

Acte : Cahier des charges – VP physique #

Ref : 220788

Bur. Enr. : Bruxelles 3

R.

Bur. Hyp. : Bruxelles 3

DE: 100,00-

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE # NOVEMBRE

Devant nous, Maître Frédéric BERG, Notaire de résidence à Evere.

A COMPARU

#

Ci-après dénommée « le requérant » et/ou « le vendeur ».

CONVENTION

La requérante nous a requis de dresser le cahier spécial des charges et conditions de la vente publique des biens ci-après décrits et de procéder à l'adjudication des biens immeubles ci-après décrits en une seule masse.

En suite de quoi nous avons dressé comme suit les conditions de la vente :

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).

Conditions spéciales de vente

Article 1 - Description des terrains et constructions composant la masse

La masse vendue est composée des biens décrits ci-après formant un ensemble de quatre parcelles contiguës dont les superficies cumulées s'élèvent à **seize ares septante-trois centiares (16a 73 ca)** selon matrices cadastrales datant de moins d'un an.

Bien sub. 1

Commune d' EVERE - deuxième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Rue des Deux Maisons 28 cadastrée selon titre section C numéro 35 E3 (maison), pour quatre-vingt-cinq centiares (85 ca), et numéro 35 T2 (jardin), pour trois ares soixante centiares (3a 60ca), et selon extrait cadastral datant de moins d'un an **section C, numéro 35N3 P0000**, pour une superficie de onze ares quarante-neuf centiares (11a 49ca).

Revenu cadastral non indexé: neuf cent soixante-quatre euros (€ 964,00)

Tel que ce bien est décrit au procès-verbal de mesurage établi par le géomètre-expert Claude MAERTENS, à Evere, Square Hoedemaekers, 10, le 14 juin 2007, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte reçu le 09 octobre 2007 par le notaire Hervé Moureau Taymans d'Eypernon, à Evere, et le notaire Yves Behets Wydemans, à Bruxelles.

Bien sub. 2

Commune d' EVERE - deuxième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, jardin et dépendances, sise Rue des Deux Maisons 30 cadastrée selon titre section C numéro 35R2 et 35S2, pour une superficie de quatre ares septante-deux centiares (4a 72ca), et selon extrait cadastral datant de moins d'un an **section C, numéro 35R2 P0000**, pour une superficie de un are septante centiares (1a 70ca).

Revenu cadastral non indexé: mille soixante-cinq euros (€ 1.065,00)

Tel que ce bien est décrit sous teinte rose au plan et au procès-verbal de mesurage établi par le géomètre-expert Claude MAERTENS, à Evere, Square Hoedemaekers, 10, le 5 avril 1994, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte reçu le 24 janvier 1995 par Monsieur François Martin GUILLAUME,

alors bourgmestre d'Evere.

Bien sub. 3

Commune d' EVERE - deuxième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise Rue des Deux Maisons 32 cadastrée selon titre section C numéro 35P2 et 35Q2 pour une superficie de cinq ares quatre-vingt-six centiares (5a 86ca) et selon extrait cadastral datant de moins d'un an **section C, numéro(s) 35L3 P0000**, pour une superficie de deux ares quarante et un centiares (2a 41ca).

Revenu cadastral non indexé: sept cent septante euros (€ 770,00)

Tel que ce bien est décrit sous teinte rose au plan et au procès-verbal de mesurage établi par le géomètre-expert DECOURT, le 13 novembre 1967, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte reçu le 13 septembre 1968 par Monsieur Pierre Louis VRIJDAGS, alors bourgmestre d'Evere.

Bien sub. 4

Commune d' EVERE - deuxième division

Une parcelle de terrain, sise Rue des Deux Maisons, en intérieur d'îlot, à l'arrière de la maison sise Rue des Deux Maisons, 30 (bien sub 2 susmentionné), cadastrée selon titre section C numéro 35N2 pour une superficie de quatre ares neuf centiares (4a 9ca) et selon extrait cadastral datant de moins d'un an **section C, numéro 35K3 P0000**, pour une superficie d'un are treize centiares (1a 13ca).

