

Gestionnaire : MS / Dossier : 24-00-0283/001
Enregistrement – Bureau Sécurité juridique : Bruxelles 2
Transcription – Bureau Sécurité juridique : /
Inscr. registre/notification : /
Expéditions : 1

N° Répertoire : 019359
Perception proposée : 50,00 €
Annexes : 6 – 100,00 €
Droit d'écriture de 50,00 €
Barème honoraires : K

VENTE PUBLIQUE SUR SAISIE
Conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur www.biddit.be

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le quatorze février.

En l'Étude à 1000 Bruxelles, 11 rue du Congrès.

Je soussigné, Maître **David INDEKEU**, notaire à la résidence de Bruxelles (2^{ème} canton), procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique sur saisie online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

À LA REQUÊTE DE :

(On omet)

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

(On omet)

I.14. En suite de ce qui précède, il sera dressé par nous le cahier des charges contenant les conditions de vente comme suit :

- II. Les conditions spéciales quant au bien ;
- III. Les conditions spéciales quant à la procédure de vente publique ;
- IV. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- V. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

II. CONDITIONS SPÉCIALES QUANT AU BIEN

II.1. Description du bien

Commune d'Uccle – Quatrième division (21614)

Une maison d'habitation, sur et avec terrain et jardin et toutes dépendances, située **rue Engeland 362**, accessible par un chemin de quatre mètres de largeur, cadastrée selon titre section F partie du numéro 250/D/3 pour une superficie selon mesurage ci-après relaté de six ares septante centiares (6a 70ca), et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 03 février 2025 division 21614, section F numéro **0250/00L3P0000**, pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : mille neuf cent trente-neuf euros (1.939,00 €).

Plan – Mesurage

Tel que ce bien est décrit comme le « LOT 1 » en liséré jaune délimité par les points Li02 à Li18, à un plan avec procès-verbal de mesurage dressé le 25 février 2015 par le géomètre-expert Massimo MILAZZO, ayant ses bureaux à 1420 Braine-l'Alleud, avenue Raymond Brassinne 8, resté annexé à un acte de vente reçu le 26 octobre 2015 par le notaire Robert LANGHENDRIES, de résidence à Uccle, à l'intervention du notaire Olivier NEYRINCK, de résidence à Jette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 02 novembre 2015 sous la référence 49-T-02/11/2015-13319.

Ce plan de division a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous la référence « 21614- 10220 », une copie en sera également ci-annexée.

Bien source

Étant ainsi précisé que ledit « LOT 1 » est issu de la division d'un bien immeuble plus grand sis rue Engeland, numéros de police 362 et 362 A, ayant été formé

des parcelles anciennement cadastrées section F numéros 250Z2 et 250D3, préalablement à la division sans permis de lotir opérée par ledit acte de vente reçu le 26 octobre 2015.

Ci-après dénommée : « le bien (vendu) ».

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure, ainsi que tous accessoires matériels et juridiques (notamment permis d'urbanisme).

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

II.2. Origine de propriété

(On omet)

Tout adjudicataire se contentera de l'origine de propriété qui précède.

II.3. Transfert de propriété et des risques – Assurance

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et en supporte les risques inhérents au 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.

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.

II.4. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

(On omet)

II.5. Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Une consultation du registre national des Gages le 05 février 2025 n'a révélé aucun gage et aucune réserve de propriété.

II.6. Consultation du fichier des avis de saisie

(On omet)

II.7. 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.

II.8. 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.

II.9. Jouissance – Occupation

Le requérant et le curateur déclarent que le vendeur occupe actuellement le bien avec sa famille.

