

**Notaire Frédéric BERG Notaris**  
*Société à Responsabilité Limitée / RPM 0460.934.003*  
*Chaussée de Haecht 831 Haachtsesteenweg B-1140 EVERE*  
*Tel.: +32(0)2 215 84 02 – Fax: +32(0)2 241 13 85*

Acte:ma/cahier des charges vente publique f

Dossier.: 2020/0468

ENR.:Bruxelles 3

HYP.:/

R.8238

D.E.50,00-EUR

---

**L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX**

**LE VINGT-NEUF AVRIL**

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

Exposons préalablement à la rédaction du cahier des charges de la vente sur saisie-exécution immobilière du bien ci-après décrit, ce qui suit :



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 online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

<b>Conditions spéciales de vente</b>
--------------------------------------

**Description du bien**

**VILLE DE BRUXELLES - quinzième division**

Une maison de rapport, sise rue Van Gulick numéros 35, cadastrée selon titre section D numéro 263 S 6 pour une superficie de un are cinquante-cinq centiares (1a 55ca) et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section D numéro 263S6P0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral global non indexé : mille cent septante-neuf euros (1.179,00-EUR).

**Origine de propriété :**

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent vingt-cinq mille euros (325.000,00 €)**.

**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.

**Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le 7 juin 2022 à **15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **15 juin 2022 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**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 en l'étude du notaire le **17 juin 2022 à 11 heures 30**.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-adjudicataires les mercredis 25 mai, 01 juin et 08 juin 2022 de 14h00 à 16h00 et les samedis 28 mai, 4 juin et 11 juin 2022 de 14h00 à 16h00.

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

**Situation hypothécaire**

Les biens 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.

**Propriété- occupation - entrée en jouissance**

L'adjudicataire aura la propriété du bien prédécrit à partir du jour de l'adjudication définitive.

En ce qui concerne la jouissance du bien, le requérant déclare que le bien est aménagé en trois appartements sis respectivement au rez-de-chaussée, au premier et au deuxième étage ainsi qu'en un duplex sis aux troisièmes et quatrième étages.

Il déclare en outre, sur base des informations recueillies par le notaire instrumentant au moyen d'un courrier adressé par le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 au notaire instrumentant en date du 25 avril 2022 et d'une consultation du registre national belge, qu'aucun bail en cours n'est actuellement enregistré concernant le bien susdécrit et que les personnes suivantes sont domiciliées dans le bien :

Le requérant déclare qu'il ignore si lesdits occupants disposent d'un titre d'occupation, tel qu'une convention locative, de même que le montant des loyers éventuels et le fait que d'éventuelles garanties locatives aient été consignées lors de leur entrée dans les lieux.

L'acquéreur déclare en avoir été informé, et fera son affaire personnelle de la libération des lieux par ses occupants. 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.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants et des locataires et fera son affaire personnelle de l'occupation du bien, du transfert ou de la récupération des garanties locatives, 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.

**Description – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie**

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.

Etat des biens vendus – Vices

Les biens 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.

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

#### 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.

#### Mitoyennetés

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

#### Servitudes

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le requérant 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.

#### **Conditions spéciales**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le 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, à savoir l'acte reçu le 13 juillet 2018 par le notaire Olivier DE RUYVER, à Liedekerke, et le notaire David INDEKEU, à Bruxelles.

L'adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces clauses et conditions spéciales pour autant que celles-ci soient encore d'application.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### Dégâts du sol ou du sous-sol

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

#### 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.

#### 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.

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

#### Abonnements eau, gaz, électricité

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

#### 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.

#### **Dispositions administratives**

##### 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.

##### 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 Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu ainsi qu'à un autre bien sis rue Van Gulick 37 à 1020 Laeken (cadastré lors de l'émission desdits renseignements urbanistiques section D numéro 263R6P0000) lequel appartenait alors à la société VIPLE, prénommée, propriétaire antérieur du bien

Dans son courrier daté du 01 décembre 2020 ladite commune a déclaré littéralement ce qui suit :

« Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande:

introduite le : **01/10/2020**

complété le : **01/10/2020**

pour un bien sis : **rue Van Gulick 35-37 et rue de Wautier**

parcelle cadastrale : **263 S 6 et 263 R 6**

(on omet)

**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 par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- En zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles)

Les zones et prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande auprès du service d'urbanisme de la commune.