Revenu cadastral non indexé: un euro (€ 1,00)

Tel que ce bien est décrit sous teinte jaune au plan et au procès-verbal de mesurage établi par le géomètre-expert Claude MAERTENS, à Evere, Square Hoedemaekers, 10, le 27 août 1998, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte reçu le 23 février 1998 par Monsieur Rudi VERVOORT, alors bourgmestre d'Evere.

Le vendeur déclare que les revenus cadastraux des biens susdécrits formant la masse n'ont pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

Origine de propriété

Bien sub. 1

#

Bien sub. 2

#

Bien sub. 3

#

Bien sub. 4

#

L'adjudicataire devra se contenter des origines de propriété qui précèdent et ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

Article 2 - Conditions particulières de la vente et engagements de l'adjudicataire

2.1 – engagements de l'adjudicataire

Le vendeur déclare que la masse des terrains et constructions susdécrits est vendue sous la condition expresse que l'adjudicataire démolisse les maisons et y érige des constructions **conformes aux dispositions de la réglementation urbanistique en vigueur au moment de la demande d'introduction de son permis d'urbanisme (PRAS – zone mixte, RRU) et au permis d'urbanisme à obtenir.**

Par le seul fait de la vente, l'adjudicataire s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions imposées par le vendeur dans le présent cahier des charges, qu'il déclare accepter comme formant contrat qui le lie. Cet engagement constitue une clause essentielle de la vente.

L'adjudicataire s'engage notamment :

1. A respecter les obligations reprises dans les attestations de sol, à savoir : « *des travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque /d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans la cadre d'un traitement de durée limitée.* ».
2. A introduire une demande de permis d'urbanisme complète et conforme à l'ensemble des prescriptions définies plus haut endéans les douze (12) mois de la date de la vente.

3. A débiter les travaux de construction dans les douze (12) mois suivant la délivrance du permis d'urbanisme, à les réaliser conformément audit permis obtenu et à les terminer dans un délai de quarante-huit (48) mois de cette délivrance de permis.

Un exemplaire du présent cahier des charges devra rester annexé au titre de propriété de l'adjudicataire.

En vue de garantir ces différents engagements les garanties et pénalités prévues à l'article 2.2 sont d'application.

2.2 - Garanties et pénalités

1. Dans un délai de trois (3) d'un mois après la vente, la garantie visée dont question ci-après à l'article 3.4, déposée entre les mains du notaire instrumentant, sera transformée, le cas échéant, en une garantie bancaire, émanant d'une banque de premier ordre, inconditionnelle, irrévocable et due à la première demande garantissant la réalisation des constructions dans les délais mentionnés à l'article 2.1. Cette garantie sera libérable à concurrence de trois cent mille euros (300.000,00-EUR) à l'achèvement du gros œuvre (gros œuvre ouvert) et pour le solde à l'achèvement de toutes les constructions constatées par la fourniture d'un ou des procès-verbaux de réception provisoire mettant en évidence le caractère habitable des constructions.

Le texte de la garantie doit être approuvé et accepté par # . Pour invoquer ladite garantie il suffit que # mentionne que le souscripteur de la garantie ne satisfait pas aux obligations liées à la vente.

2. En l'absence de fourniture de la garantie prévue au point 1 ci-dessus, # aura le droit, sans mise en demeure préalable, de procéder par simple exploit d'huissier à la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur. Dans ce cas le prix de la vente sera restitué sous déduction de 35% au titre d'indemnités forfaitaires.

3. Si dans un délai de douze (12) mois calendrier après la vente la demande de permis d'urbanisme, conforme et complète telle que précisée ci-dessus n'est pas introduite auprès de # celle-ci aura le droit, sans mise en demeure préalable, de procéder par simple exploit d'huissier à la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur, Dans ce cas le prix de la vente sera restitué sous déduction de 35% au titre d'indemnités forfaitaires.

4. Si postérieurement à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, conforme et complète, une ou plusieurs demandes de modification sont introduites, rendant entre autres la demande non complète ou non conforme à ces prescriptions ou encore retardant la délivrance du permis # aura le droit, sans mise en demeure préalable, de procéder par simple exploit d'huissier à la résolution de la vente aux frais de l'acquéreur. Dans ce cas le prix de la vente sera restitué sous déduction de 35% au titre d'indemnités forfaitaires.

Les diverses pénalités dont question au présent article sont encourues de plein droit par la seule échéance du terme, sans nécessité de mise en demeure préalable; elles ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires. Ces engagements, garanties et pénalités constituent des clauses essentielles de la vente.

2.3 - Successeurs de l'adjudicataire

Les adjudicataires, leurs successeurs et ayant droits à quelque titre que ce soit, seront tenus solidairement et indivisiblement au respect de toutes et chacune des clauses et conditions de la présente vente, sous peine d'encourir l'une ou toutes les pénalités qui y sont mentionnées.

Article 3 - Modalités de la vente

3.1 - Mode de vente

La vente aura lieu aux enchères publiques, par devant le notaire Frédéric BERG, à Evere, **le jeudi 23 novembre à 11 heures, dans les locaux de l'Administration Communale d'Evere, sis Square Servaes Hoedemaekers, 10 (salle du Conseil Communal, deuxième étage)**, en présence d'un membre du Collège des Bourgmestres et Echevins, du Secrétaire communal et du Receveur communal, au plus offrant.

Les personnes souhaitant assister aux enchères seront tenues de se présenter à l'accueil de l'Administration Communale et de mentionner l'objet de leur visite. Ils seront alors orientés vers l'ascenseur qui mène à la salle du Conseil munis d'un code d'accès.

La vente a lieu conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles.

La publicité préalablement à l'adjudication a été faite conformément aux usages en pareille matière, pendant les deux semaines qui précèdent l'adjudication, par cinq affiches et par un panneau, et par des annonces qui ont publiées sur les sites internet suivants :

- « www.immoweb.be ».

- « www.immovlan.be »

- publication IPL (immoplatform)

3.2 - Visites

Le vendeur précise que les constructions à démolir sont inaccessibles, comme expliqué à ci-après sous le point « occupation », de telle sorte qu'aucune visite intérieure des constructions n'est prévue.

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 si la situation d'accès aux biens devait être modifiée.

3.3 - Mise à prix et primes

La mise à prix s'élève à **neuf cent mille euros (€ 900.000,00)**.

Il est en outre précisé que la prime prévue aux paragraphes 3 à 5 de l'article 12 du cahier général des charges repris ci-après ne sera pas d'application dans le cadre de la présente vente.

3.4 - Conditions d'accès à la vente

Ne pourront être admis à participer aux enchères que les candidats acquéreurs qui auront, préalablement à la vente, déposé entre les mains du notaire instrumentant une garantie qui revêtira la forme d'un chèque certifié d'une banque de premier ordre valable au minimum un mois.

Ce chèque sera d'un montant de **six cent mille euros (€ 600.000,00)**.

Les garanties des candidats dont les enchères n'auront pas été retenues seront restituées immédiatement après la vente.

La garantie déposée par l'acquéreur sera encaissée et déposée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant dans l'attente de la constitution de la garantie dont question sous l'article 2.2.

3.5 - Enchère minimum

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

3.6 - Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé le jour des enchères, jeudi 23 novembre 2023 à 11h30, dans les locaux de l'administration communale où se dérouleront les enchères.

Article 4 - Situation hypothécaire

Les terrains et les constructions à démolir sont vendus pour quitte et libre de toutes dettes ou charges hypothécaires ou privilégiées, en ce sens qu'il sera purgé au moyen du prix de vente de celles qui pourraient les grever.

Article 5 - Propriété- occupation - entrée en jouissance

Les adjudicataires auront la propriété des biens prédécrits à partir du jour où l'adjudication devient définitive.

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

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.

En ce qui concerne la jouissance des biens, le vendeur déclare que trois des quatre biens formant la masse vendue, soit les biens sub 1 à 3, sont des maisons mitoyennes occupées par des occupants à titre précaire, ne disposant d'aucun titre ni droit, lesquels empêchent tout accès aux biens, outre le fait que la plupart des baies ont déjà été murées.

Il déclare en outre, sur base des informations recueillies par le notaire instrumentant au moyen d'une consultation du registre national belge en date du 12 juin 2023, que personne n'est domicilié dans les biens sub 1 à 3.

Le vendeur déclare en outre avoir obtenu deux jugements d'expulsion occupants prononcés par le Juge de Paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode le 11 janvier 2023 et le 15 février 2023, et avoir planifié l'expulsion desdits occupants au mercredi 21 juin 2023 au moyen de la force publique. Il précise que, immédiatement après l'expulsion des occupants, un arrêté de démolition sera adopté par le Bourgmestre de la Commune d'Evere.

L'acquéreur déclare en avoir été informé, et fera son affaire personnelle de la libération des lieux par ses occupants précaires éventuels, s'il devait y en avoir de nouveaux au jour de l'adjudication malgré la procédure d'expulsion des lieux effectuées à l'initiative du vendeur, sans recours contre le requérant et le notaire instrumentant qui ne peuvent en être garant. L'acquéreur devra agir vis-à-vis de ces derniers

conformément aux conventions, aux lois et usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'il pourrait faire valoir personnellement du chef de sa qualité d'acquéreur.

L'acquéreur déclare également que, s'il devait subsister des effets mobiliers ou meubles meublants de tout type, ainsi que des déchets ou ordures, il fera son affaire personnelle de vider le bien de tout mobilier, de le nettoyer et de le remettre en état.

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

Article 6 - Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Conditions spéciales - Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie

6.1 Description

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

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

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

6.2 Etat des biens vendus – Vices

Les terrains et les constructions (à démolir) sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

6.3 Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente ne sont pas garanties par 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.

6.4 Mitoyennetés

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

6.5 Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés, sans garantie quant à la nature du sol et du sous-sol, le tout aux risques et périls de l'adjudicataire.

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

6.6 Conditions spéciales

La masse est vendue avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent l'avantager ou la grever, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété dont question ci-dessus, pour autant que celles-ci soient encore d'application, dont notamment les conditions spéciales visant le **bien sub. 1** repris à l'acte reçu le 09 octobre 2007 par le notaire Hervé Moureau Taymans d'Eypernon, à Evere, et le notaire Yves Behets Wydemans, à Bruxelles, et qui stipule expressément ce qui suit :

« Le vendeur déclare que son titre de propriété dont question à l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit, transcrit d'un acte reçu par le notaire Emile Van den Eynde à Saint-Josseten-Noode le vingt-huit février mil neuf cent dix-huit :

" Les acquéreurs se réservent le droit de faire enlever quand il leur plaira la canalisation des eaux à la ville traversant les terrains ci-vendus et allant de la rue des Prairies à la propriété de Monsieur Marchal.

Les haies clôturant la propriété vendue étant mitoyennes, à l'exception de celle croissant du côté de la propriété Van Nerom qui fait partie de la vente et qui dépend entièrement du bien vendu." »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises ci-dessus ou de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autres condition spéciale ou servitude sur le bien. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise de l'ensemble immobilier dont fait partie le bien vendu sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien vendu ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

6.7 Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le requérant 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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le requérant a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le requérant pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans les conditions de la vente.

6.8 Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le requérant 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.

6.9 Transfert des risques – Assurances

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

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

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

6.10 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 son entrée en jouissance, de sorte que le requérant ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 7 - Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, 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-bâties, 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.

Article 8 - Dispositions administratives

8.1 Urbanisme - Généralités

1. L'adjudicataire devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affectation du bien et le grèvent de servitudes administratives.

2. Le candidat-acquéreur est informé de la possibilité de recueillir de son côté tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

8.2 Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

a) Le Notaire Instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé "COBAT".

b) En application de l'article 275 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens susdécrits formant la masse vendue.

Bien sub. 1

Dans son courrier daté du 06 juin 2023 ladite commune a déclaré littéralement ce qui suit :

« A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 201 « AUBIER » approuvé en date du 17/04/1997 : Rue et square résidentiel dont le bâtiment d'une hauteur maximale de 9 mètres, zone de cours et jardins ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

(...)

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

(...)

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'**aucun plan d'expropriation** dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien se situe dans un **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde/ de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

(...)

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites 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 nécessaires, à faire contrôler en soumettant en plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- 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 de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le 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** ; ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre son bien 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'emphytéose ou de superficie, ou a la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- N°5412 autorisé le **06/07/1948** pour construire une maison de deux logements.

AUTRES REMARQUES

Bien dont la construction est antérieure à 1932.

Les infractions suivantes ont été repérées :

- **Modification d'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie extérieure)**
- **Fermeture de la terrasse au 1^{er} étage, en façade arrière**
- **Installation d'un auvent au rez-de-chaussée, en façade arrière**

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

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 01/06/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€. »

Bien sub. 2

Dans son courrier daté du 06 juin 2023 la commune d'Evere a déclaré littéralement ce qui suit :

« **A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :**

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 201 « AUBIER » approuvé en date du 17/04/1997 : Rue et square résidentiel dont le bâtiment d'une hauteur maximale de 9 mètres, zone de cours et jardins ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

(...)

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

(...)

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'**aucun plan d'expropriation** dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien se situe dans un **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde/ de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

(...)

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites 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 nécessaires, à faire contrôler en soumettant en plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012

relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;

- 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 de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le 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** ; ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre son bien 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'emphytéose ou de superficie, ou a la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n°5374 autorisé le 11/05/1948 pour effectuer des transformations.
- n°7967 **REFUSE** pour construire des boxes

AUTRES REMARQUES

Bien dont la construction est antérieure à 1932.

Les infractions suivantes ont été repérées :

- **Modification d'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie extérieure)**
- **Suppression du commerce/atelier au rez-de-chaussée**
- **Un auvent a été installé en zone de cours et jardins**
- **Le plan de la situation de droit du dossier 5374 ne correspond pas à la situation de fait**

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

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 01/06/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (eveve222@eveve.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€. »

Bien sub. 3

Dans son courrier daté du 06 juin 2023 ladite commune a déclaré littéralement ce qui suit :

« **A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :**

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 201 « **AUBIER** » approuvé en date du 17/04/1997 : Rue et square résidentiel dont le bâtiment d'une hauteur maximale de 9 mètres, zone de cours et

jardins ;

- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

(...)

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

(...)

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'**aucun plan d'expropriation** dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien se situe dans un **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde/ de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

(...)

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites 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 nécessaires, à faire contrôler en soumettant en plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- 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 de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le 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** ; ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre son bien 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'emphytéose ou de superficie, ou a la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- N°5215 autorisé le 28/01/1947 pour faire des travaux d'agrandissement.

AUTRES REMARQUES

Bien dont la construction est antérieure à 1932.

Les infractions suivantes ont été repérées :

- **Modification d'aspect de la façade avant (remplacement de la menuiserie extérieure)**
- **Extension du wc situé au rez-de-chaussée**
- **Création d'une baie pour l'installation d'une porte en façade latérale au niveau de l'annexe**

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

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 01/06/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€. »

Bien sub. 4

Dans son courrier daté du 06 juin 2023 ladite commune a déclaré littéralement ce qui suit :

« A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 201 « AUBIER » approuvé en date du 17/04/1997 : Rue et square résidentiel dont le bâtiment d'une hauteur maximale de 9 mètres, zone de cours et jardins ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

(...)

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses

dispositions ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

(...)

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'**aucun plan d'expropriation** dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien se situe dans un **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde/ de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

(...)

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites 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 nécessaires, à faire contrôler en soumettant en plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- 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 de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le 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** ; ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des

logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

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

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre son bien 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'emphytéose ou de superficie, ou a la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

Nous ne possédons aucun dossier d'archive pour l'adresse concernée.

Nous ne pouvons dès lors vous donner plus de renseignements urbanistiques.

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

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 01/06/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€. »

Les adjudicataires ont la possibilité d'obtenir copie desdits courriers préalablement à l'adjudication.

Les requérants aux présentes déclarent que ni les biens ni une partie des biens, objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

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

Le créancier poursuivant déclare pour autant que de besoin avoir déchargé le notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

8.3 Code Bruxellois du Logement

L'adjudicataire est informé 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.

8.4 Ordonnance bruxelloise relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du 5 mars 2009

L'adjudicataire a la possibilité d'être informé, préalablement à l'adjudication et d'obtenir copie du contenu de l'attestation du sol relatives aux parcelles prédécrites, délivrées par Bruxelles Environnement mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles formant la masse vendue.

Bien sub. 1

L'attestation délivrée en date du 27 octobre 2022 stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| N° de parcelle | 21372_C_0035_N_003_00 |
| Adresse(s) | Rue des Deux Maisons 28, 1140 |
| Classe de sensibilité ³ | Zone habitat |

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| | | |
|--------------------|---|------------------------------|
| CATEGORIE | 3 | Parcelle polluée sans risque |
| OBLIGATIONS | | |
| | | |

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

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

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

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

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| Type d'étude | Date de l'étude | Date de la déclaration de conformité | Conclusions |
|--------------------------------|------------------------|---|---|
| Etude détaillée (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine |
| Etude de risque (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Risques tolérables |

4. Validité de l'attestation du sol

| | |
|-----------------|--|
| Validité | La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. |
|-----------------|--|

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

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

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

Bien sub. 2

L'attestation délivrée en date du 25 octobre 2022 stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

| | |
|----------------|-------------------------------|
| N° de parcelle | 21372_C_0035_R002_00 |
| Adresse(s) | Rue des Deux Maisons 30, 1140 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Classe de sensibilité ³ | Zone habitat |
|------------------------------------|--------------|

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| CATEGORIE | 3 | Parcelle polluée sans risque |
|-----------|---|-------------------------------------|

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

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

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

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

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| Type d'étude | Date de l'étude | Date de la déclaration de conformité | Conclusions |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|
| Etude détaillée (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine |
| Etude de risque (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Risques tolérables |
| Restrictions d'usage (2000/0414/02) | 02/2012 | | Interdiction de captage d'eau |

4. Validité de l'attestation du sol

| | |
|-----------------|--|
| Validité | La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. |
|-----------------|--|

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

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

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

web ».

Bien sub. 3

L'attestation délivrée en date du 25 octobre 2022 stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| N° de parcelle | 21372_C_0035_L_003_00 |
| Adresse(s) | Rue des Deux Maisons 32, 1140 |
| Classe de sensibilité ³ | Zone habitat |

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| CATEGORIE | 3 | Parcelle polluée sans risque |
|-----------|---|-------------------------------------|

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

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

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

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

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| Type d'étude | Date de l'étude | Date de la déclaration de conformité | Conclusions |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---|
| Etude détaillée (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Délimitation d'une pollution sur une parcelle voisine |
| Etude de risque (2000/0414/02) | 16/02/2012 | 05/07/2012 | Risques tolérables |
| Restrictions d'usage (2000/0414/02) | 02/2012 | | Interdiction de captage d'eau |

4. Validité de l'attestation du sol

| | |
|----------|--|
| Validité | La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. |
|----------|--|

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant,

modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

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

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

Bien sub. 4

L'attestation délivrée en date du 25 octobre 2022 stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

| | |
|------------------------------------|--|
| N° de parcelle | 21372_C_0035_K_003_00 |
| Adresse(s) | Pas d'adresse connue pour cette parcelle |
| Classe de sensibilité ³ | |

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| | | |
|--|--------|---|
| CATEGORIE | AUCUNE | La parcelle n'est actuellement par inscrite dans l'inventaire de l'état du sol |
| 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 : certains faits (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

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

| | |
|-----------------|--|
| Validité | La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. |
|-----------------|--|

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

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

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol, dont il ressort de leur contenu qu'elles sont favorables à la cession des parcelles susdécrites, la seule obligation étant la réhabilitation d'une zone limitée (voir article 2.1).

Le vendeur précise en outre, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

8.5 Droit de préemption Bruxelles

Le vendeur déclare que les biens susdécrits formant la masse vendue ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens susdécrits formant la masse vendue ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence par toute personne à laquelle pareil(s) droits serai(en)t reconnu(s) par la loi ou une convention, pour autant qu'ils soient opposables.

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 conditions de la vente.

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

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

Article 9 - Zones inondables

La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le site de Bruxelles Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que les biens susdécrits formant la masse vendue ne se situent pas en zone d'aléa d'inondation (consultation du 21 novembre 2022).

Toutefois, les cartes consultables sur le site ci-dessous ne sont disponibles qu'à titre informatif.

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

Article 10 - Chantiers temporaires et mobiles

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le 01 mai 2001.

Interrogée par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, # , prénommé, a répondu de manière négative et a confirmé que, à sa connaissance, depuis le 01 mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Au cas où aucun dossier devait être remis par le vendeur au notaire soussigné, par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que l'adjudication se fasse sans établissement ni transmission du dossier d'intervention ultérieure en manière telle qu'il aura l'obligation de faire constituer à ses frais un tel dossier en cas de mutation ultérieure du bien et ce, sans préjudice d'un recours contre le propriétaire actuel du bien.

Article 11 - Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare ne pas avoir fait établir certificat de performance énergétique des biens sub 1 à 3 formant la masse vendue étant donné que lesdits biens sont inaccessibles, notamment par l'apposition de scellés de la police et de murs érigés devant les baies, comme expliqué à l'article 5 ci-dessus relatif à la situation d'occupation des biens et que ledits biens sont destinés à la démolition.

Article 12 - Installation électrique

Le vendeur déclare ne pas avoir fait exécuter un contrôle de l'installation électrique des biens sub 1 à 3 formant la masse vendue au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques étant donné que l'adjudicataire va démolir les constructions érigées sur les terrains vendus.

L'adjudicataire reconnaît être informé du fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Article 13 - Citerne à mazout

Interrogé par le notaire soussigné sur la présence d'une citerne à mazout dans le bien, le vendeur déclare que le chauffage central du bien sub 1 est alimenté au gaz mais ne pas avoir connaissance de l'alimentation du chauffage des bien sub 2 et 3.

Article 14 - Paiement du prix - intérêts de retard :

1. Paiement du prix

L'adjudicataire devra payer le prix principal de son acquisition, en l'étude du notaire, en euros et endéans les **six (6) semaines de l'adjudication définitive**, exclusivement au moyen d'un virement bancaire, tout paiement par chèque étant interdit. Ce paiement est libératoire.

Le paiement par virements ne sera libératoire que du jour de l'encaissement définitif de ceux-ci.

Passés les délais de paiement, en ce compris les frais quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux fixé à sept pour cent l'an (7%) depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le compte de l'étude du notaire Frédéric BERG.

Toutes taxes et impositions grevant lesdits intérêts sont à charge de l'adjudicataire.

2. Frais et honoraires

Outre le prix de vente, les adjudicataires seront tenus de payer un montant forfaitaire de **dix mille euros (€ 10.000,00)**, à titre de participation aux frais à résulter de la vente et de la publicité laquelle constitue donc une charge imposable dans le chef de l'adjudicataire en matière de droits d'enregistrement conformément à l'article 45 du Code des droits d'Enregistrement, ainsi qu'une participation forfaitaire dans les frais de la vente, fixée ci-après dans les conditions générales de la vente au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrables de l'adjudication définitive, exclusivement au moyen d'un virement bancaire, tout paiement par chèque étant interdit. Ce paiement est libératoire.

Le paiement par virements ne sera libératoire que du jour de l'encaissement définitif de ceux-ci.

Passés les délais de paiement, en ce compris les frais quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux fixé à sept pour cent l'an (7%) depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le compte de l'étude du notaire Frédéric BERG.

Toutes taxes et impositions grevant lesdits intérêts sont à charge des adjudicataires.

Conditions générales de la vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

Article 2. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut 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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite.

Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, 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.

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

Conséquences d'une enchère

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

La clôture des enchères

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 11.

Manquement de l'acheteur

Si un enchérisseur dont l'enchère a été acceptée s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

Manquement du vendeur

Le vendeur, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, devra payer à l'enchérisseur retenu, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du vendeur une indemnisation pour ses dommages réels.

Mise à prix et prime

Article 12. Le notaire peut 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.

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

Article 13. 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.

Pluralité de lots

Article 14. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Subrogation légale

Article 15. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 16. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 17. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 18. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 19. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 20. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 21. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

Prix

Article 22. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Article 23. Par dérogation à l'article 1593 de l'ancien Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en 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. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 22 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Elle est égale à :

- trente-et-un virgule trente pour cent (31,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-sept virgule quatre-vingt pour cent (27,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule trente pour cent (24,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule trente pour cent (23,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-deux virgule quatre-vingt pour cent (22,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-et-un virgule quatre-vingt pour cent (21,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt-et-un virgule trente pour cent (21,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule cinquante-cinq pour cent (20,55%) 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);
- dix-neuf virgule quatre-vingt pour cent (19,80%) 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);
- dix-neuf virgule cinquante-cinq pour cent (19,55%) 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);
- dix-neuf virgule zéro cinq pour cent (19,05%) 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);
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%) 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);
- dix-sept virgule quatre-vingt pour cent (17,80%) 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);
- dix-sept virgule trente pour cent (17,30%), 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);
- dix-sept virgule zéro cinq pour cent (17,05%), 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);
- seize virgule cinquante-cinq pour cent (16,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule trente pour cent (16,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize virgule zéro cinq pour cent (16,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze virgule dix pour cent (15,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-trois pour cent (14,63%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

Article 23bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 23, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

Compensation

Article 24. 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 des frais dus ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

Intérêts de retard

Article 25. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du

paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 26. 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. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

Pouvoirs du mandataire

Article 27. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 28. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.
- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- 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. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- 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.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

1. Madame Amélie MEULDERS, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Frédéric BERG.
2. Madame Sylvie DUBUC, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Frédéric BERG.
3. Madame Ophélie FABRY, collaboratrice notariale, faisant élection de domicile en l'étude du notaire Frédéric BERG.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 1 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer le moment d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjudgé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum en masse ou pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Dispositions finales

ELECTION DE DOMICILE

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commands seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne considérer que le domicile réel.

ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges et du (des) procès-verbal(ux) d'adjudication sont de rigueur. Le vendeur, le requérant ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la loi de Ventôse et à la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national/de leurs cartes d'identité.

DROIT D'ECRITURE

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €) payés sur déclaration par le notaire soussigné.

PROJET ACTE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 31 octobre 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Passé à Evere, en la salle du Conseil Communal de la Commune d'Evere sise à 1140 Evere, Square Servaes Hoedemaekers, 10.

Et Nous, Notaire avons signé, après lecture intégrale.