

« ACT & LEX » NOTAIRES / NOTARISSEN
SRL / BV - TVA // TVA/BTW BE 0778.859.817
Avenue Eugène Plasky/laan 144/1- 1030 Bruxelles / Brussel
tel + 32.(0)2.734.50.85 - fax + 32.(0)2.734.53.39 - info@act-lex.be

I-Not/230652/ML
Bur. Séc. Jur. **Bruxelles 3**
E-REG KC / PC le
CAHIER DES CHARGES

R.
DR ENR : 150,00 €
DE : 100,00 €
Annexes : commandement, exploit de saisie, ordonnance de nomination + PEB

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le neuf 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 de vente de la vente online sur biddit.be du bien ci-après décrit et ce, à la requête de :

La Société Anonyme « *** », constituée le (...)

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

I.- **EXPOSE PRÉALABLEMENT**

(...)

II.- **CECI EXPOSÉ**

les conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A/ CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE

Coordonnées de l'étude

Etude ACT & LEX sise à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky, 144/1.

Téléphone : 02/734.50.85

Fax : 02/734.53.39

Adresse électronique : info@act-lex.be.

Collaborateur en charge du dossier en l'étude : Monsieur Matthieu LOIX

Téléphone : 02/787.39.75

Adresse électronique : m.loix@act-lex.be.

Description du bien

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).

Ci-après dénommée « **le bien vendu** ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le revenu cadastral n'est pas en cours de révision.

La description du bien vendu est établie de bonne foi au vu du titre de propriété disponible et au vu des indications cadastrales qui ne sont communiquées qu'à titre de simples renseignements.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls le bien ci-avant décrit et tous les immeubles que la loi répute immeubles par incorporation, par destination ou par attache à perpétuelle demeure sont vendus.

Les canalisations, les compteurs, les tuyaux et les fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou à tout autre service comparable ne sont pas compris dans la présente vente.

Origine de propriété

(...)

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **deux cent vingt mille euros (220.000 EUR)**

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (1.000 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000 €), ou un multiple de cette somme, doit être effectuée et que les 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 19 mars 2023 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 27 mars 2023 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 **vendredi 29 mars 2024 à 14 heures**.

Visites

Le bien vendu pourra être visité par les candidats-acquéreurs les

- **Les mercredis 28 février et 6-12-20 mars de 15h à 17h**
- **Les samedis 2-9-16-23 mars de 11h30 à 13h30**

Le Notaire soussigné se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite et ce, dans l'intérêt de la vente.

Publicité

La publicité préalable à la vente sera réalisée notamment par apposition des affiches, par inscription sur les sites internet www.biddit.be et www.immoweb.be.

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

Le bien est actuellement occupé par Monsieur (*) et Monsieur (*) prénommé.

L'adjudicataire sera propriétaire des biens lui adjugés dès que l'adjudication sera devenue définitive. Il en aura la jouissance au plus tard six semaines après l'adjudication définitive du bien, mais jamais avant de s'être acquitté du prix d'adjudication en principal, frais et accessoires, par la libre disposition. Avant ce paiement, il est interdit à l'adjudicataire d'apporter des changements au bien vendu ou de le démolir en tout ou en partie. L'adjudicataire pourra néanmoins prendre des mesures conservatoires et ce, à ses frais.

La partie saisie sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire. Monsieur (*), prénommé aura à rendre libre le bien à dater du jour où l'adjudication sera définitive et s'il ne remplit pas cette obligation dans ledit délai, l'adjudicataire pourra l'expulser ainsi que toute personne ou objet se trouvant dans le bien du

chef du vendeur, par huissier de justice, requis sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication; les frais en dérivant ne pourront être répétés que du vendeur.

Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'il(s) soi(en)t opposable(s), le Notaire adjuge le bien 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.

A ce propos, le vendeur déclare n'avoir conféré aucun droit de préférence conventionnel et qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui sera éventuellement dit ci-après, le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préférence légal.