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

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

\* Les prescriptions du **PRAS** précité ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;

\* L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;  
Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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

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

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

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

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

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

**6°) En ce qui concerne l'inventaires des sites d'activités inexploités ; /**

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

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

- La voirie (rue de Wautier) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 04/11/1871 ;

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

**8°) Autres renseignements :**

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

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

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

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

\* En ce qui concerne une éventuelle question de 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 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 à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :**

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

- **Les permis d'environnement ont été délivrés :**  
**Nihil**
- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**
  - Réf : TP 52703 **Délivré le 11/02/1925**  
**Objet ; construire un magasin avec habitations, rue Van Gulick, ainsi qu'un mur de clôture à front de la rue de Wautier**
  - Réf. : TP 41312 **Délivré le 12/09/1933**  
**Objet : construire un garage à front de la rue de Wautier, un dépôt de marchandises et des installations sanitaires**

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

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

*Ces permis autorisent :*

*Communs aux parcelles cadastrales n°263 R6 et 263 S6 :*

- *Rez-de-chaussée : activité de production (maroquinerie) comprenant à titre accessoire 1 magasin, 1 bureau, un local de dépôt de marchandises et un emplacement de stationnement en façade de la rue de Wautier.*

*Pour le bâtiment situé sur la parcelle cadastrale n°263 S6 :*

- *Sous-sol : locaux de stockage  
Locaux techniques*
- *1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre*
- *2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres*
- *Combles : 1 local de stockage*

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

- *Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/116/17), dressé le 08/11/2017, ayant pour objet : « l'annexe arrière a été rehaussée d'un niveau au 2<sup>ème</sup> (volume de +/- 40m<sup>3</sup>). »*

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTROLE : urb.uai@brucity.be.*

*(on omet) »*

*Les adjudicataires ont la possibilité d'obtenir copie dudit courrier et du procès-verbal d'infraction dressé le 8 novembre 2017 (référence BR/116/17) 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.

**En outre, le notaire soussigné attire l'attention des candidats-acquéreurs sur le fait, d'une part, qu'il ne peut garantir que le nombre de logements aménagés actuellement dans le bien correspond au nombre de logements autorisés d'un point de vue urbanistique et, d'autre part, sur le fait qu'il existe une infraction urbanistique dans le bien constatée aux termes du procès-verbal dressé le 8 novembre 2017 (référence BR/116/17), comme suit : « l'annexe arrière a été rehaussée d'un niveau au 2<sup>ème</sup> (volume de +/- 40m<sup>3</sup>) », dont question dans les renseignements urbanistiques repris ci-avant.**

A ce sujet, le notaire soussigné attire l'attention des candidats-acquéreurs sur :

- l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à tous actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- la possibilité de recourir au régime de permis de régularisation simplifié mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 § 3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;
- le fait que le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux, et qu'aucune prescription ne peut être invoquée pour couvrir des actes et travaux, même anciens, exécutés en violation des dispositions légales ou réglementaires ;
- la possibilité de recueillir personnellement tous renseignements au sujet de ladite infraction / desdites infractions (en ce compris sur les possibilités de régularisation) auprès du service de l'urbanisme de la commune/ville.

Le(s) notaire(s) invitent dès lors le futur adjudicataire à remédier sans délai aux dites infractions urbanistiques soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux.

De son côté, le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir la régularisation desdites infractions urbanistiques.

**Ainsi parfaitement informé, l'adjudicataire fait l'acquisition du bien dans son état actuel, quelle que soit sa situation urbanistique, et fait son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toute régularisation urbanistique, à l'entière décharge du vendeur, du requérant et du notaire soussigné, sans intervention de leur part ni recours contre lui.**

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.

Code du logement bruxellois

Le Notaire instrumentant informe les parties des dispositions du nouveau Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le requérant déclare qu'à sa connaissance le bien:

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

Ordonnance bruxelloise relative à la gestion et a 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 à la parcelles prédécrite, délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 27 avril 2022, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Ladite attestation stipule textuellement ce qui suit :

*« CATEGORIE : AUCUNE – La parcelle n'est actuellement par inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »*

Le requérant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Droit de préemption Bruxelles

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé 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.

**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 l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes se situe en zone d'aléa moyen d'inondation (consultation du 01 avril 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](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml)

#### **Chantiers temporaires et mobiles**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent aux biens décrits, le requérant a répondu de manière positive et ont confirmé que, à leur connaissance, depuis le premier mai deux mille un, 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.

#### **Certificat de performance énergétique**

##### **En ce qui concerne les appartements sis au rez-de-chaussée et au premier étage du bien :**

Les certificats de performance énergétique (PEB) relatifs aux appartements aménagés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble susdécrit portent les numéros 20220428-0000611311-01-5 (rez-de-chaussée) et 20220428-0000611313-01-1 (premier étage), dont une copie restera ci-annexée, ont été établis par Monsieur THIRY Julien le 19 avril 2022 (durée de validité de maximum dix ans). Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives audits appartements :

Appartement au rez-de-chaussée

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> : 100 kg.

Appartement au premier étage

- classe énergétique : D
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> : 36 kg.

Le requérant déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques des biens susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques des biens susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

L'adjudicataire a reçu les exemplaires originaux (étant les exemplaires électroniques) de ces certificats du requérant et a pu en prendre connaissance, à sa demande ou par consultation sur le site [biddit.be](http://biddit.be).

##### **En ce qui concerne l'appartement sis au deuxième étage et le duplex sis aux troisième et quatrième étage du bien :**

Le notaire instrumentant déclare être dans l'impossibilité d'établir les certificats de performance énergétique (PEB) relatifs à l'appartement aménagé au deuxième étage du bien et au duplex situé aux troisième et quatrième étages dudit bien, à défaut d'avoir pu en obtenir l'accès lors de la visite du certificateur agréé.

**En conséquence et afin de garantir une publicité complète du bien vendu au candidat-acquéreur, le requérant déclare que les exemplaires originaux des certificats de performance énergétique (PEB) relatifs auxdits appartements des deuxième étages et troisième et quatrième étage (étant les exemplaires électroniques) seront remis au candidat-acquéreur avant la tenue de la première visite des lieux.**

#### **Installation électrique**

Le requérant déclare que l'objet de la vente est un immeuble constitué de quatre unités d'habitation au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

#### **En ce qui concerne les appartements sis au rez-de-chaussée et au premier étage du bien :**

Une visite de contrôle de l'installation électrique a été effectuée conformément au Règlement Général sur les Installations Electriques (R.G.I.E.).

Ce contrôle a été fait, à la demande du requérant, par Monsieur RAOUDI Ismael, de l'ASBL, CERTINERGIE, à Bruxelles, qui en a dressé deux procès-verbaux le 19 avril 2022, portant les numéros 21/2022/62015/02 :1 et 21/2022/62015/01 :1 concluent **à la non-conformité des installations électriques des logements aménagés dans le bien vendu et imposent un reconrôle dans** un délai de 12 mois à partir de l'établissement desdits procès-verbaux, soit pour le 19 avril 2023 au plus tard.

L'adjudicataire reconnaît être au courant du fait qu'il a l'obligation d'adapter ces installations audit règlement dans un délai dont question ci-dessus.

Le notaire a informé l'adjudicataire des sanctions que le Règlement Général édicte sur la mise en service ou l'utilisation d'une installation électrique qui ne répond pas aux normes dudit Règlement.

L'adjudicataire déclare avoir été informé par le notaire qu'il a l'obligation de communiquer à l'organisme qui a effectué la visite de contrôle, son identité et la date de l'acte authentique de la présente vente. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par l'organisme agréé de son choix afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire a reçu les exemplaires originaux (étant les exemplaires électroniques) de ces procès-verbaux et a pu en prendre connaissance, à sa demande ou par consultation sur le site [biddit.be](http://biddit.be).

#### **En ce qui concerne l'appartement sis au deuxième étage et le duplex sis aux troisième et quatrième étage du bien :**

Le notaire instrumentant déclare être dans l'impossibilité d'établir les procès-verbaux de contrôle de l'installation électrique relatifs à l'appartement aménagé au deuxième étage du bien et au duplex situé aux troisième et quatrième étages dudit bien, à défaut d'avoir pu en obtenir l'accès lors de la visite du contrôleur agréé.

**L'acquéreur reconnaît avoir été informé que ces installations électriques n'ont pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'acquéreur est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est**

**également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.**

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé que ces installations ne sont probablement pas conformes et qu'il aura l'obligation d'adapter ces installations audit règlement à ses frais dans un délai dont question ci-dessus.

**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 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.

3. Délégation du prix

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayants fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

<b>Conditions générales de vente</b>
--------------------------------------

**Champ d'application**

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

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

**Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le requérant.

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

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

- 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 ; en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont

été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Système d'enchères**

Article 10. Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 (différents) enchérisseurs ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue compareaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le requérant.

### **La clôture des enchères**

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le requérant, soit à son retrait de la vente.

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

### **Refus de signer le PV d'adjudication**

Article 14.

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 deux mille cinq cents euros (2.500,00-EUR).

#### Manquement du requérant

Le requérant, 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 deux mille cinq cents euros (2.500-EUR) s'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. Cette clause ne prive pas l'enchérisseur retenu du droit d'exiger du requérant une indemnisation pour ses dommages réels.

#### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

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

#### **Subrogation légale**

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### **Déguerpissement**

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

principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais**

Article 25. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du requérant, 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 24 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 :

- vingt virgule quatre-vingt pour cent (20,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule trente pour cent (19,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule trente pour cent (18,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-sept virgule cinquante-cinq pour cent (17,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept pour cent (17,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule soixante-cinq pour cent (15,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule trente-cinq pour cent (15,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze pour cent (15,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule trente pour cent (14,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinq mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- treize virgule nonante pour cent (13,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule soixante-cinq pour cent (13,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule trente-cinq pour cent (13,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize pour cent (13,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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 25, 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 requérant 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 requérant. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au requérant, 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 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le requérant.

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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

### **Intérêts de retard**

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

vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le requérant 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 requérant 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 de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le requérant 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 requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le requérant 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 habilitante 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'adjudicataire 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 requérant ou à ses créanciers.

L'adjudicataire défaillant sera, en outre, redevable au requérant 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'adjudicataire définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au requérant à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'adjudicataire défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'adjudicataire 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 requérant 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 requérant doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

### **Avertissement**

**Article 30.** Toutes les informations émanant du requérant 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.

### **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 requérant : 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 requérant 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 vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le requérant et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

Cela a pour conséquence :

- A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
- B) que le requérant doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
- C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.

- D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont par contre tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du requérant et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
  - Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
  - Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
  - Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
  - La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **ispositions 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 organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité du débiteur saisi et de la partie saisissante sur base des renseignements fournis par le registre national.

Le numéro national des parties est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

En outre, conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile sur base de leur carte d'identité, du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage ;
- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

#### **DROIT D'ECRITURE**

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

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Evere, date et lieu que dessus.

Et Nous, Notaire avons signé, après lecture intégrale.

Suit la signature

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Frédéric Berg à Bruxelles le 29/04/2022,  
répertoire 8238

Rôle(s): 28 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le deux  
mai deux mille vingt-deux (02-05-2022)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 10722

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

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot