

NOTAIRES LE MAIRE BRUXELLES - SOCIÉTÉ NOTARIALE

SRL Numéro d'entreprises 0870.912.025

Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE (BIDDIT)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le seize décembre,

[...]

Nous Notaire, soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique (online sur www.biddit.be) des biens immeubles ci-après décrits ainsi que tout ce qui y serait abandonné :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

PUBLIQUE DU BIEN SIS :

Chaussée de Merchtem, 80

1080 Molenbeek-Saint-Jean

REMARQUE PRELIMINAIRE

Le cahier des charges établi ci-après par l'étude des Notaires Tanguy le Maire et Florence le Maire, à 1000 Bruxelles, Avenue de Stalingrad, 37 (02/512.23.31 – notaire@lemaire.brussels), est composé de deux chapitres.

1° Le premier chapitre comprend les spécifications relatives aux biens objets de la vente.

2° Le deuxième chapitre comprend les charges et conditions de la vente.

Le deuxième chapitre est subdivisé en trois parties :

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

Il est ici précisé que sont implicitement abrogées les clauses de la partie B (Conditions générales) qui sont contradictoires à celles de la partie A (Conditions spéciales).

CHAPITRE I – SPECIFICATIONS RELATIVES AUX BIENS VENDUS

1. Désignation des biens

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN – Deuxième division

Dans une maison d'habitation et de rapport sise **Chaussée de Merchtem, 80**, cadastrée selon titre section B, numéro 47/L/8 pour une superficie d'un are dix-sept centiares (1a 17ca) et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0047L8P0001 pour une même superficie :

Le LOT A1 étant l'appartement situé au premier étage, comprenant selon l'acte de base :

a) En propriété privative et exclusive : deux chambres à coucher, une cuisine et salle d'eau, une chambre, un séjour ; une toilette sur cage d'escalier 101.

b) En copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-deux/millièmes (252/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive : le balcon arrière et la terrasse installée sur la toiture plate arrière (T1) à charge d'entretien.

Identifiant parcellaire : 0047L8P0002 ("A1/LOTA1").

Revenu cadastral non indexé : quatre cent nonante-trois euros (493,00 €).

Statuts de copropriété :

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, le 26 novembre 2007, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 29 novembre suivant, sous la formalité 51-T-29/11/2007-15040.

Observations :

1° Dans les faits, le vendeur déclare qu'actuellement l'appartement ne compte plus que deux chambres et la toilette se trouve dans la salle de bains.

2° L'acte de base susvisé stipule notamment que la jouissance de la toiture plate T1 en terrasse ne pourra être acquise qu'après la pose d'un revêtement apte à protéger durablement son étanchéité et après régularisation à introduire auprès de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, et ce aux frais du propriétaire du lot A1.

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

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

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

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

2. Origine de propriété

[...]

CHAPITRE II – CONDITIONS DE LA VENTE

A. Conditions spéciales de vente

La vente aura lieu aux charges et conditions spéciales suivantes :

1) Mode de la vente

La vente sera faite aux enchères dématérialisées au moyen de la plateforme en ligne www.biddit.be.

2) Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 €)**.

3) Enchère minimum

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

4) Absence de prime

Par dérogation à l'article 15 des conditions générales de vente, l'adjudication aura lieu sans prime d'enchérissement.

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

5.1. Conformément à l'article 16 des conditions générales de vente, l'adjudication aura lieu sous la **condition suspensive** de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire :

- d'un montant correspondant maximum au montant de l'enchère ayant été retenue par le vendeur ;
- dans un délai de **six (6) semaines** à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire mettra tout en œuvre pour obtenir ce financement.

a) Si l'adjudicataire n'obtient pas ce financement dans le délai fixé, il devra prévenir le notaire soussigné par mail dans le même délai. Il devra également annexer la preuve du refus du financement au mail.

La vente sera alors considérée comme inexistante et :

- L'adjudicataire récupèrera les frais éventuellement payés tels que visés aux articles 25 et 25bis des conditions générales de vente ;

- L'adjudicataire remboursera au vendeur les frais de rédaction du procès-verbal d'adjudication, qui sont dus au notaire soussigné qui l'a rédigé. Ils seront déduits du remboursement susvisé.

b) Si l'adjudicataire ne signale pas le refus du financement par mail au notaire soussigné dans le délai fixé, la condition suspensive sera considérée comme réalisée. Cela veut dire que la vente se poursuivra aux conditions prévues par les présentes.

L'adjudicataire et le vendeur peuvent convenir ensemble de prolonger le délai fixé pour que l'adjudicataire obtienne le financement. Dans ce cas, ils devront prévenir le notaire soussigné et cet accord devra résulter par un écrit signé par les deux parties ou un échange d'e-mails.

5.2. L'adjudicataire peut **renoncer** au bénéfice de cette condition suspensive au plus tard au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication. La renonciation pourra déjà être notifiée avant la signature du procès-verbal d'adjudication par un e-mail au notaire soussigné.

5.3. Le vendeur se réserve le droit d'adjuger le bien à l'enchérisseur ayant renoncé à la présente condition suspensive, par préférence à tout autre enchérisseur, parmi les cinq (5) meilleurs enchérisseurs ayant participé aux enchères.

6) Publicité

La publication préalable à la vente est annoncée :

- sur le site internet « IMMOWEB » ;
- sur le site internet « BIDDIT » ;
- sur le site internet « IMMO VLAN » ;
- et des affiches.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de Bruxelles.

7) Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à **partir du samedi 11 janvier 2025 jusqu'au mercredi 05 février 2025 inclus, sans rendez-vous, uniquement aux horaires suivants :**

- chaque mercredi : de 13 heures à 15 heures ; et
- chaque samedi : de 15 heures à 17 heures.

La première visite aura lieu le samedi 11 janvier 2025.

La dernière visite aura lieu le mercredi 05 février 2025.

Le notaire soussigné se réserve le droit d'insérer des heures de visites supplémentaires et/ou de modifier les heures de visite dans l'intérêt de la vente.

8) Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le mercredi 29 janvier 2025 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le jeudi 06 février 2025 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

9) Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le **procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire soussigné au plus tard le jeudi 20 février 2025 à 16 heures.**

10) Transfert de propriété

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

11) Jouissance – Occupation

Occupation

Le vendeur déclare que le bien décrit ci-dessus aux présentes est occupé par lui-même personnellement et sa famille.

Le cas échéant, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement de tout éventuel occupant ainsi que de l'enlèvement des encombrants, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il pourra y procéder dès le paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, sous réserve toutefois des conditions particulières prévues ci-dessous.

Entrée en jouissance

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la **prise de possession réelle** après paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, et :

- si l'adjudicataire a opté pour le bénéfice de la condition suspensive (conformément à l'article 5.1. des présentes conditions spéciales de vente) : au plus tard à l'expiration d'un **délai de quatre (4) mois** à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication ;
- si l'adjudicataire a renoncé au bénéfice de la condition suspensive (conformément à l'article 5.2. des présentes conditions spéciales de vente) : au plus tard à l'expiration d'un **délai de trois (3) mois** à partir de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur se réserve le droit, à sa seule discrétion, de **reporter** la libération du bien vendu et la remise des clés à l'adjudicataire, et ce, une seule fois, pour un **délai supplémentaire ne pouvant excéder trois (3) mois à compter** de l'expiration du délai susvisé initialement fixé pour l'entrée en jouissance du bien vendu par l'adjudicataire.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, éventuellement prolongé comme dit ci-avant, le vendeur (et sa famille) continuera d'occuper le bien vendu gratuitement, sans indemnité d'occupation. S'agissant d'une simple tolérance, cette occupation octroyée à titre gratuit ne peut en aucun cas être considérée comme constitutive d'une quelconque convention de bail.

L'occupation octroyée à titre gratuit augmente le montant des droits d'enregistrement. Tout supplément de droits d'enregistrement résultant d'une prolongation de l'occupation par le vendeur sera à charge de ce dernier.

Pendant toute la durée de son occupation, le vendeur s'engage à :

- assurer ses risques d'occupant contre l'incendie et les risques connexes, en souscrivant une police d'assurance. Il justifiera à première demande de l'adjudicataire de l'existence de la police et du paiement de la prime. Il restera responsable des risques jusqu'au moment de la remise des clés à l'acquéreur ;
- occuper le bien en personne "prudente et raisonnable" et conserver le bien vendu dans l'état dans lequel il se trouve au jour de la signature du procès-verbal d'adjudication. Un état des lieux contradictoire peut être dressé par l'adjudicataire et le vendeur ;

Le vendeur veillera par ailleurs à ce que le bien reste suffisamment chauffé pendant toute la durée de son occupation afin que celui-ci ne puisse pas être endommagé par les éventuelles températures de froid ou de gel ;

- effectuer toutes les réparations nécessaires telles que mises à charge de l'usufuitier conformément aux articles 3.153 et 3.154 du Livre 3 du Code civil ;

En outre, le vendeur continuera à supporter tous les frais, taxes, consommations et en général toutes redevances, liés à la jouissance et à l'occupation du bien vendu, prorata temporis jusqu'à l'entière libération des lieux et la remise des clés à l'adjudicataire.

L'adjudicataire supportera tous les frais et taxes grevant le bien vendu, prorata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

Le vendeur déclare qu'il n'a à ce jour conféré aucun droit d'habitation ou conclu aucune convention de location au profit de qui que ce soit concernant le bien vendu et s'interdit à partir de ce jour de conclure avec qui que ce soit toute convention de location ou conférant un droit d'habitation ou d'usage quelconque concernant le bien vendu et à qui que ce soit, sans l'accord exprès et écrit de l'adjudicataire.

A dater de l'expiration du délai susvisé, éventuellement prolongé comme dit ci-avant, le vendeur devra délaisser l'immeuble et le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis, avec l'aide, au besoin, de la force publique.

Toutefois, les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à ses risques et périls et sans intervention du vendeur, ni aucun recours contre lui.

Contenu

L'ensemble des éléments, objets divers et décombres abandonnés dans ou sur les biens objet de la présente vente font également partie de la vente, s'ils y demeurent au moment de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, le vendeur ne prenant aucune responsabilité ni engagement quant au débarras de ces objets, ni quant à l'état de propreté des biens. L'acquéreur fera par conséquent son affaire personnelle de leur évacuation et de la mise en état de propreté des biens.

Modifications apportées aux biens

Aussi longtemps que le prix, les frais et toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, de la vente n'auront pas été intégralement payés, l'adjudicataire ne pourra apporter aucune modification notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration, ni effectuer aucuns travaux autres que conservatoires à ses propres frais, dans les biens vendus, sous peine d'exigibilité immédiatement des montants encore dus, outre une indemnité correspondant à un trimestre d'intérêts, au taux légal, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

12) Droit de préemption – Droit de préférence

1° Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat **conventionnel**.

2° Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire, à l'exception** du droit de préemption suivant tel que visé dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Le bien vendu est situé dans un périmètre soumis au droit de préemption adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 2022 relatif à l'établissement d'un **périmètre de préemption « SIMONIS »** sur le territoire des communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean (Moniteur belge du 19 juillet 2022), d'application pour une durée de 7 années conformément à l'article 2 dudit Arrêté.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), la déclaration d'intention d'aliéner sera notifiée à la Régie foncière par l'Etude des notaires associés Tanguy le Maire et Florence le Maire, à Bruxelles, après signature des présentes.

Condition suspensive :

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice des droits de préemption ou de préférence de toute personne à qui ces droits seraient attribués en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ces droits a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi prévoit (le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ; l'Ordonnance du 18 juillet 2002 de la Région de Bruxelles-Capitale relative au droit de préemption ; l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption, tel qu'inséré par l'Arrêté du 4 juillet 2019).

13) Etat du bien – Vices

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

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

14) Limites – Contenance

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

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

15) Mitoyennetés

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

16) Servitudes

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

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

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations figurant dans le titre de propriété de ce dernier et dans les titres antérieurs, et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens vendus, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le Notaire Tanguy le Maire, à Bruxelles, le 3 mars 2020, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, ne contient pas de servitude ou condition spéciale.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous au point 19 et que l'adjudicataire doit respecter, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien.

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

17) 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.

18) Actions en garantie – Assurance garantie décennale

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

Les parties déclarent en outre être informées du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Le vendeur nous déclare ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018 pour lesquels une attestation d'assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017 devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

19) Copropriété

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessous :

- Les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base avec règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, ont été dressés par acte du Notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, le 26 novembre 2007, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 29 novembre suivant, sous la formalité 51-T-29/11/2007-15040.

Une copie des statuts de copropriété, comprenant l'acte de base avec règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et leurs modifications éventuelles, ainsi que les décisions de l'assemblée générale, sont opposables à l'acquéreur. L'acquéreur est par le seul fait de l'adjudication, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui en résultent et il devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions qui y sont reprises. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94, § 2, 1° à 4° du Code civil. L'acquéreur en fera donc son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs aux biens vendus devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

Renseignements du syndic

Le vendeur déclare qu'il n'existe ni syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue à ce jour.

Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94, § 2 du Code civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un

syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

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

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après l'entrée en jouissance de l'acquéreur, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

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

Le vendeur nous déclare sous sa propre responsabilité qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien décrit ci-dessus. Il nous déclare en outre sur l'honneur n'être redevable d'aucun arriéré envers la copropriété à ce jour.

Citerne à mazout - Chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout commune dans le bâtiment dont fait partie le bien, et que le chauffage est individuel.

20) Dispositions administratives

1° - Prescriptions urbanistiques

Généralités

Le candidat-acquéreur est informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la séance d'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

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

Le notaire instrumentant indique qu'aucun des actes, y compris la division de l'immeuble en plusieurs entités, et travaux visés à l'article 98, § 1, du CoBAT ne peuvent être effectués sur les biens objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Descriptif sommaire

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

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

Demande de renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, en date du 17 septembre 2024, stipule littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 10/09/2024, payée le 11/09/2024 et déclarée complète en date du 11/09/2024 concernant le bien sis **Chaussée de Merchtem 80** cadastré **21522B0047/00L008**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation ;

- Au Plan Régional de Développement Durable (**PRDD**) : Zone de Rénovation Urbaine (le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine **Autour de Simonis**) ;

- Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**).

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

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

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

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

- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

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

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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

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

/

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption Koekelberg – Molenbeek-Saint-Jean – Simonis**, approuvé par arrêté du Gouvernement du 16/06/2022.

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

[...] Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

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

/

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le **contrat de quartier suivant : Etangs Noirs**, valable jusqu'au 28/02/2027 ;

- Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine suivant : Autour de Simonis** ;

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

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU**) ;
 - 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 : www.vivaqua.be.
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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 :

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-26538	Délivrer	02/09/1955	l'exhaussement de la façade arrière
PU-34548	Délivrer	14/01/2009	le changement d'affectation d'un dépôt au rez-de-chaussée en une boulangerie + atelier.
PU-38254	Refuser	28/04/2022	la mise en conformité d'une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1er étage d'un immeuble

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

Environnement

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PE-26565	Délivrer	17/12/2008	

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

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-26538 et PU-34548), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Maison de rapport	Sous-sol	Cave		
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	
	R+1	Logement	1	
	R+2	Logement	1	
	R+3	Logement	1	
	Combles	Grenier		espace non-habitable

Pour un total de 3 logements dans l'immeuble.

Des copies des plans et des permis peuvent être obtenues en faisant la demande à l'adresse mail urbanisme@molenbeek.irisnet.be et en mentionnant les références suivantes : « RU.13459.2024 - Chaussée de Merchtem 80 » et en spécifiant quel(s) document(s) vous demandez. Ces documents sont payants. Les tarifs sont consultables sur le site <https://www.molenbeek.irisnet.be/fr>.

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever les infractions suivantes :

Travaux de transformation d'une construction existante :

*- Fermeture de la terrasse arrière de l'appartement du premier étage sans autorisation préalable, ceci constitue une **infraction**.*

*- Construction d'une annexe arrière au premier étage dans la continuité de la terrasse sans autorisation préalable, ceci constitue une **infraction**.*

*- Construction d'une lucarne en toiture en façade arrière sans autorisation préalable, ceci constitue une **infraction**.*

*- Enseigne perpendiculaire et tente solaire non conformes au permis PU-34548 ainsi qu'au titre VI du RRU, ceci constitue une **infraction**.*

*La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme**.*

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet : <https://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643 61 00 ou par email : secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be.

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

*Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors **une infraction**.*

4°) En ce qui concerne les procès-verbaux d'infraction :

Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

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

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever

l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

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

(...)

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. »

Une copie des renseignements urbanistiques est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be.

Situation existante

1° Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier, **à l'exception de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant.**

Concernant les infractions urbanistiques susmentionnées relatives au bien vendu, à savoir 1/ la fermeture de la terrasse arrière sans autorisation préalable et 2/ la construction d'une annexe arrière dans la continuité de la terrasse sans autorisation préalable, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

A cet effet, l'adjudicataire déclare s'engager à faire le nécessaire pour la régularisation du bien vendu, via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou, le cas échéant, à défaut d'obtention d'un permis, à remettre ledit bien vendu dans son pristin état, et ce, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur, sans recours de ce chef contre ce dernier.

Concernant les autres infractions urbanistiques susmentionnées, à savoir 1/ la construction d'une lucarne en toiture en façade arrière sans autorisation préalable et 2/ le placement d'enseigne perpendiculaire et tente solaire non conformes au permis PU-34548 ainsi qu'au titre VI du RRU, le vendeur déclare que **cette infraction concerne respectivement le bien du troisième étage et celui du rez-de-chaussée mais que, affectant l'enveloppe de l'immeuble, l'association des copropriétaires en est responsable, sous réserve d'une éventuelle action contre l'auteur des travaux. Ainsi informé, l'adjudicataire déclare en faire son affaire personnelle, le cas échéant avec les autres copropriétaires, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur, sans recours de ce chef contre ce dernier.**

L'adjudicataire sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire déclare que son attention a été expressément attirée sur les éléments suivants :

- Le fait de maintenir des actes et travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis requis ou en violation du permis délivré constitue une infraction dans le chef du propriétaire du bien même si ce dernier n'est pas l'auteur des actes et travaux ;

- L'acquéreur a l'obligation de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance des biens vendus. En cas de refus de régularisation, l'acquéreur s'expose, entre autres, à des mesures de réparation au rang desquelles figure la remise en état des lieux, outre une sanction pénale ;

- L'autorité dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour accorder ou non le permis de régularisation, et qu'elle ne peut délivrer le permis sous le poids du fait accompli ;

- Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir les biens dans une situation infractionnelle.

2° Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement (appartement)**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

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

3° A l'exception de ce qui sera précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98, § 1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Les biens sont vendus avec toutes les régularisations à réaliser, sans recours contre le vendeur.

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

L'adjudicataire sera en outre tenu de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignements, taxes de bâtisses ou autres, le tout sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Expropriation - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et 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.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

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

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que, le cas échéant, de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protège> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, ni concerné par des mesures de protection.

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

Division - Lotissement

Pas d'application.

2° - Environnement – Gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999), à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus dans les renseignements urbanistiques du 17 septembre 2024.

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

Les parties déclarent être informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

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

- Situation du bien – Attestation de sol :

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 9 décembre 2024, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

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

Une copie de l'attestation du sol est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be.

- Informations supplémentaires :

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

Certificat de performance énergétique (PEB)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 3 juin 2019 et valable jusqu'au 3 juin 2029, portant le numéro 20190603-0000550687-01-5 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par [...] de la société "GLOBALTY sprl". Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : E- ;

- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 271 kWh EP/(m².an) ;

- émission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 52 kg CO₂/(m².an).

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

Le contenu de ce certificat PEB est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be. L'original (digital) dudit certificat PEB sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement du prix de vente, des frais et ses accessoires.

Le candidat-acquéreur est dûment informé des dispositions de l'Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, § 1 du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;

- une obligation de rénovation des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

- à 275 kWh/m² par an (classe E au minimum) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;

- à 150 kWh/m² par an (classe C au minimum) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

Zones inondables

Le candidat-acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 28 novembre 2024 que le bien objet des présentes est situé en **zone d'aléa élevé d'inondation**.

Une copie de ladite carte est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention du candidat-acquéreur 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.

Le candidat-acquéreur déclare prendre tous ses renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense

expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

3° - Autres polices administratives

Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Au cas où des travaux visés par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 auraient été effectués aux biens vendus depuis le 1er mai 2001, le vendeur est tenu de remettre à l'adjudicataire, à partir de son entrée en jouissance du bien, un « dossier d'intervention ultérieure » (DIU) de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises.

Il n'est pris aucun engagement quant à la remise effective de ce dossier par le vendeur. A défaut de remise dudit dossier à l'adjudicataire, celui-ci devra reconstituer lui-même, à ses frais, le dossier d'intervention ultérieure, sans pouvoir réclamer au vendeur la constitution d'une garantie de bonne fin.

L'adjudicataire déclare avoir été informé qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

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

1. Les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. L'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. La justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Il est donné à connaître que les biens objet de la vente comprennent une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques du 8 septembre 2019 (Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension).

Dans le procès-verbal du 25 mai 2009, l'organisme "ELECTRO-TEST" a constaté que l'installation électrique est **conforme**.

Le vendeur déclare que l'installation a fait l'objet d'un contrôle complet et que depuis le contrôle, il n'a pas apporté ou fait apporter des modifications à l'installation électrique sans que ces dernières aient été contrôlées par un organisme agréé.

L'attention du candidat-acquéreur est attirée sur le fait que, conformément aux prescriptions du Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à compter du 25 mai 2009 (soit, avant le 25 mai 2034 au plus tard).

Une copie de ce procès-verbal est téléchargeable sur l'annonce du bien se trouvant sur le site www.biddit.be.

21) Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

22) Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le Registre des gages lors de toutes aliénations

de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur nous a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

23) Transfert des risques – Assurances

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

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

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

24) 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.

25) Impôts

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

26) Enregistrement – Région de Bruxelles-Capitale

1° - Abattement

Pour pouvoir bénéficier la réduction de la base imposable prévue par l'[article 46bis](#) du Code des droits d'enregistrement (sur une première tranche de 200.000,00 €), le prix d'adjudication augmenté des charges *pro fisco* ne pourra pas excéder six cent mille euros (600.000,00 €).

Les adjudicataires devront, en outre, remplir la condition de l'article 46bis, alinéa 6, 1° du Code des droits d'enregistrement, à savoir qu'ils ne possèdent aucun bien immeuble affecté au logement pour la totalité en pleine propriété, chaque adjudicataire séparément et/ou tous les adjudicataires conjointement.

Enfin, les adjudicataires devront s'engager dans le délai légal de trois (3) ans à établir leur lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis, et ce, **pour une durée ininterrompue de cinq (5) ans** dans le bien prédécrit.

Le cas échéant, l'adjudicataire pourra également, moyennant respect des conditions de l'[article 46ter](#) du Code des droits d'enregistrement, opter pour l'application de l'abattement complémentaire en cas de rénovation permettant une amélioration énergétique de minimum 2 classes énergétiques.

2° - Réduction d'honoraires

Dans le cadre du calcul des honoraires sur l'acte d'adjudication, pour pouvoir bénéficier du barème réduit Kbis, si l'adjudicataire répond aux conditions pour pouvoir bénéficier dudit barème, il devra déclarer :

- Que l'acquisition constitue une acquisition par une ou plusieurs personnes physiques en pleine propriété d'un immeuble affecté uniquement à l'habitation ou d'un immeuble en construction ou à construire destinée uniquement à une habitation ;

- Qu'il utilisera cet immeuble en tant qu'habitation en propre et unique soit pour sa totalité, soit sous forme partagée d'habitation « kangourou », maison de soins ou habitat groupé ;

- Ne pas détenir d'autres droits réels immobiliers que ceux qu'il aurait, le cas échéant, acquis comme part dans une succession et dont le droit d'usufruit ou d'habitation est exercé par d'autres héritiers ou par le conjoint ou cohabitant légal survivant du défunt ;

- S'engager **endéans une (1) année** à compter de la date de l'adjudication ou, pour les immeubles à bâtir ou transformer, une année à compter de la réception provisoire du lot privatif, à fixer **son domicile légal** dans le logement précité.

A défaut de respecter les conditions ci-dessus, l'adjudicataire devra s'engager à verser au notaire instrumentant, endéans le mois à dater de l'échéance précitée, la différence entre l'honoraire payé et l'honoraire qui aurait dû être payé en application du barème K.

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur www.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 www.biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

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

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

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

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

pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir ;

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères

automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une **indemnité forfaitaire de minimum 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 **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** 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 (5.000,00 €)** 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 (5.000,00 €)**.

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

b) 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 **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

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

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux

qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

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 zéro virgule cinq pour cent (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 d'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.

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

Article 25bis. 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 (12,5% pour la Région de Bruxelles-Capitale), 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.

Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur

Article 25ter. Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire

met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

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

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

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

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.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

[...]