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

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'entrée en jouissance est organisée comme suit :

- au plus tôt, elle a lieu lorsque le vendeur ne disposera d'aucun titre valable fondant sa jouissance conformément à la loi, à savoir lorsque l'adjudication sera devenue définitive – étant précisé que l'adjudication devient définitive à la fin d'un délai de quinze jours à dater de la signification du procès-verbal d'adjudication (lequel doit être signifié au plus tard dans les 5 + 15 jours à dater de la clôture des enchères) ;

- au plus tard, elle a lieu lorsque l'adjudicataire pourra faire valoir son droit de prendre la pleine et libre possession réelle du bien conformément à la loi, à savoir après paiement du prix, des frais et de toutes charges accessoires – étant précisé que ce paiement doit avoir lieu dans les six semaines à compter de la date à laquelle l'adjudication sera devenue définitive ; et qu'à ce jour, cette date ultime est *a priori* estimée autour du **26 juin 2025, à titre purement indicatif** ;

- le tout, sans préjudice de la faculté d'expulsion de l'occupant du bien conformément à la loi, par exploit d'huissier à l'initiative de l'adjudicataire sur base d'une grosse du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant de toute occupation qui serait renseignée 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. Si le bien était loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

II.10. Droits de préemption

À la connaissance du requérant et du curateur, le bien **n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.**

Il résulte de la recherche effectuée sur le site BruGIS que le bien vendu **n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption** tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice de tout droit de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce droit serait attribué en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

II.11. État du bien – Vices – Lésion

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.

En outre, la publicité réalisée pour la vente ainsi que les possibilités de visites établiront clairement l'état du bien à l'attention de tout enchérisseur ou adjudicataire, entres autres en ce qui concerne son occupation, les objets qui le garnissent et l'état de propreté général, permettant d'anticiper les éventuels frais de déguerpissement à charge de l'adjudicataire.

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

Conformément à la loi, **aucune garantie du chef des vices cachés n'est due à l'adjudicataire, et aucune action en rescision pour lésion n'est à la disposition du propriétaire.**

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'utilisation d'amiante dans les matériaux de construction n'a été interdite par arrêté royal que le 03 février 1998. Dès lors, toute construction antérieure à cette époque est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante et il ne peut être garanti, compte tenu de l'âge des constructions que celles-ci ne renferment aucun matériau contenant de l'amiante.

II.12. Limites – Contenance

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

II.13. Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être grevé ou avantage, et sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

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 déclarées et apparentes, car il est **personnellement redevable (et non le requérant) de la garantie d'éviction** pour tous troubles de droit diminuant la propriété et la jouissance du bien. Le vendeur répondra de tous troubles résultant de son fait personnel.

L'adjudicataire sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas. **Il sera subrogé dans toutes les servitudes résultant du titre de propriété du vendeur, à savoir :**

- 1) L'acte de vente prérappelé reçu le 26 octobre 2015 par le notaire Robert LANGHENDRIES, de résidence à Uccle, à l'intervention du notaire Olivier

NEYRINCK, de résidence à Jette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 02 novembre 2015 sous la référence 49-T-02/11/2015-13319.

Cet acte stipule littéralement ce qui suit :

« *CONDITIONS SPECIALES-SERVITUDES*

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions spéciales et servitudes contenues dans les titres de propriété antérieurs, mais ce pour autant que ces conditions et servitudes soient encore d'application et concernent le bien vendu.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de conditions spéciales et servitudes dans les titres de propriété antérieurs.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur de son projet immobilier relatif à la construction de 3 à 5 habitations à l'avant de la maison objet de la présente vente. Une copie des plans du projet immobilier a été transmise à l'acquéreur. Celui-ci déclare en outre avoir connaissance de la demande faite auprès de la commune d'Uccle portant sur la construction de 3, 4 ou 5 maisons à front de rue et s'engage en aucun cas à s'y opposer d'une manière directe ou indirecte ou poser des actes susceptibles de donner une moins-value à ce projet immobilier. L'acquéreur s'engage également à marquer son accord sans réserve si cet accord devait lui être demandé par la commune ou une autre autorité administrative. »

2) L'acte de cession de droits indivis prérappelé reçu le 11 juillet 2019 par le notaire Robert LANGHENDRIES, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 19 juillet 2019 sous la référence 49-T-19/07/2019-09256.

Cet acte reprend littéralement les stipulations de l'acte de vente précité reprises ci-dessus, et ajoute à leur sujet :

« *La partie cessionnaire fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application, et elle sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie cédante à cet égard.* »

Le curateur et le requérant ont déclaré n'avoir connaissance d'aucune autre servitude à l'égard du bien vendu.

II.14. 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.

II.15. 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.

STATUT ADMINISTRATIF

II.16. Information et conseil par le notaire

Le notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert...)

Les parties sont informées de ce que 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.

II.17. Généralités

L'adjudicataire est informé 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.

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

II.18. Descriptif sommaire

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

En vue de remplir cette obligation, le notaire déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'adjudicataire, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

II.19. Situation existante

Les renseignements d'urbanisme reproduits ci-après indiquent que le bien est **actuellement affecté à usage de logement (maison unifamiliale)**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Il n'est pris aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier **en faisant son affaire personnelle ainsi que de la situation urbanistique générale du bien**, sans recours contre le vendeur.

Les renseignements d'urbanisme reproduits ci-après indiquent que le bien ci-dessus a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, sans plus de garantie concernant

possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98, §1^{er} du COBAT ; il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

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

II.20. Demande de renseignements urbanistiques

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

La réponse de la ville de Bruxelles, en date du **26 avril 2024**, stipule littéralement ce qui suit :

« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE
Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 05/04/2024, concernant le bien sis **Rue Engeland 362** cadastré Section **21614F0250/00L003**, 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 Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation à prédominance résidentielle.*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).*
- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).*

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;*

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

À 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 :

À 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 :

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.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans

l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

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

8. Autres renseignements :

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

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

- *Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;*

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

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

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

- *En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@ucclle.brussels*

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

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>16-18507-1956</i>	<i>Station-service</i>	<i>Délivré</i>	<i>20/07/1956</i>
<i>16-19235-1956</i>	<i>Transformation remise</i>	<i>Délivré</i>	<i>27/09/1956</i>
<i>16-24842-1967</i>	<i>Agrandissement</i>	<i>Délivré</i>	<i>14/06/1967</i>
<i>16-44307-2018</i>	<i>agrandir une maison unifamiliale, sur la création d'un carport, d'un portail d'entrée et sur la régularisation d'une véranda</i>	<i>Délivré</i>	<i>02/06/2020</i>

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien (maison unifamiliale).

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

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.

Veillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée. »

II.21. Expropriation - Alignement - Emprise

Les renseignements d'urbanisme reproduits ci-avant indiquent que le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

II.22. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Les renseignements d'urbanisme reproduits ci-avant indiquent que qu'à ce jour, aucune notification n'a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

II.23. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location, et qu'il est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2025, pour tous les logements, mêmes non loués, d'être équipés de détecteurs de fumée.

II.24. Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier.

II.25. Division - Lotissement

En dehors de ce qui figure dans les renseignements d'urbanisme reproduits ci-avant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1^{er} du même Code.

Il est précisé pour autant que de besoin que le l'acte de vente prérapporté reçu le 26 octobre 2015 par le notaire Robert LANGHENDRIES stipule littéralement ce qui suit :

« Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la division de la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme. Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou

mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux et modifications visés aux articles 98, § 1er et 205/1 du même Code.

Par lettres recommandées datées du 6 août 2015, le notaire Neyrinck prénommé a communiqué au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir :

- Lot 1 : une parcelle bâtie d'une habitation accessible par un chemin de 4 mètres cadastrée section F partie du numéro 250D3 pour 6 a 70 ca ;
- Lot 2 : une parcelle bâtie d'un garage et son bureau cadastrée section F partie du numéro 250D3 et numéro 250Z2 pour 6 a 32ca.

La Commune et le fonctionnaire-délégué n'ont pas répondu à ce jour. »

II.26. Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement. L'adjudicataire est informé et que certaines activités imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

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

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

- Situation du bien – attestation de sol

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **17 avril 2024** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le bien vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21614_F_0250_L_003_00
Adresse(s)	Rue Engeland 362, 1180 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : <u>certains faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
LEDUNE - HOCQUET	88 - Dépôts de	1956	1988	NOVA-PROV10025

SIMONE//AUTOMECA	liquides inflammables			
AUTOMECA	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1987	2015	NOVA-000058920

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
<i>Etude prospective station-service (2007/2520/01)</i>	<i>04/04/2008</i>	<i>11/06/2012</i>	<i>Légère pollution sans risque détectée.</i>
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00392/2014)</i>	<i>12/11/2014</i>	<i>05/12/2014</i>	<i>Légère pollution sans risque détectée.</i>

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est valide de manière illimitée.

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

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

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

Un original de l'attestation du sol a été mis à disposition des amateurs, enchérisseurs et de l'adjudicataire, qui le reconnaissent.

II.27. Citerne à mazout

Il est précisé pour autant que de besoin que le l'acte de vente prérapplé reçu le 26 octobre 2015 par le notaire Robert LANGHENDRIES stipule littéralement ce qui suit :

« Le vendeur déclare qu'il existe dans le bien une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres. L'acquéreur fera son affaire personnelle du démontage et de l'enlèvement de cette citerne par une société agréée, à l'entière décharge du vendeur. »

Dans l'acte de cession de droits indivis prérapplé reçu le 11 juillet 2019 par le notaire Robert LANGHENDRIES, il est stipulé que « **La partie cédante déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas de citerne à mazout** ».

II.28. Certificat de performance énergétique

Certificat

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **13 juin 2024** et valable jusqu'au 13 juin 2034 portant le numéro CU 20240613-0000682178-01-5 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Alessandro POROTTO. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : **F** ;

- consommation d'énergie primaire annuelle par m² : 316 kWh EP/(m².an) ;
- émission CO₂ par m² : 64 kg CO₂/(m².an).

Un original du certificat a été mise à disposition des amateurs, enchérisseurs et de l'adjudicataire, qui le reconnaissent.

Obligation de rénovation

Les parties ont été dûment informées par le notaire instrumentant des dispositions de l'ordonnance du 07 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, §1^{er} du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;
- une obligation de rénovation des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :
 - à 275 kWh/m² par an (classe E au minimum) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;
 - à 150 kWh/m² par an (classe C au minimum) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

II.29. Zones inondables

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 06 février 2025 que le bien objet des présentes **n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation**.

Une copie de ladite carte a été mise à disposition des amateurs, enchérisseurs et de l'adjudicataire.

II.30. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire 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.

Il ressort d'une recherche sur ledit site internet que des plans ont été délivrés par Agentschap Wegen en Verkeer, BRUTELE, PROXIMUS, SIBELGA, TELENET et VIVAQUA, mis à la disposition des amateurs, enchérisseurs et de l'adjudicataire.

L'adjudicataire aura pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Il est rappelé que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

II.31. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur **n'a transmis aucun dossier d'intervention ultérieure**.

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

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

II.32. Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du **02 mai 2024**, l'organisme Certinergie a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme** et a stipulé ce qui suit :

*« Le contrôle réalisé par **Certinergie** a porté sur les parties visibles de l'installation et normalement accessibles.*

Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite de contrôle, doivent être exécutées sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service de l'installation, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes.

*Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme au plus tard avant le **02/05/2025** ».*

L'adjudicataire a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans un délai stipulé dans le contrôle, sauf prorogation pouvant être octroyée sur demande via le site internet <https://arei.economie.fgov.be/arei-webform-fe/forms/extension>.

