

I-Not/230652/ML

Bur. Séc. Jur. **Bruxelles 3**

E-REG KC / PC le

CAHIER SPECIAL DES CHARGES (complémentaire)

R.

DR ENR: 50,00 €

DE : 50 €

Annexe : /

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Le vingt-cinq janvier

Michel de Frésart, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 144/1, procède à l'établissement des conditions complémentaires de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

(...)

Ci-après dénommée « **la requérante** ».

Ci-après dénommés ensemble et invariablement « le vendeur ».

A. Déclaration préalable

Le vendeur déclare que, pour le cas où elles seraient contraires, que les conditions et déclarations ci-après reprises viennent compléter et remplacer les conditions et déclarations reprises dans le cahier des charges reçu le 9 janvier 2024, par Michel de Frésart, notaire à Schaerbeek et relatif au bien suivant :

Ville de Bruxelles, seizième division

Une maison d'habitation avec dépendances, cour et atelier à l'arrière (« werkhuis achteraan »), sur et avec terrain, sis **rue Léopold I numéro 115**, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro **142F11P0000**, pour une contenance d'après titre et cadastre de deux ares trente-trois centiares (2a 33ca).

Revenu cadastral (non-indexé) : mille quatre cent trente-deux euros (1.432 EUR).

B. Conditions spéciales de vente adaptées

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 19 mars 2024 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 27 mars 2024 à 15 heures** sous réserve d'éventuelles prolongations et ce, conformément à l'article 9 des conditions générales et en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du Notaire instrumentant et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude ACT & LEX le **jeudi 28 mars 2024 à 10 heures**.

Dispositions administratives

- **Etat du sol**

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance (du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017) pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Les présentes clauses sont applicables mutatis mutandis aux autres aliénations de droits réels telles que visées par l'article 3, 28° de l'Ordonnance.

L'adjudicataire sera informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 19 juin 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.



Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

N° de parcelle	21816_C_0142_F_011_00
Adresse(s)	Rue Léopold I 115, 1020 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone habitat

CATÉGORIE DE L'ÉTAT DU SOL ET OBLIGATIONS

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant BEM-JDS ;

- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 5773 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;

- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.

ÉLÉMENTS JUSTIFIANT LA CATÉGORIE DE L'ÉTAT DU SOL

ACTIVITÉS À RISQUE

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
M. Seghers	102 - Production et fusion de métaux	1975	2005	NOVA-57343
BEM JDS	101 - Ateliers pour le travail des métaux 97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique	2011	2020	NOVA-653791

ÉTUDES ET TRAVAUX RÉALISÉS ET LEURS CONCLUSIONS

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2006/1332/01)	27/10/2006	22/02/2007	Pollution détectée
Etude détaillée (2006/1332/01)	08/06/2007	20/12/2007	Pollution délimitée
Etude de risque (2006/1332/01)	08/06/2007	20/12/2007	Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00389/2021)	08/11/2021	15/12/2021	Pollution détectée, délimitée et risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00389/2021)	02/03/2022	30/03/2022	Pollution délimitée
Restrictions d'usage (SOL/00389/2021)	11/2021	30/03/2022	excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée dalle de béton obligatoire

VALIDITÉ DE L'ATTESTATION DU SOL

Validité	La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

Le terrain étant repris à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie **4A** le vendeur a fait application de l'article 17§2 (demande de dérogation à la vente) et de l'article 13/3 (ventes forcées) de l'Ordonnance pour obtenir l'autorisant de l'aliénation de son droit réel.

Bruxelles-Environnement a transmis ses décisions et réponses en date du 27 septembre 2022 et 19 janvier 2024. Ces décisions seront mises à la disposition des amateurs et contiennent les informations et obligations essentielles ci-après relatées.

La présente aliénation de droits réels est possible moyennant la prise en charge des obligations de l'actuel titulaire de droits réel (les crédités prénommés) par l'adjudicataire.

L'adjudicataire sera informé des propositions et accords suivants :

- La SRL Sol-Ex a établi en date du 29 août 2022, une proposition de calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance susmentionnée et une estimation de montant de garantie financière (réf. 389/2021, dd.29/08/2022) ;

- Les vendeurs, sur la base de la proposition présentée de la SRL Sol-Ex, ont introduit une demande de dérogation (17§2 de l'ordonnance susmentionnée) en date du 24 septembre 2022, comprenant l'engagement écrit d'exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier susmentionné ;

- Bruxelles Environnement a pris acte de ces documents et a marqué son accord sur la proposition de calendrier d'exécution ainsi que sur le montant de garantie financière en date



du 27 septembre 2022 autorisant ainsi, sur base de l'article 17§2 de l'ordonnance, l'aliénation préalablement à la dépollution du bien aux conditions suivantes :

« - M. (***) (en tant que gérant de (***)) s'est engagé à exécuter toutes les obligations découlant de l'ordonnance conformément au calendrier approuvé par Bruxelles Environnement ;

- la garantie financière couvrant cet engagement sera constituée au profit du cessionnaire des droits réels conformément à l'article 71§1 et 2 de l'Ordonnance;
- une étude détaillée a été déclarée conforme par Bruxelles Environnement ».

