles à appartements et commerces avec parkings dénommés respectivement

RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) situé place Saint-Denis 56, et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) situé Chaussée de Neerstalle, 33, construits sur la parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de la place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain d'une superficie de 556,83 m² rattachée à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) :

DANS LE BLOC B (La Brasserie) : L'emplacement de parking numéro 21 comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro
- En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dixmillièmes (22/10.000èmes) des parties communes spéciales de la résidence « LA BRASSERIE » (BLOC B) et onze/dixmillièmes (11/10.000èmes) des parties communes de l'association principale dont le terrain.

Numéro d'identifiant parcellaire : section D numéro 0165WP0176.

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, sous les références 49/T/04-10-2011/11894 et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840.

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

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

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

Formation des lots :

Si plusieurs biens mis en vente constituent des lots distincts, le notaire peut les attribuer séparément ou les réunir selon les conditions qu'il juge appropriées. Le notaire va ensuite, en fonction des offres, répartir les différents lots par lot ou en masse en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires dans les deux cas, la priorité sera donnée à l'attribution des biens individuels. Cet arrangement est sans préjudice de la section 50, 2ème alinéa de la loi sur la location lorsqu'elle s'applique. En cas d'attribution séparée de plusieurs lots, le pourcentage des charges sera calculé sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'attribution en masse sur le prix et les charges de la masse, sauf en cas de déclaration de command (où le pourcentage correspondant sera calculé séparément sur le prix et les charges des lots ainsi constitués).

ORIGINE DE PROPRIETE

est propriétaire de ce bien, savoir:

- partie de douze ares cinquante centiares cadastrée anciennement section D numéro 168X, 165R, 165K, 165L, 165M, 165S et 165T, donnant d'un côté sur la place Saint-Denis numéros 56 A et 56 B et de l'autre côté sur la chaussée de Neerstalle numéros 25 et 27 pour l'avoir acquise de

parcelle dont question ci-avant.

- un permis d'urbanisme délivré par la Commune de Forest en date du 17 juillet 2008, prorogé une première fois jusqu'au 17 juillet 2011 et une seconde fois jusqu'au 17 juillet 2012.

- un permis d'environnement de classe IB n°315827 délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) le 14 juillet 2008, prolongé par décision du 24 septembre 2009 jusqu'au 17 juillet 2011. Le délai de mise en œuvre du permis d'environnement a été cependant suspendu depuis le 21 octobre 2010 ; il a recommencé à courir, pour un délai de 269 jours, à dater de la constatation par l'IBGE de la bonne exécution des obligations découlant de l'ordonnance du 5 mars 2009.

a obtenu un permis d'urbanisme modificatif délivré par la Commune de Forest en date du 31 mai 2012, tendant à augmenter le nombre de logements (2 studios) dans le Bloc B (sans modification de volume).

3/ ont collaboré en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur le Terrain. Ce projet consiste d'une part en la construction de deux nouveaux immeubles à appartements et commerce avec parkings sur le Terrain étant la RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) et la RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C) et d'autre part à la promotion des dites Résidences.

4/ Renonciation au droit d'accession - constitution d'un droit de superficie - autorisation de construire - acte de base.

Aux termes d'un acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 19 septembre 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles sous les références 49-T-04/10/2011-11894 a renoncé au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil sur les constructions, aménagements et plantations qui seront érigées par

pour son compte sur le bien prédécrit sous déduction de la partie de terrain reprise sous les lettres A B C et D et teinte verte au plan d'implantation joint au dit acte, cette parcelle étant destinée à être rattachée comme parties communes et privatives au bloc A. Ladite renonciation a été prolongé tacitement entre parties.

Par ailleurs, a cédé à : les dits Permis et a autorisé en outre ladite société « à construire sur l'emplacement du terrain, les immeubles objets des permis dont question ci-avant.

le terrain sous le régime de la copropriété conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, en vue de les affecter comme accessoires aux éléments privatifs à y construire aux conditions prévues à l'acte de base. Aux termes d'un acte de base reçu par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire à Waterloo, à l'intervention de Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le douze octobre deux mille onze, transcrit au deuxième bureau des hypothèques sous les références 49-T-26/10/2011-12880 relatif à LA RESIDENCE L'ATELIER (BLOC A) sont intervenus pour y intégrer la partie de terrain dont question ci-avant, retirée de la présente copropriété, reprise au plan joint au dit acte d'une superficie de respectivement 117,91 m², 244,94 m² et 193,98 m² soit au total 556,83 m².

Cet acte de base crée une association principale dénommée « LES JARDINS DE

L'ABBAYE » et deux associations partielles disposant de la personnalité juridique, dénommées RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, le 29 janvier 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 14 février suivant, formalité 49/T/14-02-2013/01840, l'acte de base initial a été modifié uniquement quant à la Résidence « La Brasserie » (Bloc B) afin de le rendre conforme au permis d'urbanisme modificatif précité délivré par la Commune de Forest en date du 31 mai 2012, tendant à augmenter le nombre de logements (2 studios en mezzanine) dans le Bloc B (sans modification de volume).

2. Mise à prix

Pour le lot 1 : La mise à prix s'élève à cent mille euros (100.000,00 EUR).

Pour le lot 2 : La mise à prix s'élève à cinq mille euros (5.000,00 EUR).

Pour le lot 3 : La mise à prix s'élève à cinq mille euros (5.000,00 EUR).

Pour le lot 4 : La mise à prix s'élève à cinq mille euros (5.000,00 EUR).

Pour le lot 5 : La mise à prix s'élève à cinq mille euros (5.000,00 EUR).

3. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à

Pour le lot 1 : cent cinq mille euros (105.000,00EUR)

Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq mille euros (5.000,00EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Pour le lot 2 : six mille euros (6.000,00 EUR)

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

Pour le lot 3 : six mille euros (6.000,00 EUR)

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

Pour le lot 4 : six mille euros (6.000,00 EUR)

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

Pour le lot 5 : six mille euros (6.000,00 EUR)

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

4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le lundi 30 septembre 2024 à 14h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 8 octobre 2024 à 14h00**, 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.

5. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné dans **les dix jours de la clôture des enchères dont question ci-avant**.

6. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- **Les lundis 16, 23 et 30 septembre de 10 à 12 heures ;**
- **Les jeudis 19 et 26 septembre et le jeudi 3 octobre de 10h30 à 12h30.**

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.

7. Transfert de propriété

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

8. Jouissance – Occupation

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées 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 ou fermages, 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 ou le fermage 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.

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

9. Droit de préemption – Droit de préférence

1. Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré en faveur de qui que ce soit.

2. Le vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié que le bien vendu est situé dans le périmètre d'un droit de préemption et en conséquence garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas à ce jour l'objet d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site www.brugis.irisnet.be en date du **6 août 2024** que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire

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

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.

10. 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 des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

11. 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.

12. Mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

13. Servitudes

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte de vente reçu par devant Maître Charles LEBON, alors à Bruxelles, en date du 20 septembre 1993, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété et l'acte de base il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée et de celles reprises ci-avant, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

14. Dégâts du sol ou du sous-sol

14.1 Permis d'environnement

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

14.2 Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent

notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

14.3 Situation du bien – attestation de sol

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit: **«Catégorie trois : Parcelle polluée sans risque »**

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

14.4 Citerne à mazout

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

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.

15. Actions en garantie

L'adjudicataire est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1er juillet 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

16. Copropriété

1.1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94§2, alinéa 1^{ier}, 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

1.2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic a répondu par courrier daté du 20 octobre 2023, lequel a ensuite été réactualisé. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

1.3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, 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.

Charges communes ordinaires

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° 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° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Fonds de réserve

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

1.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la signature du procès-verbal d'adjudication définitive et suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

1.5. Frais

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

1.6. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire, lequel est limité au frais relatif au lot vendu, de l'année en cours et l'exercice qui précède

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic ;

17. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**Urbanisme****Généralités****A. Information générale**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, l'adjudicataire reconnaît expressément avoir eu son attention attirée, sur l'importance et la nécessité qu'il **vérifie personnellement**, préalablement à la présente vente en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la *conformité* du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, paragraphe 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu

Le notaire soussigné et intervenant rappelle que son **obligation d'information** intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponibles, et que son intervention ne porte pas sur les **aspects d'ordre technique**, à propos desquels

l'adjudicataire a été invité à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre-expert...).

B. Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'adjudicataire reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire instrumentant et intervenant soussignés ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

B.1.1. Situation existante

Le vendeur garantit à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'appartement-**duplex et d'emplacement de parkings**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qu'il sera précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus 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, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

B.1.2. Informations – Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBAT, le vendeur a requis le notaire soussigné intervenant de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de **Forest** a délivré par une lettre adressée en date du **3 mai 2023** ces renseignements dans un document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 03/02/2022 concernant le bien sis **Place Saint-Denis 55-56A et Chaussée de Neerstalle 27-33**, cadastré **21384D0165/00W000**, 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 du 3 mai 2001, en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (PL);;

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

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

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

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

Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1^{er} août 1927;

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009 ;

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

• Néant

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

• Néant

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

- Le bien est inscrit dans le périmètre de protection du site classé de l'Abbaye de Forest décrété par l'A.G du 08.09.1994 et de la zone de protection du Monument de la Maison Communale de Forest décrété par arrêté du gouvernement du 22.10.1992 et modifié par AG du 08/09/1994.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du COBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

Néant

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

Pas d'information ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à

l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxis, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

- *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*
 - *Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**) ;*
 - *Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;*
 - *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;*
 - *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;*
 - *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;*
- A. 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'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

- **Autorisation /permis d'urbanisme/ permis d'environnement/certificat :**

URBANISME

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>PU 21145</i>	<i>Rénovation immeuble (place St-Denis 56)</i>	<i>Délivrer</i>	<i>07/03/1990</i>
<i>PU 21128</i>	<i>Démolition bâtiment industriel (place St-Denis 56)</i>	<i>Délivrer</i>	<i>18/07/1990</i>
<i>PU 21245</i>	<i>Construction immeuble logements (place St-Denis) + prorogation 17.06.92</i>	<i>Délivrer</i>	<i>24/04/1991</i>
<i>PU 22406</i>	<i>Construction de 5 maisons unifamiliales, 3 immeubles à appartements avec rez commercial et bâtiment central affecté en bureaux (St-Denis + Neerstalle)</i>	<i>Refuser</i>	<i>26/04/2000</i>
<i>PU 24211</i>	<i>Construction de deux immeubles de</i>	<i>Délivrer</i>	<i>07/09/2009</i>

	<i>logements (place St-Denis 55-56-56A et ch. de Neerstalle 25 à 35)</i>		
<i>PU 24853</i>	<i>Panneau publicitaire (ch. de Neerstalle, 35)</i>	<i>Délivrer</i>	<i>08/11/2010</i>
<i>PU 25166</i>	<i>Modifier la destination de bureau vers 6 logements avec création de terrasses et balcons- bâtiment A sis place St-Denis 56</i>	<i>Délivrer</i>	<i>12/07/2012</i>
<i>PU 25197</i>	<i>Permis modificatif du PU24211 : augmentation du nombre de logement (2 studios) sans modification de volume- bâtiment B sis place St-Denis 55-56-56A.</i>	<i>Délivrer</i>	<i>31/05/2012</i>

ENVIRONNEMENT

N°de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
<i>PE/1B/2008/3 15827</i>	<i>Construction de 2 immeubles de logements comprenant 40 emplacements parking et rénovation d'un immeuble de bureaux existant</i>	<i>Délivrer</i>	<i>14/07/2008</i>	<i>15 ans</i>

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

2°) En ce qui concerne :

- *La destination urbanistique licite de ce bien :*
- **Emplacement de parking sis**
- **La ou les utilisation (s) urbanistique (s) licite (s) de ce bien :**

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
<i>Parcelle D n° 160 P Bâtiment A- en</i>	<i>Du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>6</i>	<i>2/niveau et 2 duplex (2^{ème} +toiture)</i>

<i>intérieur d'îlot, Place St-Denis, 56</i>				
<i>Parcelle D n° 165 W Bâtiment B- Place St- Denis, 55-56- 56A</i>	<i>Sous-sol</i>	<i>Parking</i>	<i>23</i>	<i>Accès via Ch. de Neerstalle + caves + locaux communs</i>
	<i>Du rez-de- chaussée au 1^{er} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>10</i>	<i>5/Niveau</i>
	<i>2^{ème} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>6</i>	<i>4 appartements + studios avec mezzanine</i>
	<i>Sous-toiture</i>	<i>Logement</i>	<i>2</i>	<i>/</i>
<i>Parcelle D n° 165 W Bâtiment C- Ch. de Neerstalle, 25 à 35</i>	<i>Sous-sol</i>	<i>Parking</i>	<i>17</i>	<i>+caves + locaux communs</i>
	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Commerce</i>	<i>1</i>	<i>/</i>
	<i>Du 1^{er} au 3^{ème} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>15</i>	<i>3/ niveau</i>
	<i>Sous-toiture</i>	<i>Grenier</i>	<i>4</i>	<i>Accès via trappes</i>

- *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 24*

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

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

Remarques :

- 1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir 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 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 de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*
- 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. »*

B.1.3. Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement. Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

B.1.4. Zones inondables

Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24 mars 2022** que le bien objet des présentes **est situé dans une zone d'aléa d'inondation moyen vers élevé.**

B.1.5. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

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

B.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

B.1.7. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

B.1.8. Lotissement

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle sur lequel est construit le bien présentement vendu, n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir.

B.2. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170725-0000509224-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi le 25 juillet 2017 (certificat valide jusqu'au 25 juillet 2027 maximum). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **C+**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : **108**
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : **22**

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Un original du certificat de performance énergétique sera remis à l'adjudicataire aux termes des présentes.

B.3. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

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

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent être informées de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, lequel stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. ».

Le vendeur déclare ne pas disposer de dossier d'intervention ultérieur.

Le Notaire instrumentant a averti l'adjudicataire quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. (et de la section 8.4.2. UNIQUEMENT si l'installation date d'avant 1981) du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du **27 mars 2017** dressé par la société **BELAC** il a été constaté que l'installation **satisfaisait** aux prescriptions de ce Livre 1. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à la section 6.5.2. du Livre 1, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle ou du contrôle de conformité.

L'adjudicataire recevra aux termes des présentes un exemplaire du procès-verbal et des schémas unifilaires, plans de position et le cas échéant (parties communes des immeubles résidentiels ayant subis des modifications/extensions après le 01/06/2020), la liste des voies d'évacuation et des lieux à évacuation difficile, le plan des installations de sécurité et/ou des installations critiques, la liste des installations de sécurité et/ou critiques des mains du vendeur.

18. Situation hypothécaire

Le bien prédécrit est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires quelconques avec délégation du prix comme dit ci-après.

18.1. Registre des gages

Le vendeur reconnaît que le Notaire instrumentant et intervenant a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière, tel que confirmé par la recherche effectuée auprès dudit registre par le notaire instrumentant.

19. 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'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

20. Abonnements eau, gaz, électricité

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

21. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt.

Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

22. Délégation du prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.

Le(s) adjudicataire(s) donne(nt) mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il(s) pourrai(en)t se trouver subrogé(s).

A. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner

mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98 al. 2 du Code civil).

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un pour cent (21,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

Avertissement

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

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

B. Les définitions

- 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.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 14 octobre 2022.

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Bruxelles, avenue Louise, 126, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES