

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le six mars

A Schaerbeek, avenue Eugène Demolder 49, en l'étude,

Nous, Maître Francis CHAFFART, notaire associé à Schaerbeek (2^{ème} canton), exerçant sa fonction dans la société « DIRK DE LANDTSHEER ET FRANCIS CHAFFART, NOTAIRES ASSOCIÉS », ayant son siège à Schaerbeek, avenue Eugène Demolder 49, [on omet]

EXPOSÉ PRÉALABLE

[on omet]

Ceci étant exposé, Nous avons dressé ainsi qu'il suit, le cahier des charges de la vente.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Étude des notaires Dirk De Landtsheer et Francis Chaffart, à 1030 Schaerbeek, Avenue Eugène Demolder 49. E-Mail : dirk.delandtsheer@belnot.be ou francis.chaffart@belnot.be - Téléphone : 02.216.89.91 - Fax : 02.216.59.84 - Site web : <https://www.notaire.be/Etude/dirk-de-landtsheer-et-francis-chaffart-notaires-associes>.

DESCRIPTION DES BIENS

I. VILLE DE BRUXELLES-CINQUIÈME DIVISION-21805

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence MINOTAURE" sur et avec terrain, sis rue Simon Stevin, numéro 8/10/10A où il développe une façade d'après titre de 23mètres 85 centimètres, pour une superficie selon titre de 9 are 85 centiares 88 décimilliaires, cadastré d'après titre section E, numéro 69/K/7 et 69/I/8, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section E, numéro 0069R8P0076, pour la même superficie

Les emplacements de voiture numéro 24/25 (en enfilade) aux sous-sols du bloc B, connu sous la référence cadastrale « BL.B.E.SS/24.25 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : les emplacements proprement dits;
- b) en copropriété et indivision forcée : douze millièmes pour chacun des emplacements, soit ensemble 24 millièmes (24/1.000) des parties communes du bloc B.

Numéro d'identifiant parcellaire :

0069R8P0076

Année fin de construction selon cadastre :

1968

Revenu cadastral non indexé :

185,00 EUR

STATUTS

Tel que ce bien est plus amplement décrit dans l'acte de base reçu par le notaire Robert Goossens-Bara, jadis à Bruxelles, le 23 juin 1967 transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 juillet 1967 volume 4579 numéro 6 et l'acte de base modificatif reçu par le même notaire le 5 mars 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 mars 1968 volume 4.640 numéro 6.

II. VILLE DE BRUXELLES - SIXIÈME DIVISION - 21806

Une maison de rentier à deux étages, sise square Gutenberg, 20, ayant une façade de 5 mètres 40 centimètres pour une contenance de 95 centiares 50 décimilliaires et cadastré selon titre section F, numéro 125/M/5 et suivant extrait de matrice cadastrale récent section F, numéro 0125M5P0000, pour une superficie de 95 centiares.

Revenu cadastral non indexé :

1.435,00 EUR

III. COMMUNE DE SCHAERBEEK- CINQUIÈME DIVISION - 21905

Dans un immeuble à appartements multiples situé Chaussée de Louvain 478, au coin de l'avenue de la Topaze 2, érigée sur une parcelle de terrain cadastrée suivant titre section C, numéro 87/X/2, pour une superficie de 80 centiares et selon extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro 0087X2P0001 :

LOT I:

1. Un appartement au premier étage, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0003, contenant :

- a) En propriété privative et exclusive : un hall, un salon, une cuisine, deux chambres à coucher, un water-closet et un balcon.

b) En copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf millièmes (189/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il est fait observer que ledit logement ne comporte dans les faits qu'une seule chambre à coucher.

2. Aux sous-sols, la cave numéro 2, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0007, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre / millièmes (24/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 2 :

1. Un appartement au deuxième étage, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0004, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un salon, une cuisine, deux chambres à coucher, un water-closet et un balcon.

b) En copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf millièmes (189/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il est fait observer que ledit logement ne comporte dans les faits qu'une seule chambre à coucher.

2. Aux sous-sols, la cave numéro 3, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0008, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : treize millièmes (13/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT III :

1. Un appartement au troisième étage, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0005, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un salon, une cuisine, deux chambres à coucher, un water-closet et un balcon.

b) En copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf millièmes (189/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Il est fait observer que ledit logement ne comporte dans les faits qu'une seule chambre à coucher.

