BENOIT RICKER
notaire
SPRL société civile à forme commerciale
Ixelles (B-1050 Bruxelles), Chaussée de Vleurgat, 30
0889.395.572 RPM Bruxelles

ADC REP. N° 2008/779

VENTE PUBLIQUE JUDICIAIRE - CAHIER SPECIAL DES CHARGES

L'an deux mille huit.
Le quatorze août.
A Ixelles, en l'étude, chaussée de Vleurgat, 30.
Nous, ***Benoit RICKER***, notaire à Ixelles.
En exécution de l'ordonnance rendue par le Juge des saisies près le tribunal de première instance de Bruxelles en date du onze octobre deux mille sept.

EXPOSONS PREALABLEMENT

CET EXPOSE FAIT

Nous, notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, dressons comme suit le cahier *spécial* des charges et conditions de la vente publique du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé :

I. DESIGNATION DES BIENS

A. COMMUNE D'UCCLE - deuxième division

Une maison de commerce sise ***chaussée de Waterloo, 877****, cadastrée selon extrait cadastral du 18 juillet 2008, sous section C numéro 68 G, pour une superficie selon même cadastre de 03 ares 73 centiares, et un revenu cadastral (non indexé) de 5.669,00 euros.*

Ci-après dénommés « *le bien* » et/ou «*les biens*».

II. – IDENTITE DU PROPRIETAIRE SAISI

III.-ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

IV.-SITUATION HYPOTHECAIRE

V. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier spécial des charges et aux procès-verbaux d'adjudication ainsi qu'à celles énoncées au "*Cahier Général Uniforme des Charges et Conditions des Ventes Publiques d'Immeubles*" constitué du cahier général uniforme comme proposé par la Fédération Royale du notariat belge, adopté par l'assemblée générale de la compagnie des notaires de l'arrondissement de Bruxelles et déposé au rang des minutes du notaire Yves Dechamps à Schaerbeek, suivant acte de son ministère en date du quatorze mai deux mille deux, dont une expédition a été transcrite au cinquième bureau de la Conservation des Hypothèques de Bruxelles sous la formalité numéro 51-T-01/07/2002 – 06196, dont un exemplaire restera ci-annexé, lequel, après lecture, sera signé « ne varietur » par Nous, notaire, pour faire partie intégrante du présent acte.

Le texte dudit cahier général des charges est tenu à la disposition des amateurs.

Les conditions dudit cahier général uniforme des charges ne seront toutefois d'application que pour autant qu'il ne soit pas dérogé au présent cahier spécial des charges et/ou au(x) procès-verbal (procès-verbaux) d'adjudication à suivre.

L'adjudicataire, le command et la caution seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions dudit cahier général des charges, du cahier des charges spécial et du ou des procès-verbaux d'adjudication à suivre.

A. ORGANISATION DE LA VENTE

1. SÉANCE DE VENTE

La vente se fera publiquement, aux enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice de mise à prix.

L'adjudication est fixée le **mercredi dix-sept septembre, à quatorze heures**, à la Salle I des Ventes par Notaires, à B-1000 Bruxelles, rue de la Montagne, 34.

Le notaire pourra, s'il le juge nécessaire dans l'intérêt des parties en cause, fixer une seconde séance à quatorze jours au moins et trente jours au plus de la première (article 1588 du Code judiciaire).

Le notaire soussigné réglera le taux et la gradation des enchères.

Les difficultés qui, pendant le cours des opérations, pourraient s'élever entre les enchérisseurs pour quelque cause que ce soit, seront arbitrées par le notaire instrumentant; nul ne pourra s'opposer à l'exécution immédiate de sa décision.

Toute offre emporte, contre son auteur, irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges et au cahier général susvanté.

Le notaire instrumentant et le créancier poursuivant se réservent le droit de retirer les biens mis en vente de la vente publique, sans devoir en justifier et sans être redevable d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

Le notaire instrumentant peut, conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

2. PUBLICITE

La publicité préalablement aux adjudications provisoires (première et, le cas échéant, deuxième séance) et de l'adjudication définitive, sera faite par des affiches pendant les quatre semaines qui précèdent l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière et par des annonces qui seront publiées dans les médias suivants: Vlan, Ventes Notariales, et les sites Internet www.immoweb.be et www.notarimmo.be.

3. VISITES

Les visites préalables à la présente séance de vente seront faites conformément aux usages en pareille matière et fixées :

- le lundi de quatorze à seize heures (depuis le 18 août 2008).
- le jeudi de dix heures à douze heures (depuis le 21 août 2008).

4. PAIEMENT DU PRIX

4.1. Délai et mode de paiement du prix

L'adjudicataire devra payer le prix principal de son acquisition, en l'étude du notaire instrumentant, en euros et **endéans les six (6) semaines** de, selon le cas, l'adjudication définitive ou l'expiration du délai de surenchère, et sans intérêts jusque lors. Ce paiement est libératoire.

Le paiement par chèques ne sera libératoire que du jour de l'encaissement définitif de ceux-ci et pour autant qu'ils soient provisionnés.

4.2. Intérêts de retard

Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les adjudicataires devront, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts au taux de **dix pour cent (10 %)** depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

5. FRAIS ET HONORAIRES

L'adjudicataire paiera en l'étude du notaire Benoit Ricker, soussigné, en euros et dans les **cinq jours ouvrables** de, selon le cas, l'adjudication ou l'expiration du délai de surenchère, un tantième fixé par la Fédération Royale du Notariat Belge (voir ci-après), le tout à peine d'exigibilité immédiate du prix de vente et de mise à exécution immédiate de la vente.

Ce tantième s'applique uniquement au prix d'adjudication et aux charges, et couvre les droits d'enregistrement, les honoraires et les frais légaux du cahier des charges et des procès-verbaux d'adjudication et d'absence de surenchère, les frais d'inscription d'office et d'une grosse éventuelle, de l'acte de quittance ou de quittance-

mainlevée éventuel ou, à concurrence des frais d'un acte de quittance-mainlevée, ceux de l'acte d'ordre qui le remplace, ainsi que toute taxe sur la valeur ajoutée qui devrait leur être appliquée.

Moyennant paiement de ces frais, le requérant sera seul chargé de tous les frais de la vente.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant abattement, exemption, réduction (droit de partage ou autre droit réduit) ou majoration (taxe sur la valeur ajoutée) des droits fiscaux ou des honoraires, le tantième susdit sera réduit ou majoré conformément à cette disposition.

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

1° Tantième

Le barème uniforme des frais en vente publique, fixé par la Fédération Royale du Notariat Belge, est ci-après reproduit partiellement :

- treize virgule cinquante pour cent (13,50 %), au-dessus d'un million d'euros (EUR 1.000.000,00).
- quatorze pour cent (14 %), à partir de cinq cent mille euros (EUR 500.000,00) et sous un million d'euros (EUR 1.000.000,00)
- quinze pour cent (15 %), à partir de trois cent mille euros (EUR 300.000,00) et sous cinq cent mille euros (EUR 500.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50 %), à partir de deux cent mille euros (EUR 200.000,00) et sous trois cent mille euros (EUR 300.000,00);
- seize pour cent (16 %), à partir de cent cinquante mille euros (EUR 150.000,00) et sous deux cent mille euros (EUR 200.000,00);
- dix-sept pour cent (17 %), à partir de cent mille euros (EUR 100.000,00) et sous cent cinquante mille euros (EUR 150.000,00);
- dix-huit pour cent (18 %), à partir de septante cinq mille euros (EUR 75.000,00) et sous cent mille euros (EUR 100.000,00);
- dix-neuf virgule cinquante pour cent (19,50 %), à partir de cinquante mille euros (EUR 50.000,00) et sous septante cinq mille euros (EUR 75.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50 %), à partir de trente mille euros (EUR 30.000,00) et sous cinquante mille euros (EUR 50.000,00);
- vingt-trois pour cent (23 %), à partir de vingt mille euros (EUR 20.000,00) et sous trente mille euros (EUR 30.000,00) ;
- trente pour cent (30 %), à partir de dix mille euros (EUR 10.000,00) et sous vingt mille euros (EUR 20.000,00) ;
- trente-cinq pour cent (35 %), à partir de un euro (EUR 1,00) et sous dix mille euros (EUR 10.000,00).

2° Précompte immobilier

Le précompte immobilier de l'année en cours sera remboursé par l'adjudicataire en l'étude du notaire Benoit Ricker, soussigné, dans le délai imparti pour payer le prix de la vente, sur base de l'avertissement extrait de rôle, le cas échéant de l'année qui précède et ce à compter de l'entrée en jouissance.

3° Frais de publicité et de visites

L'ordonnance de désignation du notaire Benoit Ricker du 7 avril 2008, dont question ci-avant, prévoit notamment ce qui suit :

« *Faisons défense au notaire d'appliquer dans l'exécution de la présente ordonnance le cahier général uniforme des charges et conditions des ventes publiques d'immeubles de la Fédération Royale des Notaires de Belgique déposé chez le notaire*

Yves Dechamps de résidence à Schaerbeek le 14 novembre 1995 transcrit au 2ème bureau des hypothèques à Bruxelles le 29 décembre 1995 volume 11800 numéro 01 en tant qu'il détermine la proportion de ces frais mise à charge de l'adjudicataire ou tout autre règlement de même nature. ».

En conséquence, les frais de publicité, les frais de visite et les frais de location de salle sont à charge de l'adjudicataire du bien.

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans lesdits frais est fixée en cas de séance unique d'adjudication avec faculté de surenchère à mille cinq cents euros (1.500,- EUR).

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans lesdits frais est fixée au cas où il y aurait deux séances avec faculté de surenchère à deux mille cinq cents euros (2.500,- EUR).

La participation forfaitaire de l'adjudicataire dans lesdits frais est fixée au cas où il y aurait trois séances à trois mille cinq cents euros (3.500,- EUR).

4° Actes de cautionnement - Déclaration de command

L'adjudicataire sera en outre tenu des frais, droits et honoraires des actes de cautionnement et de déclaration de command s'il y a lieu.

6. FACULTÉ DE SURENCHÈRE

L'adjudication se fera sous la condition suspensive d'absence de surenchère, ainsi qu'il est dit aux articles 1592 à 1594 du Code judiciaire et comme stipulé au Cahier général uniforme des charges susvanté.

7. ACQUISITION PAR PORTE-FORT

Les adjudicataires seront réputés avoir acquis pour eux ou pour command. En conséquence, ils auront la faculté d'élire command, mais à leurs frais, dans le délai légal, lors même qu'aucune réserve n'aurait été faite dans le procès-verbal d'adjudication.

Les adjudicataires seront tenus solidairement avec leur command au paiement du prix et des frais et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

L'adjudicataire qui déclarera acquérir au nom d'un tiers pour lequel il se porte fort, sera considéré avoir fait l'acquisition en nom personnel dans le cas où pour un motif quelconque, ce tiers ne ratifierait pas cette acquisition.

8. SOLIDARITE-INDIVISIBILITE

Si plusieurs personnes se rendent indivisément adjudicataires du bien à vendre, elles seront tenues solidairement et indivisiblement au paiement du prix, des intérêts, frais et tous accessoires et à l'entière exécution des conditions de la vente. Il en sera de même du porte-fort, du commandé, de la caution et du mandataire.

Les obligations résultant de la vente seront également solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et autres ayants droit. Ceux-ci auront, en outre, à supporter tous frais de signification.

9. RÉSOLUTION - FOLLE ENCHÈRE

Toutes les clauses du présent cahier des charges sont de rigueur et ne pourront en aucun cas être réputées comminatoires.

Faute par un adjudicataire de les exécuter et notamment de payer le prix, les intérêts, accessoires et frais, il y sera contraint par toutes voies de droit. Conformément aux articles 1600 à 1606 du Code judiciaire, il sera même procédé contre lui à la revente sur folle enchère.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur.

De plus, le fol enchérisseur ne pourra répéter les sommes qu'il aurait payées à valoir sur son prix d'acquisition. Celles-ci resteront acquises à la requérante à titre de dommage et intérêts.

En cas d'adjudication prononcée au profit de deux ou plusieurs adjudicataires indivisément, ceux-ci seront tenus solidairement de l'exécution de toutes et chacune des obligations stipulées au présent cahier des charges et en cas d'inexécution même partielle de celles-ci la folle enchère pourra être poursuivie sur la totalité des biens, à l'égard de chacun d'eux.

Sauf si elle a déjà été précédée d'une surenchère, la revente sera soumise au droit de surenchère prévu par les articles 1592 et suivants du Code judiciaire.

10. DELEGATION 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.

B. CONDITIONS DE VENTE

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques.

1. PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire aura la pleine propriété du bien mis en vente à compter du jour de l'adjudication définitive, mais il ne pourra apporter aucune modification ou transformation ou démolition avant le paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

2. OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE

En ce qui concerne le bien prédécrit sub. A., le bien est libre d'occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien mis en vente par la libre disposition à compter du jour de l'adjudication définitive ou devenue définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires et au plus tôt quatre semaines après l'adjudication définitive ou

devenue définitive, et ce, sans recours contre le créancier poursuivant, le créancier inscrit ou la partie saisie.

3. **IMPÔTS - TAXES**

Les impôts, taxes, contributions de toute nature, mis ou à mettre sur lesdits biens, seront à charge de l'adjudicataire à compter de son entrée en jouissance.

4. **ETAT DU BIEN**

Le bien sera vendu dans l'état et la situation où il se trouvera au moment de l'adjudication définitive, sans recours contre le saisi ou ses créanciers, pour erreur dans la description des biens, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont les biens pourraient être avantagés ou grevés, sauf le recours de l'adjudicataire, à ses risques et périls, contre les auteurs de dégradations éventuelles.

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.

5. **SERVITUDES**

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever lesdits biens; il pourra faire valoir les unes et se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le requérant.

Les amateurs devront, sous leur responsabilité, s'enquérir avant l'adjudication des servitudes urbanistiques ou autres et des mesures d'expropriation projetées qui pourraient éventuellement frapper les biens à vendre, en manière telle que le requérant ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

6. **URBANISME**

I.- Conformément au prescrit de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à l'Administration communale d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Cette dernière a répondu ce qui suit, ici littéralement reproduit :

En ce qui concerne l'immeuble sis chaussée de Waterloo, 877 :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 10 août 2007, concernant le bien sis Chée de Waterloo 877 cadastré section C, numéro 68/g, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves 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.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination :

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant.

Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir.

Le plan particulier d'affectation du sol n° 51 – Quartier Floride/Langeveld – approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 situe le bien en zone d'habitat avec front commercial.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Prescriptions du PRAS, du règlement régional d'urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titres XX et de la Commune et du PPAS précités.

Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 51 précité sont d'application : articles 0.0 Dispositions générales ; 4.0 Zone d'habitat avec front commercial ; 5.0 Zone d'ateliers ; 14.3.2. Zone de protection rapprochée des captages ; Ilot 10.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Toutefois, la chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez également l'AED, service B1, rue du Progrès, 80, boîte 1, à 1035 Bruxelles.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

e) autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; (article 98 du COBAT du 9 avril 2004).

Permis d'urbanisme numéro 7017, délivré le 14 juin 1932, par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation des combles (bureau). Permis d'urbanisme numéro 34143, délivré le 21 septembre 1999, par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour placement d'une enseigne.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.

Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le Ier janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la région (COBAT du 9 avril 2004 – art. 333).
Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledelle 1000, 1200 BRUXELLES."

II.- Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et 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, paragraphe 1, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Conditions spéciales

Le titre de propriété du saisi, étant l'acte précité dressé par Maître Juan Mourlon Beernaert, notaire de résidence à Bruxelles, le 15 décembre 1986, mentionne l'existence des conditions spéciales ici littéralement reproduites :

« *Dans l'acte prérappelé du Notaire Jacques Dulait en date du 31 mai 1976, il a été textuellement repris ce qui suit :*
5° L'acquéreur aura, le cas échéant, à s'entendre pour le règlement de toute mitoyenneté qui serait discutée directement avec les tiers intéressés, conformément aux dispositions légales et aux usages locaux et ce, sans aucune intervention du vendeur ni

recours possible contre lui, ce dernier « subrogeant l'acquéreur à cet égard dans tous ses droits et obligations, l'acquéreur aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui n'aurait » pas encore été réglée.
6° Le vendeur fait ici observer que :

1) *Les fenêtres se trouvant dans le mur pignon, côté rue « des Framboisiers et donnant vue directe sur la propriété voisine, constituent une tolérance et non une servitude. Si besoin une nouvelle autorisation devrait être demandée au propriétaire voisin.*
2) *Les murs pignons sont mitoyens jusqu'à hauteur des constructions existant actuellement.*
3) *La cabine à haute tension construite à front de la rue des Framboisiers est désaffectée. Elle a été construite par le locataire du bien qui a enlevé tous les appareils qu'il y avait installés pour ses besoins personnels.*

7° L'acte du notaire Detiège du 31 mai 1900 susmentionné porte entre autres les stipulations suivantes : « « Le mur A.B. est établi sur le sol mitoyen mais appartient totalement à Monsieur Decoster. La clôture en planches qui fait suite audit mur est également la propriété exclusive de ce dernier. Les acquéreurs pourront établir un magasin à bières dans le fond du terrain, mais il leur est interdit de construire vers la façade à la chaussée de Waterloo une maison à usage d'industrie ou de commerce aussi longtemps que les vendeurs restent propriétaires de maisons ou de terrains à ladite chaussée. » »
L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application. Le vendeur déclare ne pouvoir certifier que la mitoyenneté du mur A.B. dont question ci-dessus aurait été rachetée par ses parents.
8° Pour le surplus, l'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne le bien vendu.

Dans l'acte prérappelé du Notaire Jacques Dulait en date du 27 septembre 1976, il est textuellement repris ce qui suit :
3) L'acquéreur aura, le cas échéant, à s'entendre pour le règlement de toute mitoyenneté qui serait discutée directement avec les tiers intéressés, conformément aux dispositions légales et aux usages locaux et ce, sans aucune intervention de la venderesse ni recours possible contre elle, cette dernière subrogeant l'acquéreur à cet égard dans tous ses droits et obligations, l'acquéreur aura notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui n'aurait pas encore été réglée.
4) En cas de construction, l'acquéreur devra se conformer aux règlements communaux et aux dispositions et prescriptions des autorités compétentes (Etat – Province – Commune – Urbanisme) pour tout ce qui concerne les autorisations de bâtir, les alignements et niveaux à suivre, et autres dispositions analogues, le tout sans intervention de la venderesse ni recours contre elle. La venderesse, par l'organe de son représentant, ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien vendu ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation. L'acquéreur déclare savoir qu'aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile, pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édifiée sur les biens objet de la vente tant que le permis de bâtir n'aura pas été obtenu.
Pour le surplus, l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et soumis à toutes les obligations de la venderesse sans aucune exception ni réserve, en ce qui concerne le bien présentement vendu. »

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant de ce qui précède pour autant qu'ils sont encore d'application, sans recours contre la partie saisie.

7. GESTION DES SOLS POLLUES

L'adjudicataire sera censé avoir été informé des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant une étude de risque, avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement, ou de mesures d'assainissement.

La reconnaissance de l'état du sol est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'Ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

L'étude de risque est réalisée par une personne agréée dans la discipline "pollution du sol".

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque, ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement", peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Le notaire Benoit Ricker, soussigné a demandé, par courrier du 07 août 2008, à l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, si le bien est repris dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante. L'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement a répondu ce qui suit :

" *chaussée de Waterloo, 877 (68/G) à 1180 Bruxelles :* ***nous ne disposons d'aucune information.»***.

8. INSTALLATION ELECRTIQUE

L'acheteur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de l'article 276 bis dudit Règlement, l'acheteur est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

9. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire soussigné attire l'attention du propriétaire saisi et de l'adjudicataire sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant, notamment la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres, et imposant la remise du dossier d'intervention ultérieure – s'il en existe un – lors de toute mutation de biens immeubles.

10. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire du fait que le Code Bruxellois

du Logement, adopté par l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le dix-sept juillet deux mille trois, est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, telles que décrites en ladite Ordonnance.

Particulièrement, le bailleur qui projette de mettre en location un petit logement (vingt-huit mètres carrés ou moins) ou un logement meublé, doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location appelé « attestation de conformité », délivré par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le bailleur non concerné par ces cas de figure demeure toutefois tenu des normes de qualité et de salubrité des lieux loués sous peine d'une amende éventuelle.

11. GARANTIE DECENNALE

L'adjudicataire sera purement et simplement subrogé dans tous les droits que le propriétaire saisi aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'adjudicataire sera tenu, à l'entière décharge du requérant, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

12. ASSURANCES

Le transfert des risques s'opérant dès l'instant où l'adjudication est définitive ou devient définitive, l'adjudicataire devra dès cet instant, que le bien soit ou non assuré par le propriétaire actuel faire assurer le bien contre l'incendie et tous autres risques.

Aucun recours contre le propriétaire actuel n'est recevable de ce chef.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

DONT ACTE.

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Lecture faite, du présent cahier spécial des charges et du Cahier général uniforme des charges auquel il renvoie, Nous, notaire, signons.

Suivent les signatures.

Enregistré sept rôles sans renvoi au troisième bureau de l'Enregistrement d'Ixelles le 02 septembre 2008, volume 37 folio 68 case 14. Reçu vingt-cinq euros (25,00 €).

L'INSPECTEUR-PRINCIPAL (s) pr MARCHAL D. – C. DUMONT

Annexes : ordonnance + cahier général

Adc REP. : 2008/ 942

PROCES-VERBAL D'ABSENCE DE SURENCHERE

L'AN DEUX MILLE HUIT.
Le dix-sept novembre.
Nous, Benoit RICKER, notaire à Ixelles, exposons ce qui suit.

EXPOSE PREALABLE

- Suivant procès-verbal d'adjudication définitive sous réserve d'absence de surenchère dressé par le notaire Benoit RICKER, soussigné, le dix-sept octobre deux mille huit, suivi d'un acte portant élection de command reçu par le notaire Benoit Ricker, soussigné, le 04 novembre 2008, et d'un acte de ratification reçu par le même notaire, le 12 novembre 2008 ;
- il a été adjugé à :

- à la requête de :

- sur saisie-exécution immobilière poursuivie à charge de :

Voir quittance du 07/04/2009 - 1169