

E-registration : Bxl 3	Enr/reg. Vlabel :
Bur. Hypo. : Bxl 3	Enr/reg.SPF/FOD : 50 €
Gestionnaire :YMC/036475-006	Annexe : ordonnance du 2/7/2024

NEYRINCK & CARRETTE
Notaires associés
A Jette (1090 Bruxelles), Chaussée de Jette, 514A
SRL
RPM & TVA: 0754.762.740

Vente publique online CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le deux octobre

Nous, Maître **Pamela CARRETTE**, Notaire associé de résidence à Jette.

En exécution d'une ordonnance rendue par le Tribunal du Travail francophone de Bruxelles, 20^{ème} chambre, en date du * autorisant la présente vente dont une copie restera ci-annexée.

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête de Maître *, avocate, ayant son cabinet à *, médiateur de dettes des débiteurs, désigné par ordonnance du Tribunal du travail francophone de Bruxelles des * à l'égard de * dans le cadre de la procédure de règlement collectif de dettes.

IDENTITÉ DES PROPRIETAIRES :

*

Ici appelés « Le vendeur » ou « le propriétaire » ou « le débiteur médié »

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

ABSENCE DE COMMANDEMENT ET DE SAISIE PRÉALABLES

La présente vente publique judiciaire dans le cadre de la procédure de règlement collectif de dettes est organisée sous le contrôle du Tribunal du travail francophone de Bruxelles.

Conformément à l'article 1675/14bis, § 1er, du Code judiciaire, la présente vente publique judiciaire d'un bien immeuble décrit ci-après appartenant aux débiteurs admis au règlement collectif de dettes a lieu sans signification préalable d'un commandement ni d'un exploit de saisie immobilière, les effets de la procédure collective tenant lieu de ces formalités

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE GANSHOREN - PREMIÈRE DIVISION

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence JUPITER », construit sur un terrain situé **avenue Van Overbeke, 196**, cadastré d'après titre section A, numéros 252W, 251/A partie, 218/C partie, 219/1 et 286/N/2 partie et d'après extrait cadastral récent section A, numéro 2181EP0000 pour une superficie d'un hectare quatre-vingt-huit ares onze centiares (1ha 88a 11ca):

Dans la "Résidence Jupiter"

Le garage numéro 36 dans les sous-sols comprenant d'après titre :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte ou son volet.

b) en copropriété et indivision forcée:

- Sept/dixmillièmes des parties communes
- Sept/vingt-huit/millièmes dans le terrain.

Identifiant parcellaire réservé (G.SS/36/): 0218EP0149

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont les biens font partie, dressé par le notaire Ludovic Verbist, ayant résidé à Anderlecht, en date du 5 septembre 1974, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 11 septembre suivant, volume 7680, numéro 1, et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean-Paul Vernimmen, à Rhode-Saint-Genèse, le 24 septembre 1997, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 19 décembre suivant volume 12.482 numéro 1.

Revenu cadastral actuel non indexé : cent un euros (€ 101,00).

*ci-après dénommé "**Le bien**".*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

*

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.

I. EXPOSE PREALABLE

§1. PROCEDURE

1/ Que par Ordonnance du Tribunal du travail francophone de Bruxelles, 20^{ème} Chambre datée du *, les débiteurs ont été admis à la procédure de règlement collectif de dettes et a désigné Maître *, avocat, dont le cabinet est situé *, comme médiateur de dettes ;

2/ Que par Ordonnance du Tribunal du travail francophone de Bruxelles, 20^{ème} chambre, datée du *, le juge a désigné le notaire Pamela CARRETTE, soussigné, pour procéder à la vente du bien prédécrit conformément aux articles 1675/14^{bis}, lequel renvoie aux dispositions 1580, 1582 et suivantes du Code judiciaire. es biens et a dispensé le notaire Pamela CARRETTE, soussigné, de rédiger un procès-verbal d'ordre à la suite de la vente ;

§2. SITUATION HYPOTHECAIRE

D'état hypothécaire levé au bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 3, le *2026, il apparaît que le bien ci-après décrit est grevé des inscriptions, transcriptions et mentions marginales suivantes :

- a) inscription hypothécaire : néant
- b/ commandements et saisies : néant

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **dix-neuf mille euros (€ 19.000,00)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mardi 10 novembre 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 18 novembre 2026 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Pamela Carrette, **le jeudi 26 novembre 17h00 à 1090 Jette, chaussée de Jette 514A**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs comme suit :

Les mardis 27 octobre et 3-10-17 novembre de 12h30 à 14h30.

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.

Art 1580 du code judiciaire :

Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire commis nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant.

Le notaire attire l'attention des amateurs sur l'état non entretenu du bien. Par conséquent, les visites du bien se font sous l'entière responsabilité des candidats-acquéreurs et visiteurs.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur les sites suivants : NVN, Immoweb, immovlan et le site du notaire et par l'affichage d'un panneau sur le bien.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

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.

À la connaissance du notaire soussigné, le bien ne fait pas l'objet d'un contrat de location.

Contenu

Le bien est expressément vendu avec le contenu qui s'y trouverait au jour de l'adjudication définitive ou au jour de la prise de possession réelle par l'adjudicataire.

Les encombrants se trouvant éventuellement dans le bien devront être débarrassés par l'adjudicataire, à sa charge et à ses frais.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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.

Droit de préemption conventionnel

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat **conventionnel**, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Droit de préemption légal ou réglementaire

Le notaire instrumentant a consulté le site Actamaps en date du 4 août 2026, d'où il ressort que le bien n'est pas compris dans une zone de préemption.

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.

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

La description du bien dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le Notaire soussigné.

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore

d'application et concernant 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.

Conditions spéciales

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 22 mars 2017 reçu par Maître Olivier NEYRINCK, Notaire associé de résidence à Jette et Maître Andrée Verelst, Notaire de résidence à Grimbergen ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations des propriétaires relativement à ce qui précèdent pour autant qu'ils soient encore d'application actuellement sans recours contre le vendeur à ce sujet pour quelle que cause que ce soit.

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Statut immobilier – Règlement de copropriété - Syndic.

Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire Ludovic Verbist, ayant résidé à Anderlecht, en date du 5 septembre 1974, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 11 septembre suivant, volume 7680, numéro 1, et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire Jean-Paul Vernimmen, à Rhode-Saint-Genèse, le 24 septembre 1997, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 19 décembre suivant volume 12.482 numéro 1.

Généralités

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions figurant à l'acte qui contient le statut immobilier et le règlement de copropriété, y demeuré annexé.

L'adjudicataire déclare avoir une parfaite connaissance du statut immobilier subvisé. Il reconnaît, au surplus, en avoir reçu copie.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de

ce statut immobilier et du règlement de copropriété ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a connaissance de ces documents, qu'il s'oblige à les respecter et qu'il respectera également les décisions qui seront ultérieurement prises par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Le Notaire instrumentant a demandé le 27 juillet 2026 dernier au syndic de l'association des copropriétaires les renseignements visés notamment à l'article 3.94, §1^{er} du Code Civil, et s'appliquant au bien vendu.

Le syndic a répondu par lettre datée du 14 août 2026. Une copie de ladite réponse sera remise par le Notaire soussigné à l'adjudicataire à sa première demande.

Charges communes extraordinaires

Les frais, charges et obligations résultant d'une décision de l'Assemblée Générale ou du syndic, antérieure à l'adjudication définitive, mais qui ne deviendraient exigibles qu'après cette adjudication seront à charge de l'adjudicataire. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

Charges communes ordinaires -fonds de roulement

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'adjudicataire prorata temporis à compter de son entrée en jouissance. Le solde créditeur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur, et son solde débiteur éventuel lui restera à charge. L'adjudicataire devra donc payer entre les mains du syndic la quote-part dans le fonds de roulement correspondant au bien vendu.

Fonds de réserve

La quote-part du propriétaire dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

L'adjudicataire sera nullement tenu des arriérés d'appels de fonds de réserve du propriétaire.

Litiges en cours

Les créances revenant à l'Association des Copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à la date du prononcé de l'adjudication définitive, restent acquises à cette association sans que l'adjudicataire doive en indemniser le requérant.

Les frais, charges et obligations résultant de décisions définitives condamnant l'Association des Copropriétaires, antérieures à la date du prononcé de l'adjudication, resteront à charge du requérant pour autant que ces montants soient devenus exigibles avant cette adjudication. La date d'exigibilité s'identifie à la date

de l'appel de fonds lancé par le syndic.

Information du syndic et relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la Copropriété. L'adjudicataire est également tenu de faire établir, au plus tard dans les quinze jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. A défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

Privilège de l'association des copropriétaires

Il est rappelé que le vendeur est tenu, en vertu des dispositions légales applicables, de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction.

Il est également rappelé que l'association des copropriétaires est susceptible de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire, en garantie du paiement des charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours et à l'exercice précédent, dans les conditions prévues par la loi.

Il est enfin rappelé que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu et d'accomplir, à cet égard, les diligences requises par la loi en vue de la purge des éventuelles inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Dispositions administratives

Prescription urbanistiques

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), en date du 6 août 2026 le Notaire soussigné a demandé à la Commune de Ganshoren de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse datée du 20 août 2026, la Commune de Ganshoren a déclaré que :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **06/08/2026** concernant le bien sis **Avenue de la Réforme 76 Avenue Van Overbeke 196** cadastré **21008A0218/00E000**, 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 zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- n Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): PPAS VIII du 07/09/1957, en zone de recul et en zone verte avec constructions en hauteur.

- Dans le périmètre du permis de lotir (PL) : : PL n°15 approuvé le 24/09/1973, en zone de recul, en zone d'habitation et en zone réservée aux parkings et garages.

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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;

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

Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est

disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Néant ;

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

- Néant ;

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

- Le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier sur base d'une décision du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, publiée au moniteur belge le 19 août 2024.

Le principal effet de l'inscription d'un bien à l'inventaire est l'obligation de soumettre toute

demande de permis relative à ce bien à l'avis de la commission de concertation, qui peut décider de demander l'avis de la Commission royale des Monuments et des

Sites. Des dispenses sont prévues aux articles 10/1, 13/1, 34 sexies, 35/9/1 et 35/13/1 de l'AG « Minime importance » du 13/11/2008.

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 :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° VIII, approuvé par Arrêté Royal le 07/09/1957.

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement (IBGE),

Site Tour & Taxi, 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 ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la

rénovation (EDRLR) ;

- Le bien ne se situe pas 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 DIRL ;

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

AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE

D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR

PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

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

Urbanisme :

En ce qui concerne l'ensemble de l'immeuble (Résidence Jupiter) sis avenue de la Réforme 76 et avenue Van Overbeke 196 :

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante
Réf 3718	Construction d'un immeuble à appartements	Délivré	19/03/1974	Collège Echevinal
URB/5563-11	Rénover les terrasses des façades	Délivré	02/05/2011	Collège Echevinal
SPEC/27-2023	Légaliser les plans as-buit de l'app. sis au 7e étage centre	Approuvé	21/09/2023	Collège Echevinal
URB/7349-25	mettre en conformité le changement d'affectation d'un appartement dans un immeuble existant en un cabinet de dentisterie	Délivré	04/12/2025	Collège Echevinal

Environnement :

Un permis d'environnement classe 1B (réf : PE/2048) pour « installations de combustion – parking couvert- parking à ciel ouvert » a été octroyé par l'IBGE le 10/04/2006 et arrivera à échéance le 10/04/2021.

Une demande de permis d'environnement classe 1B (Réf. dossier : 08/IPE/1926667) a été introduite en date du 12/12/2023, auprès de Bruxelles Environnement, sollicitant le renouvellement du permis d'environnement.

La demande de permis d'environnement a été déclarée complète en date 13/07/2026.

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

2°1 En ce qui concerne :

- *La destination urbanistique licite du bien concerné par votre demande, à savoir le garage n° 36 situé au sous-sol est « garage ».*
- *La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de l'immeuble :*

Bâtiment	Localisation	Destination	Commentaire
immeuble à appartements	Sous-sol	Locaux annexes	garages numérotés de 13 à 81 (dont un double: 63-64); caves A rez à A 13; B rez à B 13; C rez à C 12; D 1 à D 12; E 1 à E 12; F 1 à F 12; G 1 à G 12; H 1 à H 12; I 1 à I 12; 3 locaux vide-poubelles; 2 locaux compteurs; 1 local haute tension; 1 local gaz; 1 chaufferie
	Rez-de-chaussée	Locaux annexes	2 halls d'entrée; garages numérotés de 1 à 12; 1 local voitures d'enfants; 1 local vélos
	Rez-de-chaussée	Logement	3 logements 2 chambres (dont 1 conciergerie); 2 flats
	Rez-de-chaussée	Équipement	cabinet dentaire situé à l'extrémité avant-gauche de l'immeuble
	Du 1er au 12ème étage sauf 7ème étage	Logement	8 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 3 chambres + terrasse (au centre droit de l'immeuble)

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

	7ème étage	Logement	7 logements 2 chambres + terrasse; 1 logement 1 chambre (côté gauche au centre) 1 logement 3 chambres + terrasse (au centre droit de l'immeuble)
	Etage technique (13ème)	Logement	2 logements 3 chambres + terrasse
	Etage technique (13ème)	Locaux annexes	2 séchoirs; 2 salles des machines ascenseurs

- *Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : 116*

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

- *Néant ;*

L'absence d'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme ou d'environnement ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Les appartements ne sont pas numérotés et/ou dénommés sur plan.

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Fait à Ganshoren, le 20/08/2026. »

Il sera fait état de cette destination dans toute publicité.

Une copie desdites prescriptions urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance et acquérir le bien en l'état, en connaissance de cause, sans recours contre le vendeur.

En ce qui concerne la demande de permis d'environnement déclarée complète en date 13 juillet 2026, par courriel de la commune du 28 septembre 2026, cette dernière a confirmé ce qui suit : « *Le dossier est actuellement toujours en cours d'instruction.*

Une enquête publique a été organisée du 24/08/2026 au 26/09/2026. Le permis n'a donc pas encore été délivré à ce jour. »

Le bien, objet des présentes, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le Notaire soussigné informe les amateurs du fait qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Le Notaire soussigné indique en outre qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le Notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique, 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 auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction du bien 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.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur 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, **sous réserve de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques précités.**

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de garage**. Il déclare qu'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 l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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 et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne

prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Zones inondables

La loi du 4 avril 2014, article 129§4 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Le notaire instrumentant a consulté le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml, en date du 4 août 2026, d'où il ressort que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'adjudicataire confirme bien savoir et accepter.

Patrimoine immobilier

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire soussigné informe les amateurs du fait que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde du bien relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

Règlement sur la protection des espaces verts

Il est en outre attiré l'attention de l'adjudicataire qu'en vertu du règlement sur la protection des espaces verts adopté par le Conseil d'Agglomération de la Région Bruxelloise le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq, nul ne peut supprimer ou réduire des espaces, jardins, jardinets ou parcs affectés à la végétation, ni abattre un arbre à haute tige, sans permis préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins du lieu où est situé l'arbre ou l'espace vert.

Immeubles abandonnés

Le Notaire soussigné informe les amateurs du fait que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du onze décembre deux mille un réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du deux janvier deux mille un, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas repris en tant qu'immeuble inoccupé et ne fait pas l'objet de taxations pour immeuble inoccupé tant par la Région de Bruxelles-Capitale que par la commune de Ganshoren.

Environnement – Etat du sol

Permis d'environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, hormis le permis d'environnement dont question dans les renseignements urbanistiques repris ci-avant, 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).

Etat du sol

Bruxelles Environnement a délivré en date du 5 août 2026 une attestation du sol dans laquelle elle mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « **Catégorie Aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.** »

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant a informé les requérants, les candidats acquéreurs, l'adjudicataire et l'acquéreur, de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le comparant a répondu de manière **négative** et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

Situation hypothécaire/délégation du prix

Le bien est vendu conformément à l'ordonnance rendue en application de l'article **1675/14bis** du Code judiciaire et aux règles de l'exécution forcée, notamment les articles **1580 et 1582 et suivants** du Code judiciaire.

Le bien est, à l'égard de l'adjudicataire, vendu pour quitte et libre de toute hypothèque, privilège, inscription ou transcription quelconque, **dans la mesure où les formalités de purge et d'appel des créanciers prévues par le Code judiciaire ont été régulièrement accomplies.**

La présente vente emporte délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, ainsi que des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ou fait mention d'une action visée à l'article **5.243 du Code civil**, pour autant qu'ils aient été dûment appelés à la **procédure d'autorisation ou aux opérations de vente dans les conditions et délais prévus par la loi**, et ce jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, conformément notamment aux articles **1582 et 1675/14bis** du Code judiciaire.

Le notaire procédera à la répartition du prix conformément aux règles de rang et de concours applicables, et versera le solde, après paiement des frais de vente, droits, honoraires et des créanciers susvisés, **entre les mains du médiateur de dettes désigné dans la procédure de règlement collectif de dettes**, aux fins d'affectation conformément au plan de règlement approuvé ou, à défaut, selon les

décisions du Tribunal du travail compétent

Affectation du prix – Règlement collectif de dettes

Le prix d'adjudication, augmenté des frais, droits et accessoires, est payable entre les mains du notaire instrumentant, dans les délais et conditions prévus par les présentes conditions de vente et par les articles 1580, 1582 et suivants du Code judiciaire. »

Après prélèvement des frais de vente, des droits d'enregistrement, des honoraires et débours du notaire, ainsi que, le cas échéant, des sommes dues aux créanciers hypothécaires et privilégiés en vertu de leur rang, le solde du prix sera versé par le notaire au médiateur de dettes désigné dans la procédure de règlement collectif de dettes des débiteurs, aux fins d'être réparti conformément au plan de règlement collectif de dettes approuvé ou, à défaut, selon les décisions du Tribunal du travail compétent.

L'adjudicataire reconnaît expressément que la présente vente est réalisée pour le compte de la masse des créanciers des débiteurs dans le cadre du règlement collectif de dettes, et qu'il ne pourra exiger aucun paiement direct du prix entre ses mains au profit des débiteurs en dehors des modalités ci-dessus.

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.

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.

A partir de cette même date, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

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.

Impôts

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

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1.

Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes publiques online sur biddit.be 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 aux enchères 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, comparaître devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

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

o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros) si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à 10% de l'enchère retenue, avec un minimum de € 5.000 (cinq mille euros).

Mise à prix et prime

Article 15.

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

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

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

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

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

Article 16.

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

Subrogation légale

Article 17.

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

Déguerpissement

Article 18.

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

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

Adjudication à un colicitant

Article 19.

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

Porte-fort

Article 20.

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

Déclaration de command

Article 21.

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

Caution

Article 22.

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23.

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

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

Prix

Article 24.

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Article 25.

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

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

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

- **vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;**

- **vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);**

- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

Article 25bis.

Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

Article 26.

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27.

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

Sanctions

Article 28.

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

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

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

Résolution de la vente :

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

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

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

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

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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai

de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière :

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

Pouvoirs du mandataire

Article 29.

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser

- l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
 - passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30.

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

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

C. LES DÉFINITIONS(1)

- 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 des documents requis par la loi.

DECLARATIONS DIVERSES

1. Le requérant reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des articles **62**, paragraphe **2** et **73** du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande formulée par le notaire instrumentant, conformément à l'article 93ter du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le requérant déclare avoir répondu qu'il n'est pas assujéti à ladite taxe et ne pas avoir cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe de la Valeur Ajoutée.

2. Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six relatif à la plus-value réalisée lors de la transmission de bien(s).

3. Chaque partie déclare disposer de la pleine capacité juridique et ne pas être atteint par une quelconque limitation de capacité (loi sur la faillite, ou le concordat, administration provisoire), à l'exception de la procédure de règlement collectif de dettes en cours, dont question ci-avant.

ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire et le vendeur seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile et/ou siège social.

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commandants seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne

considérer que le domicile réel.

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

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute.

DONT PROCÈS-VERBAL

Établi en mon étude à Jette, 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 les vendeurs et moi-même, notaire.