Par conséquent, en dérogation à l'article 17§1, 1° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017), l'aliénation de droits réels pouvait être réalisée préalablement au traitement de la pollution sur le terrain mentionné ci-dessus, à condition de :

- constituer une garantie financière de quatre-vingt-trois mille deux cent deux euros et cinquante cents (83.202,50 EUR) ;

- d'identifier le responsable de la suite des obligations prévues par l'Ordonnance ;

- respecter le calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance tel que rédigé par l'expert en pollution du sol ;

- d'accorder le libre accès au titulaire de l'obligation de traitement pour qu'il puisse exécuter ses obligations liées à l'ordonnance;

- que l'adjudicataire reconnaît être conscient de ce qui suit : « tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la mise en place d'un potager, etc.) doit faire l'objet, au préalable, d'une étude de risque voire d'un projet d'assainissement, approuvés par Bruxelles Environnement. De plus, le traitement de la pollution devra être réalisé avant toute exécution d'actes ou de travaux ou toute mise en exploitation d'une installation qui seraient de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques engendrés par la pollution du sol présente sur le terrain visé » ;

- l'obligation de transmettre à Bruxelles Environnement, dans un délai de 60 jours après la signature de l'acte authentique :

- une copie de l'acte (version provisoire avant enregistrement, signée par le notaire)
- la preuve de la constitution de la garantie financière via versement sur le compte rubriqué du notaire instrumentant.

- Le montant de la garantie financière et le planning établi initialement en date du 27 septembre 2022 ont été actualisés sur la base du document rédigé par l'expert en pollution du sol Sol-Ex SRL, intitulé « *une actualisation du calendrier d'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance susmentionnée et une révision du montant de garantie financière* » établi en date du 18 janvier 2024.

Ledit document relate ce qui suit : « Dans le cadre du dossier référencé « SOL/003889/2021 », après relecture de notre rapport intitulé « Proposition de garantie financière et de calendrier de traitement de pollution unique » et daté du 29 août 2022 :

- Je vous confirme que l'évaluation budgétaire reprise en page 9 reste valable sous réserve d'une indexation de 15% pour chaque poste. Cela porte donc le montant total de la garantie financière à 95.782,88 € TVAC ;

- Le calendrier de traitement de la pollution est également actualisé sur base d'une vente fin mars. Le calendrier est établi comme suit :

- 21/04 au 21/09/2024 : Réalisation du projet d'assainissement + approbation par Bruxelles Environnement
- 21/09 au 21/10/2024 : Sélection de l'entrepreneur ;
- 21/10 au 15/12/2024 : Préparation du chantier ;
- 7/01 au 07/03/2025 : Etat des lieux
Installation de chantier
Inspection des fondation, excavation avec talutage jusqu'à 1,5m, évacuation des terres polluées et remblai
Remise en état du site
- 30/04/2025 : Introduction de l'évaluation finale auprès de l'IBGE
- 30/05/2025 : Déclaration finale

Bruxelles Environnement a pris acte de ce document et a marqué son accord sur la modification de calendrier d'exécution ainsi que sur le montant révisé de garantie financière en date du 19 janvier 2024.

Par conséquent, en dérogation à l'article 13§1, de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (M.B. 13/07/2017), la vente forcée peut être réalisée préalablement au traitement de la pollution sur le terrain mentionné ci-dessus.

L'adjudicataire sera informé que la présente vente est soumise aux conditions suivantes :

- **L'adjudicataire constituera, outre le prix d'adjudication, une garantie financière de nonante-cinq mille sept cent quatre-vingt-deux euros et quatre-vingt-huit cents (95.782,88 EUR) sur le compte du notaire instrumentant ;**

- L'adjudicataire sera tenu responsable de la suite des obligations prévues par l'Ordonnance ;

- L'adjudicataire devra respecter le calendrier d'exécution et toutes les obligations découlant de l'ordonnance tel que rédigé par l'expert en pollution du sol ;

- Par la formulation d'enchères et la signature subséquente du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir été suffisamment informé de la situation du bien à l'inventaire de l'état du sol (notamment, les rapports d'étude déjà introduits auprès de Bruxelles environnement et les avis de Bruxelles Environnement sur ceux-ci lui ont été fournis) ;

Dans un délai de soixante (60) jours après la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire devra transmettre à Bruxelles Environnement :

- o Une copie du procès-verbal d'adjudication signée par le notaire ;
- o La preuve de la constitution de la garantie financière via versement sur le compte rubriqué du notaire instrumentant.

La garantie financière constituée chez le notaire sera libérée, à première demande et sans aucune justification préalable, et ce au profit de la personne pour qui cette garantie a été constituée. Si la garantie est constituée au profit du cessionnaire, la libération ne peut en aucun cas avoir lieu sans l'accord préalable par écrit de Bruxelles Environnement.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de ces documents.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, par la formulation d'enchères et la signature subséquente du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire déclarera expressément

renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclarera, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'adjudicataire, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

Confirmation de l'identité

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL,

fait et passé à Schaerbeek, en l'étude, date que dessus, et après lecture commentée de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, nous, Notaire, avons signé.