2. Un appartement au quatrième étage, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0006, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bain et différentes pièces dont la destination n'est pas déterminée.

b) En copropriété et indivision forcée : cent septante-neuf millièmes (179/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

La description reprise ci-dessus est conforme au titre de propriété, l'acte de base et l'aménagement réelle des lieux. Il est fait observer que les renseignements urbanistiques qualifient cet étage comme des locaux accessoires aux logements du bâtiment et mentionnent notamment que les combles, ne répondant pas aux normes, ne peuvent être considérés comme un logement licite indépendant. Pour qu'il soit considéré comme tel, un permis d'urbanisme doit être demandé et délivré à cet effet sans cependant pouvoir préjuger de l'aboutissement positif d'une telle demande.

3. Aux sous-sols, la cave numéro 4, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0009, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : cinq millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Cette cave est aménagée en water-closet avec douche.

4. Aux sous-sols, la cave numéro 5, numéro d'identifiant parcellaire réservé 21905 C 87 X2 P0010, contenant :

a) En propriété privative et exclusive : la cave avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : trois millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Dans cette cave se trouvent les compteurs eau, gaz et électricité des divers lots privatifs de l'immeuble, y compris les compteurs du rez-de-chaussée commercial.

Le notaire instrumentant conseille de prévoir dans le futur, soit la signature d'un acte de base modificatif rendant cette cave commune, soit prévoir expressément la constitution d'une servitude de passage au profit des membres de l'association des copropriétaires à cette cave, soit de déménager les compteurs à une autre partie commune de l'immeuble aux frais de l'association des copropriétaires.

STATUTS

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base reçu par le notaire Paul Stoefs, jadis à Jodoigne, substituant le notaire Alfred Molle, à Nivelles, le 31 octobre 1996, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 13 novembre suivant volume 12108 numéro 9.

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ

[on omet]

DELEGATION DU PRIX

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation expresse prévue par l'article 1582 du Code judiciaire et ce jusqu'à concurrence du montant de leurs créances, en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code judiciaire.

ORGANISATION DE LA VENTE

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

a) Mise à prix :

La mise à prix s'élève à **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €)**

b) Enchère minimum :

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

c) Début et clôture des enchères :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 14 avril 2025** à 13 heures 0 minute.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 22 avril 2025** à 13 heures 0 minute, 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.

d) 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 le vendredi **25 avril 2025** à 14 heures 0 minute.

e) Visites :

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi de 10 à 12 heures, notamment **les samedis 5, 12 et 19 avril 2025**.

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

Les visites de l'immeuble seront en outre organisées aux risques et périls des candidats acquéreurs, les requérants, les créanciers du vendeur et le notaire soussigné étant exonérés de toute responsabilité quant aux dommages pouvant à cette occasion survenir à la personne ou au bien.

f) Publicité

Des affiches seront imprimées et des annonces et des mises en ligne seront faites sur les sites suivants, à savoir :

- le site Biddit.be ;
- le site Immoweb.be;
- le site Immovlan.be.

Et ce, pendant 4 semaines précédant l'adjudication.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

a) Mise à prix :

La mise à prix s'élève à **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €)**

b) Enchère minimum :

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

c) Début et clôture des enchères :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 14 avril 2025** à 13 heures 0 minute.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 22 avril 2025** à 13 heures 0 minute, 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.

d) 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 le vendredi **25 avril 2025** à 14 heures 30 minutes.

e) Visites :

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi de 10 à 12 heures, notamment **les samedis 5, 12 et 19 avril 2025**.

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

Les visites de l'immeuble seront en outre organisées aux risques et périls des candidats acquéreurs, les requérants, les créanciers du vendeur et le notaire soussigné étant exonérés de toute responsabilité quant aux dommages pouvant à cette occasion survenir à la personne ou au bien.

f) Publicité

Des affiches seront imprimées et des annonces et des mises en ligne seront faites sur les sites suivants, à savoir :

- le site Biddit.be ;
- le site Immoweb.be;
- le site Immovlan.be.

Et ce, pendant 4 semaines précédant l'adjudication.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

a) Mise à prix :

La mise à prix s'élève à :

- **CENT MILLE EUROS (€ 100.000,00)** pour le lot I ;
- **CENT MILLE EUROS (€ 100.000,00)** pour le lot II ;
- **CENT TRENTE MILLE EUROS (€ 130.000,00)** pour le lot III.

b) Enchère minimum :

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

c) Début et clôture des enchères :

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 14 avril 2025** à 13 heures 0 minute.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 22 avril 2025** à 13 heures 0 minute, 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.

d) 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 le vendredi **25 avril 2025** à :

- **15 heures 0 minute pour le lot I ;**
- **15 heures trente minutes pour le lot II ;**
- **16 heures 0 minute pour le lot III.**

e) Visites :

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi de 10 à 12 heures, notamment **les samedis 5, 12 et 19 avril 2025**.

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

Les visites de l'immeuble seront en outre organisées aux risques et périls des candidats acquéreurs, les requérants, les créanciers du vendeur et le notaire soussigné étant exonérés de toute responsabilité quant aux dommages pouvant à cette occasion survenir à la personne ou au bien.

f) Publicité

Des affiches seront imprimées et des annonces et des mises en ligne seront faites sur les sites suivants, à savoir :

- le site Biddit.be ;
- le site Immoweb.be;
- le site Immovlan.be.

Et ce, pendant 4 semaines précédant l'adjudication.

Situation hypothécaire

[on omet]

Transfert de propriété

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

Jouissance - Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, **sans toutefois pouvoir prendre possession du bien avant l'expiration du délai laissé aux occupants pour libérer les lieux, tel que celui-ci est fixé ci-après.**

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

L'adjudicataire en aura la jouissance par la prise de possession réelle.

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

Les comparants déclarent que les emplacements de parking sont libres de bail et de mobilier/encombrants.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

Les comparants déclarent que les logements situés sont libres de bail et de mobilier/encombrants.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

3.1. En ce qui concerne le logement au premier étage et le quatrième étage

Les comparants déclarent que les logements situés au premier étage et le quatrième étage (combles ne constituant pas un logement séparé) sont libres de bail.

3.2. En ce qui concerne le logement au deuxième étage

Le bien fait l'objet d'une convention locative de résidence principale du 22 juin 2010, non enregistré, ayant pris cours le 22 juin 2010 pour finir le 21 juin 2011, tacitement reconduit jusqu'à présent.

Le loyer actuel s'élève à SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR) par mois, payable chaque premier jour du mois.

État des lieux d'entrée

Les comparants déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé.

A défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. En cas de contestation avec le locataire au sujet de garantie locative, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Les comparants déclarent qu'aucune garantie locative n'a été constituée malgré les dispositions dans le contrat de bail.

Travaux

Les comparants déclarent que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Subrogation

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant.

Rappel

Le notaire informe les adjudicataires de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail à savoir l'obligation pour le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail d'habitation.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

3.3. En ce qui concerne le logement au troisième étage

Le bien fait l'objet d'une convention locative de résidence principale du 3 décembre 2021, non enregistré.

Le loyer actuel s'élève à SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00 EUR) par mois, payable chaque premier jour du mois.

État des lieux d'entrée

Les comparants déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé.

A défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. En cas de contestation avec le locataire au sujet de garantie locative, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

Garantie locative (bail de résidence principale) :

Les comparants déclarent qu'aucune garantie locative n'a été constituée malgré les dispositions dans le contrat de bail.

Travaux

Les comparants déclarent que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Subrogation

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant.

Rappel

Le notaire informe les adjudicataires de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail à savoir l'obligation pour le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail d'habitation.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

DROIT DE PRÉEMPTION - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption ou de préférence conventionnel et/ou légal, à l'exception du droit de préférence légal pour les locataires des deuxième et troisième étages de l'avenue de la Topaze 2.

Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le titulaire du droit de préférence entend exercer son droit au prix de la dernière enchère. En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

Le logement est adjugé au titulaire du droit de préférence qui déclare exercer son droit au prix de la dernière enchère ou surenchère. Si le titulaire du droit de préférence ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit, il est présumé y renoncer. En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

A noter qu'en cas de vente publique physique, tous les titulaires du droit de préférence sont tenus d'être présents (et pas uniquement le preneur signataire du bail) s'ils souhaitent exercer leur droit de préférence.

ÉTAT DU BIEN - VICIS

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.

Il en va également de même de tous éventuels objets immeubles par destination et/ou incorporation, lesquels sont vendus sans garantie de bon fonctionnement et sans garantie contre les vices apparents ou cachés. L'adjudicataire fera son affaire strictement personnelle de tous éventuels objets immeubles par destination et/ou incorporation, sans intervention du vendeur ou de ses créanciers ni recours contre eux.

Le bien est également vendu sans recours contre le vendeur ou ses créanciers pour dégradations, sauf le recours de l'adjudicataire, à ses risques et périls, contre les auteurs des dégradations.

LIMITES-CONTENANCE

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

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

MITOYENNETÉS

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

SERVITUDES – CONDITIONS SPÉCIALES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes 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 servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises l'acte de base dont question ci-avant, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

Le dernier titre transcrit ne contient pas de servitude/conditions spéciales.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises l'acte de base dont question ci-avant, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

DÉGÂTS DU SOL OU DU SOUS-SOL

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

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

ACTIONS EN GARANTIE

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

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

URBANISME

En cas de reconstruction, d'agrandissement ou de transformation du bien l'adjudicataire sera sans recours contre le propriétaire saisi pour toute prescription ou restriction imposée par les autorités compétentes en matière d'urbanisme.

Le notaire soussigné déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles 98 § 1^{er} du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'adjudicataire est dûment avisé qu'aucune construction ni installation fixe ou mobile pouvant servir à l'habitation ne peut être édiflée sur le bien acquis tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire (COBAT), le notaire instrumentant, a demandé à la Ville de Bruxelles en date du **11 décembre 2024**, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par son courrier du **31 janvier 2025** suivant, l'Administration concernée a répondu ce qui suit :

« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

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

- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)(n°60-04 bis) approuvé par Arrêté de l'Exécutif du 22/04/1993 ;

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

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

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

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- * *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;*
- *Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;*
- *Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;*
- *Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;*
- *Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;*
- *Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;*

- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016);

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 :

/

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

/

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 :

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

- **La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 21/02/1860 ;**

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/>;

- 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 dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

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

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

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

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

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

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
S380/2024	1) Installations de combustion - gaz (2 x 110.1 kW) 2) Parking couvert (67 emplacements)	Délivré	23/07/2024	24/07/2039

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
---------------	-------	----------	------

TP 74100	démolir les hangars et un petit local (Refectoire) se trouvant sur le terrain	Délivré	06/12/1965
TP 85974	construction d'un immeuble à appartements	Délivré	03/03/1967

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archieff@brucity.be Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante <https://archives.bruxelles.be/>. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

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

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol		emplacements de stationnement	
				locaux de stockage
				locaux techniques
Rez-de-chaussée		Commerce		
				emplacements de stationnement
				locaux techniques
1		local commun		
2		accès carrossables (entrée et sortie) vers les emplacements de stationnement		
1er étage (niveau parking)				emplacements de stationnement
Du 1er au 3ème étage	Logement	5		studios par étage
Logement	1			appartement 1 chambre par étage
Logement	1			appartement 2 chambres par étage
Du 4ème au 5ème étage	Logement	2		studios par étage
Logement	3			appartements 1 chambre par étage
Logement	1			appartement 2 chambres par étage
6ème étage	Logement	2		studios
Logement	2			appartements 1 chambre
Logement	1			appartement 3 chambres
7ème étage	Logement	3		studios
Logement	2			appartements 2 chambres

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

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

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.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire (COBAT), le notaire instrumentant, a demandé à la Ville de Bruxelles en date du **18 décembre 2024**, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par son courrier du **10 février 2025** suivant, l'Administration concernée a répondu ce qui suit :

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 : **En zone d'habitation à prédominance résidentielle** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*) **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

En bordure d'un espace structurant

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

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

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

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

Les prescriptions du PRAS précité ;

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du **règlement sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire**, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur Belge le 29/04/2008 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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 :

/

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

Le bien est inscrit à l'**inventaire du patrimoine immobilier (Irismonument)** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/04/2024 et publié au Moniteur belge le 19/08/2024 ;

Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

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 :

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

- **La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/12/1875 ;**

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;

- 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 dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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

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

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :
Nihil.