L'original dudit procès-verbal a été mis à disposition des amateurs, enchérisseurs et de l'adjudicataire, ainsi que les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

L'adjudicataire doit communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme qui a effectué le contrôle. Le nouveau contrôle de l'installation électrique devra être effectué par le même organisme.

L'adjudicataire a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;
- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

III. CONDITIONS SPÉCIALES QUANT À LA PROCÉDURE DE VENTE PUBLIQUE

III.1. Coordonnées de l'étude

Étude de Maître David INDEKEU, notaire
Rue du Congrès 11
1000 Bruxelles

III.2. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €)**.

III.3. Enchère minimum

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

III.4. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 03 avril 2025 à 14h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 11 avril 2025 à 14h00**, 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.

III.5. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **vendredi 18 avril à 11h30**.

III.6. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- les **jeudis 27 mars et 03 et 10 avril de 10h00 à 12h00** ;
- les **samedis 22 et 29 mars et 05 avril, de 14h00 à 16h00**.

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.

III.7. Transfert de propriété

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

IV. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE SUR BIDDIT.BE

IV.1. Champ d'application

Article 1^{er}. 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.

IV.2. 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.

IV.3. 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.

IV.4. 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.

IV.5. 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.

IV.6. 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.

IV.7. Conséquences d'une enchère

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

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

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

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

IV.8. La clôture des enchères

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

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

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

IV.9. 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 :

- o 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 adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o 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 adjugé 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).

IV.10. Mise à prix – Prime

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

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

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera 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. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Aucune prime de mise à prix ne sera applicable.

IV.11. 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.

IV.12. 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.

IV.13. 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.

IV.14. 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.

IV.15. 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.

IV.16. Déclaration de command

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

IV.17. 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée 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.

IV.18. Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

IV.19. 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.

IV.20. Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant 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 prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

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

IV.21. 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.

IV.22. 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.

IV.23. 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 consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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 à la masse.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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.

IV.24. 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.

IV.25. 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.

V. DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- **L'offre online/l'enchère online** : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- **L'enchère manuelle** : l'enchère émise ponctuellement.
- **L'enchère automatique** : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- **L'offrant** : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- **La mise à prix** : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- **L'enchère minimum** : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- **La clôture des enchères** : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- **L'adjudication** : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- **Le moment auquel l'adjudication est définitive** : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- **Le notaire** : le notaire qui dirige la vente.
- **Le jour ouvrable** : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- **La séance** : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

DISPOSITIONS FINALES

Certificat d'identité et d'état civil

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître David INDEKEU, Notaire.

Le requérant et le curateur déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 06 février 2025.

DONT PROCÈS-VERBAL.

Établi en mon étude à Bruxelles (2^{ème} canton), à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, nous, notaire, signons.