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur et ce, 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 et ce, 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.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare, sous réserve de ce qui résulte éventuellement des conditions spéciales, 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 ci-après citées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

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

Conditions spéciales

L'acte prévanté reçu par le notaire Paul VANNOORBEECK, en date du 4 juillet 1958, dont question à l'origine de propriété ci-avant, contient les conditions spéciales suivantes, ci-après littéralement reproduites, pour autant que de besoin et pour être complet :

a) « VOORWAARDEN.

Huidige verkoop is toegestaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden, lasten en bedingen : [...] 6° In de huidige verkoping zijn niet begrepen de buizen, geleidingen en tellers van de elektriciteitsvoorziening in het verkocht goed geplaatst door openbare en private Beheren ten titel van verhuring. [...]»

b) «BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De in de oorsprong van eigendom vermelde akte de dato twaalf april negentienhonderd achtentwintig, van Notaris Gabriel Swolfs, bevat daarenboven de volgende bijzondere voorwaarden, die hieronder woordelijk hernomen zijn :

'Il est fait observer qu'il n'y a qu'un égoût et un puits pour les trois maisons. Cette communauté d'égoût et de puits devra être maintenue à frais communs, aussi longtemps que l'autorité communale la tolèrera.

Les murs de clôture séparant la maison rue Léopold I, numéro 113, des deux autres maisons comprises dans le présent partage n'ont pas l'épaisseur réglementaire. Si l'un des attributaires utilisait ces murs pour ajouter à son bien, une annexe ou un atelier ou toute autre construction, il devra à ses frais exclusifs mettre le mur de clôture à l'épaisseur réglementaire sans pouvoir faire intervenir le voisin dans les frais. Toutefois, si celui-ci utilisait lui-même le nouveau mur en y adossant des plantations ou constructions, il devrait en payer la mitoyenneté comme de droit.'

De in de oorsprong van eigendom eveneens vermelde akte de dato acht september negentienhonderd drieënveertig, van Notaris Charles Verbruggen, bevat van haar kant de volgende vermelding :

Les murs entourant la propriété sont mitoyens.'

De verkopers verklaren daarenboven dat het goed, bij hun weten, noch belast is met, noch gediend is door enige erfdiensbaarheid en dat zij er zelf geen enkel hebben toegestaan.

Zij verklaren tenslotte elke verantwoordelijkheid af te wijzen voor erfdiensbaarheden die zouden kunnen spruiten uit vroegere titels en de kopers zonder meer in hun plaats te stellen voor de uitoefening van alle rechten en de uitvoering van alle verbintenissen die voor hun zouden kunnen spruiten zo uit de bedoelde vroegere titels, als uit de bovenstaande bedingen, voor zover deze nog van toepassing zijn. »

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du saisi résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Dispositions administratives

A/ L'attention des amateurs est attirée sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de

l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT », qui avait déjà été informé lors de la signature de la convention de cession de l'opportunité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu.

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

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance du cessionnaire, qui le reconnaît : le vendeur confirme que ce descriptif correspond à la réalité du bien, et l'adjudicataire confirmera implicitement que ce descriptif sommaire correspond à la réalité du bien en déposant une offre.

B/ En application du COBAT, le notaire soussigné a demandé par courrier auquel était joint ledit descriptif sommaire à la Ville de Bruxelles, les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus, laquelle a précisé en date du **30 juin dernier**, que :

« (on omet...)

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 en :

- **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)

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

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

- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

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

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

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021);
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

(...)

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- **La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;**

8°) Autres renseignements :

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & 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 se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;

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

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

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

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

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

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

• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

• Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N°de dossier	Objet	Décision	Date
TP 37303	construire une serre au rez-de-chaussée et une annexe à usage de salle de bain au 1 ^{er} étage ; construire dans la cour un atelier à un étage et 2 WC	Délivré	17/12/1928
TP 43820	construction d'un étage sur une partie du bâtiment arrière	Délivré	09/11/1935

TP 57704	construire un atelier sans étage dans le fond de la propriété	Délivré	30/11/1946
TP 83639	transformation intérieure et en façade au rez-de-chaussée	Délivré	12/03/1974

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ces permis le bien est composé comme suit :

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol			locaux de stockage
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	avec atelier
	Etages	Logement	2	

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

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

(On omet...) »

Les amateurs recevront une copie de ladite réponse.

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 la législation applicable à l'exception de ce qui est précisé ci-avant, 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.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. san

C/ Les amateurs sont informés par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ Le vendeur garantit aux amateurs la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier, que le bien est actuellement affecté à usage d'**atelier au rez-de-chaussée et de deux unités de logements aux étages** ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le cessionnaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

E/ En vertu d'une recherche effectuée sur le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml en date du **5 janvier 2024**, le vendeur déclare que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone d'aléa d'inondation.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

F/ Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. Il certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

G/ L'adjudicataire est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose des normes particulières pour les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Il n'est donné aucune garantie quant à la conformité du bien vendu avec le Code du Logement Bruxellois lequel impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, de détecteurs de fumée. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire.

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

L'adjudicataire déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

I/ Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort du courrier de l'administration communale dont question ci-avant ainsi que de la consultation, en date du **7 décembre 2023**, du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé et ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

- *Etat du sol*

Le notaire soussigné informe les amateurs du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement le **19 juin 2023** mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue sur laquelle est érigé l'immeuble vendu.

Cette attestation stipule que le bien se trouve sous :

* **catégorie 4** : Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement ;

* **sous-catégorie 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).

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

Eléments 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

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle :

Type étude	Date de l'étude	Date de 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

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.

Les parties conviennent conformément à l'article 23 § 3 de l'Ordonnance que l'exécution des obligations découlant de l'Ordonnance sera exclusivement à charge de l'adjudicataire.

Le requérant déclare, à l'exception de ce qui suit, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance.

Le vendeur déclare avoir fait réaliser une étude détaillée du sol par la société Sol-Ex datée du 23 février 2022 qui conclut entre autres ce qui suit :

« Un projet d'assainissement est à réaliser à charge de l'auteur de la pollution, à savoir la société BEMJDS.

Aucune mesure d'urgence n'est préconisée à ce stade.

La mesure de sécurité suivante (restriction d'usage) est préconisée : l'excavation de terres polluées doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement. »

Par courrier du 18 février 2022 Sol-Ex a communiqué au vendeur ce qui suit : « nous estimons à ce stade et en première approche le coût de la procédure d'assainissement entre 80.000 et 100.000 € HTVA (...)».

Le vendeur déclare avoir provisionné cette somme auprès de la société Sol-Ex en vue de réaliser les travaux.

Par mail du 3 mai 2022, Sol-Ex a confirmé que :

« 1) Études réalisées à ce jour :

Réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol

Lors de cette étude réalisée en 2021, une pollution du sol aux solvants chlorés causée par les exploitants de l'atelier a été découverte. Par ailleurs, une erreur dans le plan cadastrale nous a demandé 6h de prestations intellectuelles supplémentaires et non prévues lors du devis. Le plan cadastral est dorénavant corrigé.

Réalisation d'une étude détaillée

Une étude détaillée permettant de délimiter la pollution a été réalisée en 2021/2022. Une analyse de l'eau souterraine a été effectuée et des forages chez les voisins ont été nécessaires (deuxième chantier nécessaire, car 2 forages en limite de parcelle présentaient des résultats d'analyses au-dessus des normes de pollutions).

La conclusion de cette étude validée par Bruxelles Environnement est que la pollution aux solvants chlorée n'a pas atteint les parcelles voisines. L'eau souterraine n'est pas non plus touchée. Pour cette étude, seul le solde reste à payer (2.128,56€).

2) Suite de la procédure :

Il reste deux grandes étapes à effectuer. La réalisation d'un projet d'assainissement puis la réalisation de l'assainissement. Afin de pouvoir clôturer la vente, ces deux étapes doivent être clôturées.

Il est cependant possible de réaliser une demande de dérogation permettant finaliser la vente avant la clôture de la procédure sol.(...).

L'adjudicataire recevra une copie de l'attestation du sol et ds échanges de mail avec Sol-Ex.

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du saisi résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

- Citerne à mazout

Le vendeur a déclaré que le bien vendu n'est pas pourvu d'une citerne à mazout.

- Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

- Installations électriques

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), par Certinergie en date du **27 juin 2023**. Lesdits procès-verbaux constatent que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement, dont quittance.

L'adjudicataire est informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 18 mois après le procès verbal d'adjudication.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles, ultérieures. Il devra faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de l'adjudication et communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle précitée. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique, en avertissant l'organisme ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Le notaire informe les amateurs des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation que ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'adjudicataire recevra un exemplaire dudit procès-verbal des mains du notaire instrumentant lors du complet paiement du prix et des frais.

- Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique (PEB) du bien objet des présentes portant le numéro 20230907-0000654675-01-2 (2^e étage) et 20230907-0000654676-01-0 (1^{er} étage) ont été établis par l'expert énergétique SOQUET François et mentionne les informations suivantes:

Pour le premier étage :

Classe énergétique **F**, émissions annuelles de CO2 : **334**

Pour le deuxième étage :

Classe énergétique **G**, émissions annuelles de CO2 : **771**.

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

Ce certificat était à la disposition des amateurs et l'original sera remis à l'adjudicataire lors du complet paiement du prix et des frais.

Une copie de la 1^{ère} page de ce certificat restera ci-annexée.

- Registre des gages

Le notaire instrumentant attire l'attention des futurs adjudicataires sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières, relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes. A cet égard et sur pied d'une recherche effectuée par le notaire instrumentant dans ce registre en date de ce jour, le vendeur déclare que les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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.

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

L'adjudicataire paiera au vendeur, lors du paiement du prix, sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente.

Condition suspensive d'obtention d'un financement

Cette vente **ne pourra être réalisée** sous la condition suspensive d'un financement par l'enchérisseur retenu.

B/ CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1.

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

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

Adhésion

Article 2.

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

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

Mode de la vente

Article 3.

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

Article 4.

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

Article 5.

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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 clôturés 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 comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10. Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

Article 11.

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

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

Article 12.

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

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

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

La clôture des enchères

Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite à la requérante 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 procès-verbal d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)**.

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

Mise à prix et prime

Article 15.

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera, avec l'accord préalable de la Banque BNP Paribas Fortis, une mise à prix réduite sans que ceci puisse être assimilé au système dégressif des enchères.

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.

DéguerpissementArticle 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 colicitantArticle 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-fortArticle 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 commandArticle 21.

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

Caution

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

Solidarité - IndivisibilitéArticle 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 du prix de vente et des frais.

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25.

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt est fixé à dix pourcent (10%) l'an.

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, la partie requérante a le droit :

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

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

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

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

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncés ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

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

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu. De manière générale, le vendeur visera toujours le débiteur saisi à moins qu'il ne s'agisse d'une disposition qui, par définition, ne peut concerner que le créancier poursuivant. Ainsi, pour les articles suivants des conditions générales du cahier des charges (art. 3 Mode de la vente, art. 13 La clôture des enchères, art. 14 Refus de signer le PV d'adjudication et art 28 Sanctions), le vendeur s'entend comme le « créancier requérant » ;

- 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) après acceptation de l'enchère ;

- 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.

SOMMATION

Les créanciers inscrits, ceux qui ont fait transcrire un commandement ou saisie conservatoire et le débiteur, seront sommés un mois au moins avant la vente de prendre communication de ce cahier des charges et d'assister à l'adjudication.

Dans les huit jours de la date du dernier exploit de signification, mention de la sommation, énoncée à l'article 1582 du Code judiciaire, sera faite en marge de la transcription de la saisie au bureau des hypothèques.

Les conséquences qui en découlent sont plus amplement décrites dans l'article 1584 du Code Judiciaire.

Si le présent cahier des charges faisait l'objet de contestations, celles-ci ne seraient admissibles que si elles sont présentées au notaire soussigné dans les huit jours de la sommation dont question ci-avant.

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 d'écriture s'élève à 50 €.

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE

Chacun des comparants déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;
- ne pas dessaisi d'une manière générale de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes ;
- que son identité / comparution / représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 21 septembre 2023.

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.