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 19441	construire une maison rue Philippe le Bon	Délivré	04/10/1898
TP 57089	modifier des cloisons au 1er et 2ème étage, construire un W.C. en encorbellement sur la façade postérieure, au niveau du palier entre le 1er et le 2ème étage	Délivré	15/07/1941
TP 112623 (G14/2004)	transformation et extension d'un immeuble afin d'y aménager 4 logements (travaux déjà réalisés)		Classé sans suite

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archieff@brucity.be Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante <https://archives.bruxelles.be/>. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

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

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

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol / rez-de-chaussée	Logement	1	appartement 1 chambre en duplex
Du 1er au 2ème étage	Logement		1	appartement 1 chambre par étage
Combles				pas d'indications

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

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

Remarques :

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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

Observations complémentaires :

• Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

• Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
• soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,

• soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement et du territoire (COBAT), le notaire instrumentant, a demandé à la commune de Schaerbeek en date du **11 décembre 2024**, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par son courrier du **17 décembre 2024** suivant, l'Administration concernée a répondu ce qui suit :
« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 11 décembre 2024 concernant le bien sis à l'angle de l'Avenue de la Topaze 2 et de la Chaussée de Louvain 478 cadastré 21905C0087/00X002, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone de forte mixité et en bordure d'un espace structurant ;

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CaSBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

- L'Avenue de la Topaze a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1906 ;

- La Chaussée de Louvain a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 12/09/1870, du 10/07/1879, du 30/07/1887 et du 15/03/1924, par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 5/01/2021 et par le Conseil communal en date du 25/04/2007 ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

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

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

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

- Autorisation de bâtir visant à "construire trois maisons", délivrée le 10 janvier 1911 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 3 septembre 2018 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

- **Rez-de-chaussée** : commerce

- **Etages 1 à 3** : 1 logement par étage

- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 3 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Veillez noter que **les combles**, ne répondant pas aux normes précitées, ne peuvent être considérés comme un logement licite indépendant. Pour qu'ils soient considérés comme tel, un permis d'urbanisme doit être demandé et délivré à cet effet. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'aboutissement positif d'une telle demande.

Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

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

Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : 908a/B/257-2/179-480AC/cb), dressé le 24 mai 2004, ayant pour objet : La modification du nombre de logements par l'aménagement d'un logement autonome au niveau des combles sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 18 août 2022 pour les infractions suivantes : La modification du nombre de logement sans le permis d'urbanisme requis : 4 en lieu et place de 3, par la création d'un logement duplex dans les combles ;

L'installation de 2 buses d'évacuation des gaz brûlés en façade avant au niveau du 1er et du 2ème étage, côté Avenue de la Topaze, ce qui est interdit par le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre I Chap.5 Art.33 ;

Le placement d'une antenne parabolique en façade avant au niveau du 1er étage, côté Avenue de la Topaze, ce qui est interdit par le RCU Titre V Art.3 §1 ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 18 août 2022 pour les infractions suivantes : L'aspect architectural de la façade avant de l'immeuble a été modifié sans le permis d'urbanisme requis et/ou sans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur, à savoir :

- ☐ La mise en peinture de couleur noire de la pierre bleue, ce qui est interdit par le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre I Chap.2 Art.3 §4 ;

- ☐ La mise en peinture de couleur noire de l'enduit de façade au niveau du rez-de-chaussée commercial sans le permis d'urbanisme requis et de façon non-conforme au RCU Titre I Chap.2 Art.3 §4) ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Le bien fait l'objet d'une mise en garde établie en date du 23 décembre 2020 pour l'infraction suivante : La modification du nombre de logement dans le bâtiment (5 en lieu et place de 3) sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le la contrôleur.euse responsable : 02 244 77 15.

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 23 septembre 2022, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 72 11.

- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 1er étage en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 20 novembre 2020. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.

Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement

Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles

Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)

E-mail : inspectiondulogement@sprb.brussels

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Fait à Schaerbeek, le 17 décembre 2024 »

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie des renseignements urbanistiques à l'adjudicataire.

Généralités

Le notaire instrumentant informe le candidat-acquéreur de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. A ce sujet, l'acquéreur nous déclare : qu'il n'a pas eu l'opportunité de se rendre à la commune pour obtenir ces renseignements complémentaires.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention du candidat-acquéreur 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 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.

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. En vue de remplir cette obligation, le notaire instrumentant déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît.

Rôle du Notaire – situation urbanistique

La fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement

Le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Insalubrité – inhabilité (interdiction de location)

Le bourgmestre de la commune de Schaerbeek a émis en date du 23 septembre 2022 un arrêté d'interdiction de continuer ou de le faire occuper à mettre en location le logement au 1^{er} étage de l'immeuble à Schaerbeek, venue de la Topaze 2, car ce logement ne répond pas aux exigences en matière de sécurité et de salubrité et d'équipement élémentaires.

Copropriété

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

1./ Statuts de la copropriété

L'adjudicataire sera informé du statut immobilier de l'immeuble dont fait partie l'appartement objet des présentes, savoir entre autres l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur s'il en existe.

Il devra accepter toutes les clauses, conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter de ce statut immobilier comme régissant l'immeuble dont fait partie le bien acquis.

Il sera subrogé, ainsi que tous ses héritiers et successeurs ou ayants cause à tous titres, dans tous les droits et obligations résultant du statut immobilier.

* Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie privative de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront, et qu'il s'engage à faire respecter ces mêmes documents à ses ayants droit ou ayants cause à tous titres.

2./ Charges de copropriété

L'adjudicataire sera éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi du 2 juin 2010 sur la copropriété (Moniteur belge du 28 juin 2010), il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées aux articles 3.94 du code civil.

Répartition des charges :

1.- L'adjudicataire supportera :

1° le montant 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° les 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° les 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° les 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 ;

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la conclusion de la présente vente. A défaut, ces montants resteront à charge du vendeur.

2.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

3.- Les créances de la copropriété, nées après la conclusion de la présente vente suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

4.- L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à partir de son entrée en jouissance.

3./ Informations

Conformément à l'article 3.94 §§ 1 et 2 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, « OFFICE DE GESTION IMMOBILIERE » à B-1090 Bruxelles, Avenue H. Liebrecht 76 boîte 10, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés. Le syndic a répondu à cette requête le 11 décembre 2024.

Citerne à mazout - chauffage

Le syndic a confirmé que ledit immeuble ne contient pas de citerne à mazout.

Dossier d'intervention ultérieure parties communes

Le syndic a indiqué qu'aucun travail nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été effectué dans les parties communes.

Information du syndic

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic ou, à défaut, l'association des copropriétaires, de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication devenue définitive, ainsi que de régler directement avec lui toutes les questions relatives à la copropriété.

Informations à reprendre dans le procès-verbal d'adjudication

L'adjudicataire sera tenu de préciser dans le procès-verbal d'adjudication s'il entend ou non se domicilier dans le bien prédécrit, et il devra en outre et le cas échéant communiquer l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 du Code Civil.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

Pas d'application.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

1./ Statuts de la copropriété

L'adjudicataire sera informé du statut immobilier de l'immeuble dont fait partie l'appartement objet des présentes, savoir entre autres l'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur s'il en existe.

Il devra accepter toutes les clauses, conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter de ce statut immobilier comme régissant l'immeuble dont fait partie le bien acquis.

Il sera subrogé, ainsi que tous ses héritiers et successeurs ou ayants cause à tous titres, dans tous les droits et obligations résultant du statut immobilier.

* Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie privative de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront, et qu'il s'engage à faire respecter ces mêmes documents à ses ayants droit ou ayants cause à tous titres.

2./ Charges de copropriété

L'adjudicataire sera éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi du 2 juin 2010 sur la copropriété (Moniteur belge du 28 juin 2010), il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées aux article 3.94 du code civil.

Répartition des charges :

1.- L'adjudicataire supportera :

1° le montant 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° les 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° les 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° les 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 ;

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la conclusion de la présente vente. A défaut, ces montants resteront à charge du vendeur.

2.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

3.- Les créances de la copropriété, nées après la conclusion de la présente vente suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

4.- L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à partir de son entrée en jouissance.

3./ Informations

La copropriété n'étant pas organisée professionnellement, les formalités et informations visées à l'articles 3.94, §1 et 2 du Code civil n'ont pu être observées ni délivrées.

Le notaire instrumentant attire l'attention aux adjudicataires sur le fait que chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Citerne à mazout - chauffage

Les comparants confirment que ledit immeuble ne contient pas de citerne à mazout.

Information du syndic

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic ou, à défaut, l'association des copropriétaires, de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication devenue définitive, ainsi que de régler directement avec lui toutes les questions relatives à la copropriété.

Informations à reprendre dans le procès-verbal d'adjudication

L'adjudicataire sera tenu de préciser dans le procès-verbal d'adjudication s'il entend ou non se domicilier dans le bien prédécrit, et il devra en outre et le cas échéant communiquer l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 du Code Civil.

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS

Les candidats-acquéreurs déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

Les candidats-acquéreurs déclarent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **17 décembre 2024** les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle de terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie 0 Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

OBLIGATIONS

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par exemple : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

...

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant Rubrique-Activité à risque Année début Année in Permis d'environnement connu par BE ?

M Bolle-De Bal 88 – Dépôts de liquides inflammables 1994 1974 NOVA-PROV10323. »

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie de l'attestation de sol et la dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol à l'adjudicataire en date du **18 décembre 2024**.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

Les candidats-acquéreurs déclarent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **10 décembre 2024** les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle de terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie : Aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie de l'attestation de sol à l'adjudicataire.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

Les candidats-acquéreurs déclarent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **17 décembre 2024** les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle de terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie : Aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie de l'attestation de sol à l'adjudicataire.

ZONES INONDABLES

Le notaire soussignée a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 129 de la loi sur les assurances du 4 avril 2014.

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

En vertu d'une recherche effectué sur le site-web http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml, en date du **14 février 2025** le notaire déclare que l'immeuble se situe en partie dans une zone à risque d'inondation **d'aléa faible**, étant une zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

En vertu d'une recherche effectué sur le site-web http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml, en date du **14 février 2025** le notaire déclare que l'immeuble se situe dans une zone à risque d'inondation **d'aléa faible**, étant une zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

En vertu d'une recherche effectué sur le site-web http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml, en date du **14 février 2025** le notaire déclare que l'immeuble où se situent les biens ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

POINTS 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.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT (lots II et III)

Le notaire instrumentant informera l'adjudicataire 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 défaut d'informations à ce sujet, le notaire instrumentant ne garantit pas la conformité du bien mis en vente par rapport audit Code.

A ce sujet, le notaire déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

Pas d'application.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente contient **trois** unités d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2020, dont les installations électriques ont fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par « **ACA** », en date du **26 septembre 2023 pour l'immeuble entier**.

Ledit procès-verbal constate que l'installation **n'est pas conforme** au règlement.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais de la visite de contrôle ultérieure.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique au plus tard **le 26 septembre 2024**.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire digital dudit procès-verbal.

Prolongation

Une demande de prolongation du délai sera adressée par le notaire instrumentant au SPF Economie en fonction de la date d'adjudication.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente contient trois unités d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2020, dont les installations électriques ont fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur les procès-verbaux de visite de contrôle établis par « **ACA** », en date du **26 septembre 2023 pour les logements du premier étage, deuxième étage et troisième étage et les combles**. Lesdits procès-verbaux constatent que les installations **ne sont pas conformes** au règlement.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais de la visite de contrôle ultérieure.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité des installations électriques au plus tard **le 26 septembre 2024**

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur les exemplaires digitaux desdits procès-verbaux.

Prolongation

Une demande de prolongation du délai sera adressée par le notaire instrumentant au SPF Economie en fonction de la date d'adjudication.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

I. En ce qui concerne les emplacements de parking situés à Bruxelles Rue Stevin 8-10A

Pas d'application.

II. En ce qui concerne la maison de rapport situé à Bruxelles, Square Gutenberg 20

2.1. En ce qui concerne le logement au niveau des sous-sols – rez-de-chaussée

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231113-0000661480-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Bert Verelst le **13 novembre 2023 (valable jusqu'au 13 novembre 2033)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E-**
- émissions annuelles de CO² : **51**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **264**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

2.2. En ce qui concerne le logement au niveau du premier étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231113-0000661478-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Bert Verelst le **13 novembre 2023 (valable jusqu'au 13 novembre 2033)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E-**
- émissions annuelles de CO² : **50**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **255**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

2.3. En ce qui concerne le logement au niveau du deuxième étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231113-0000661479-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Bert Verelst le **13 novembre 2023 (valable jusqu'au 13 novembre 2033)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E-**
- émissions annuelles de CO² : **54**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **274**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

2.4. En ce qui concerne le logement au niveau du troisième étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20231113-0000661526-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Bert Verelst le **13 novembre 2023 (valable jusqu'au 13 novembre 2033)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO² : **76**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **382**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

III. En ce qui concerne les appartements situés à Schaerbeek, Avenue de la Topaze 2

3.1. En ce qui concerne le logement au premier étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20200630-0000570786-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Philippe Stock le **30 juin 2020 (valable jusqu'au 30 juin 2030)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO² : **63**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **318**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

3.2. En ce qui concerne le logement au niveau du deuxième étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20200630-0000570787-01-0 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Philippe Stock le **30 juin 2020 (valable jusqu'au 30 juin 2030)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO² : **55**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **278**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

3.3. En ce qui concerne le logement au niveau du troisième étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20200630-0000570788-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Philippe Stock le **30 juin 2020 (valable jusqu'au 30 juin 2030)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E-**
- émissions annuelles de CO² : **51**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **255**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

3.4. En ce qui concerne le logement au niveau du quatrième étage

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20200630-0000570789-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Jean-Philippe Stock le **30 juin 2020 (valable jusqu'au 30 juin 2030)**.

Le certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO² : **57**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **288**

Lors de l'adjudication, le notaire instrumentant remettra une copie du certificat PEB à l'adjudicataire. Un original sera remis lors du paiement intégral des frais et du prix de vente.

CITERNE

Aucun des biens immeubles contient de citerne à mazout. Le syndic a confirmé que l'ancienne citerne à mazout dans la copropriété « MINOTAURE » a été retirée.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le notaire instrumentant déclare ne pas disposer de dossier d'intervention ultérieure, ni d'informations au sujet de travaux entrepris dans le bien vendu depuis le 1^{er} mai 2001.

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.

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.

Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Impôts

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

L'attention de l'adjudicataire est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, le propriétaire d'un bien au premier janvier, est seul responsable vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier. L'adjudicataire est donc dès à présent tenu de payer directement - ou, le cas échéant, par l'intermédiaire du notaire soussigné, ce dernier, entre-temps provisionné par l'acquéreur, étant mandaté par l'acquéreur à cet effet - à la Recette des Contributions compétente sa quote-part qui sera réclamée pour l'année de l'adjudication définitive, en euros et endéans le délai prévu pour le paiement du prix, et sans intérêts jusque lors, laquelle quote-part sera - par dérogation à ce qui est mentionné ci-dessus - calculée à titre forfaitaire et définitif prorata temporis à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive, et ce même si ce précompte n'est pas encore enrôlé. Dans ce dernier cas, l'adjudicataire paiera sa quote-part toujours calculée pro rata temporis à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive mais sur base de l'avertissement-extrait de rôle de l'année qui précède, majorée en fonction de l'évolution du coefficient d'indexation du revenu cadastral pour l'année en cours et, si l'information est déjà connue, en fonction du taux du précompte immobilier applicable pour l'année en cours dans la commune du bien vendu.

De manière générale, dans les conditions générales de vente ci-après, le terme « vendeur » vise toujours le débiteur saisi à moins qu'il s'agisse d'une disposition qui, par définition, ne peut notamment que le créancier poursuivant et notamment pour les articles 3 Mode la vente, 13 La clôture des enchères, 14 Refus de signer le PV d'adjudication et 28 Sanctions, le « vendeur » s'entend comme « créancier requérant».

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

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

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

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

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

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser 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 porteur ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25.

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

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

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

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

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

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

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

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

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

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

Compensation

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt 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 peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand 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.

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.

- **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.

DROIT D'ECRITURE

Il est perçu pour le présent acte un droit d'écriture de 50 euros sur déclaration du notaire instrumentant.

CERTIFICAT D'IDENTITE

1. Conformément à l'article 11 de la loi organique du notariat, le notaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties lui ont été établis par des documents d'identité probants et dont il est fait mention ci-dessus immédiatement après l'identité des parties.

2. En exécution de l'article 139 de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie d'après les registres de l'état civil, le registre national, le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance et domicile de la propriétaire.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé à Schaerbeek, en l'étude,

Et, après lecture intégrale, les requérants, présents ou représentés comme il est dit, ont signé le présent procès-verbal avec nous notaire,
(suivent les signatures)

Pour expédition conforme.