APPROUVÉ LA
RATURE DE
LIGNES
MOTS
CHIFFRES
LETTRES

NUL

Plan de Division et de Bornage

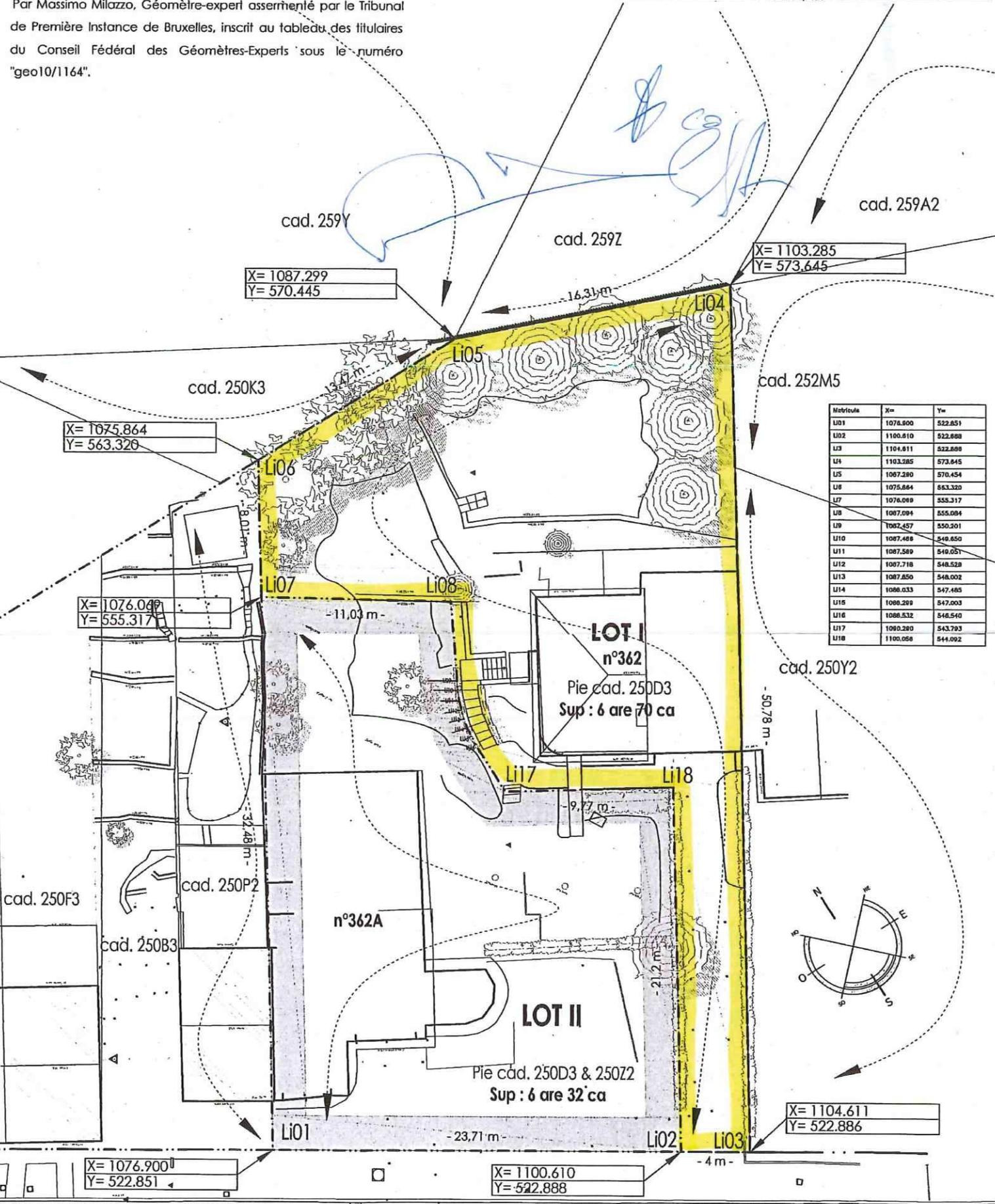
Annexe n°1 à l'acte 079359

COMMUNE D'UCCLE
Rue Engeland n° 362 - 362A

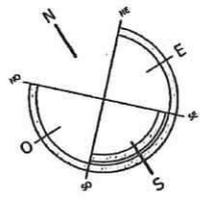
Ech : 1/200

Dressé le 29 Juillet 2015.

Par Massimo Milazzo, Géomètre-expert assermenté par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au tableau des titulaires du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro "geo10/1164".



Metricule	X=	Y=
Li01	1074.900	522.851
Li02	1100.610	522.888
Li3	1104.611	522.888
Li4	1103.285	573.645
Li5	1067.290	570.454
Li8	1075.864	563.326
Li7	1076.049	555.317
Li9	1087.094	555.084
Li9	1087.457	550.201
Li10	1087.488	548.650
Li11	1087.569	548.051
Li12	1087.718	548.528
Li13	1087.850	548.002
Li14	1088.033	547.485
Li15	1088.289	547.003
Li16	1088.532	546.540
Li17	1088.280	543.793
Li18	1100.056	544.002



Rue Engeland

Légende

	Limite de propriété		Plan cadastral		Bâtiment
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral
	Rue		Eau		Végétation
	Clôture		Limite de propriété		Plan cadastral

PROCÈS-VERBAL DE MESURAGE ET DE DIVISION

L'an deux mille quinze, le 29 Juillet.

Nous soussignés :

La SCRL Bureau Maestro, dont les bureaux sont établis à 1420 Braine-l'Alleud, Avenue Raymond Brassinne n°8, ici représentée par Massimo MILAZZO, Géomètre-expert légalement admis et assermenté devant le tribunal de première Instance de Bruxelles, inscrit au conseil fédéral sous le n° GEO 10/1164.

Agissant à la requête de la,

Société CUBIX IMMO SPRL, dont les bureaux sont établis à 1070 Bruxelles, Rue des Vétérinaires nr.42 et propriétaires, dument représentée par David Herscovitch domicilié à 1180 Bruxelles, Avenue Jacques Pastur 134.

Il nous a été confié comme mission de procéder au mesurage et à la division de la parcelle, dont les caractéristiques, sont :

Commune d'Uccle
Rue Engeland 362/362A
Cadastrée ou ayant été cadastrée
4e Division, Section F
Nr. 250Z2 et 250D3

À la demande du requérant, il a été procédé comme suit à la délimitation des parcelles connue, celles-ci ont été divisée en deux lots, repris ci-dessous et au plan ci-joint :

LOT I repris sous teinte orange Plie 250D3: **SUPERFICIE = 6 A 70 Ca**

Li02 à Li18

Une parcelle bâtie d'une habitation, accessible par un chemin de 4 mètres.

LOT II (repris sous teinte bleue) Plie 250D3 et 250Z2 : **SUPERFICIE = 6 A 32Ca**

Li01, Li02, Li07 à Li18

Une parcelle bâtie d'un garage et son bureau.

En foi de quoi, nous avons dressé et signé le présent procès-verbal de mesurage et de division, à la date mentionnée ci-avant.

« NE VARIETUR »



Massimo MILAZZO
Géomètre, -Expert

V

Cadastrées :

Division : 4ème Section : F

Numéro : 250Z2 & 250D3

REGION BRUXELLES CAPITALE

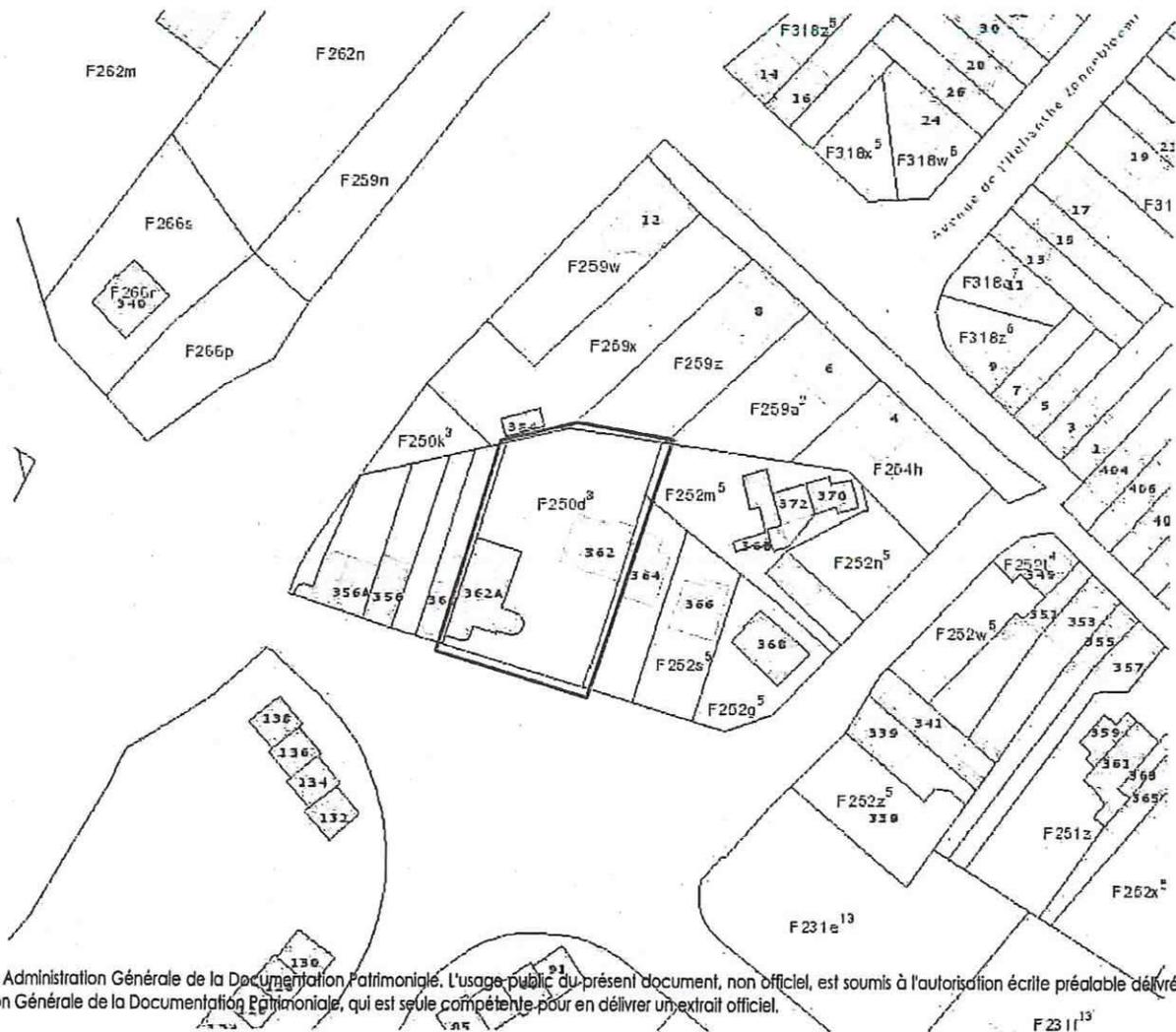
COMMUNE DE UCCLE

Plan de mesurage et division
Rue Engeland n°362 et 362A

Annexe du Rép. N°: 7704
du 26.X.15 JJ

Plan de Localisation
Extrait du plan cadastral

Ech : Graphique



© 28/02/2013 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. L'usage public du présent document, non officiel, est soumis à l'autorisation écrite préalable délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, qui est seule compétente pour en délivrer un extrait officiel.

Dossier n° DIV 2015-07-170

Date : 25 / 02 / 2015

Echelle : 1 / 200

Dressé par : Massimo Milazzo
(GEO10/1164)

Réf Cadastre :



bureau
maestro
associés

géomètre expert
landmeter expert

Bureau Maestro & Associés s.c.r.l

Bureau de Géomètres - Experts Assermentés

Avenue Raymond Brassinne 8 - 1420 Braine l'Alleud

Téléphone : 02 / 380.13.43 - Fax : 02 / 380.44.47

E-mail : expert@bureaumaestro.be - www.bureaumaestro.be

Mention d'enregistrement

Acte du notaire David INDEKEU à Bruxelles le 14-02-2025, répertoire 019359

Rôle(s): 36 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le dix-huit février deux mille vingt-cinq (18-02-2025)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 3273

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-019359-BRUXELLES1_AA

Annexe à l'acte du notaire David INDEKEU à Bruxelles le 14-02-2025, répertoire 019359

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le dix-huit février deux mille vingt-cinq (18-02-2025)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 0820

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur