

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,**

Le seize octobre.

À Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Suisse, 35, en l'étude,

Nous, Maître Caroline RAVESCHOT, Notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Caroline RAVESCHOT, Notaire », ayant son siège à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Suisse, 35, (...)

**EXPOSONS PREALABLEMENT :**

(...)

**CECI EXPOSE :**

Nous, Notaire soussigné (...) avons dressé ainsi qu'il suit le cahier spécial des charges et conditions auxquelles il sera procédé par Notre ministère à la vente publique sur saisie-exécution immobilière des biens suivants :

**I.- DESIGNATION DES BIENS :**

**COMMUNE DE SAINT-GILLES**

**21562 - 2<sup>ème</sup> division**

Dans un immeuble situé avenue Porte de Hal numéros 2/4, cadastré selon titre section A, numéro 35/R pour une contenance de 4 ares 40 centiares et extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0035RP0000 pour la même contenance :

**1/ Le « LOT 1 » : un grand rez-de-chaussée commercial dénommé « RC », situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, cadastre sous « CO.REZ/RC/C.RC » et comprenant suivant titre:**

a) En propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : **un grand rez commercial** composé d'une grande pièce avec accès à rue. A l'arrière de cette pièce : deux pièces avec accès sur une cour arrière, un escalier vers entresol, un ensemble de sanitaires et escalier vers sanitaires du sous-sol, depuis la façade : une porte cochère, un long dégagement traversant tout le bâtiment suivi d'une courette, dont la jouissance privative et exclusive est rattachée au rez-de-chaussée à charge d'entretien.

Au sous-sol : **une grande cave dénommée « RC » et des sanitaires** également repris sous la lettre « RC » auxquels on accède par un escalier privatif.

b) En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent cinquante/dixmillièmes (2.250/10.000èmes) indivis

dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 2.084 €.

Identifiant parcellaire : **0035RP0017**.

**2/ Le « LOT 3 » : un ensemble de pièces pouvant servir soit au rez commercial, soit à « E1 » et dénommé « E2 », cadastre sous «ES/E2/C.E2 »** et comprenant suivant titre :

a) En propriété privative et exclusive : un ensemble de pièces en enfilades allant depuis la façade avant jusqu'à la façade arrière suivi d'une terrasse dont la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien est rattachée audit « LOT 3 ».

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante et un/dixmillièmes (351/10. 000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : 620,00 €.

Identifiant parcellaire : **0035RP0019**.

Acte de base

Tels et ainsi que ces biens sont plus amplement décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, 28 juin 2002, transcrit au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 2 juillet suivant sous la référence 49-T-02/07/2002-6413 ainsi qu'à l'acte de base modificatif dressé par le même notaire le 26 avril 2005, transcrit au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles le 3 mai suivant sous la formalité 49-T-03/05/2005-04949.

Ci-après dénommé : « **le bien** ».

(...)

#### **Titre de l'adjudicataire**

Le titre de l'Adjudicataire se composera du cahier des charges et du procès-verbal de l'adjudication.

(...)

### **VII. - CONDITIONS SPECIALES DE VENTE**

#### **1/ Mode de la vente**

La vente de l'immeuble prédécrit aura lieu en un seul lot, via la plateforme de vente aux enchères [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **2/ Mise à prix**

Il est fait usage de la possibilité de fixer une mise à prix de départ, telle que prévu à l'article 1587 du code judiciaire.

Cette mise à prix ne constituera pas une offre de vente. Elle indiquera simplement le niveau de prix au départ duquel les enchères seront reçues.

**La mise à prix est fixée à deux cent mille euros (200.000,00 €).**

Toute offre emporte, contre son auteur, irrévocabilité et adhésion complète au présent cahier des charges.

#### **3/ Enchères minimums**

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

#### **4/ Début et fin des enchères**

Les enchères online débuteront le mercredi 4 décembre 2024 à 14 heures et seront clôturées le jeudi 12 décembre 2024 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

#### **5/ Absence de condition suspensive d'un financement par l'adjudicataire**

L'adjudicataire/les adjudicataires ne pourra/ont pas se prévaloir d'une condition suspensive pour l'obtention d'un financement.

#### **6/ Porte-Fort**

Le Notaire soussigné n'acceptera aucune enchère faite par une personne seule mariée sous un régime de communauté, si le conjoint n'est pas représenté au moyen d'une procuration authentique.

De même en cas d'acquisition au nom d'une personne morale, celle-ci devra être représentée conformément aux statuts de la société ou à défaut, sur pied d'une procuration authentique signée par les personnes habilitées à engager la personne morale.

Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, l'Adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort, sera tenu d'apporter au Notaire instrumentant, dans un délai de 3 jours calendriers à compter du jour de la signature du procès-verbal d'adjudication dont question au point 8/ ci-dessous, la ratification de celui pour lequel il s'est porté fort.

À défaut, l'Adjudicataire sera personnellement tenu des obligations qui résultent du présent cahier des charges et de l'adjudication et notamment du paiement du prix d'adjudication en principal et accessoires, aux conditions du présent cahier des charges.

#### **7/ Mode de la vente**

Le Notaire instrumentant peut, conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

#### **8/ Jour et heure de la signature du procès-verbal d'adjudication**

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **18 décembre 2024 à 15 heures 30.**

#### **9/ Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates et heures suivantes :

- **Les mardis 19 novembre 2024, 26 novembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 décembre 2024, de 10 heures à 12 heures ;**
- **Les samedis 23 novembre 2024, 30 novembre 2024 et 7 décembre 2024, de 9 heures à 11 heures.**

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

#### **10/ Propriété - Jouissance - Occupation -**

##### **Déguerpissement**

###### Propriété

L'Adjudicataire aura la propriété des biens adjugés, dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

###### Jouissance

Il en aura la jouissance à compter de la même date mais jamais avant de s'être acquitté de son prix d'acquisition en principal, intérêts, frais et tous accessoires, à charge de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls, sans recours contre le créancier poursuivant, soit par la perception des fruits civils, soit par la prise de possession réelle suivant que le bien sera ou pas, libre d'occupation et tenant compte de l'article 1575 du Code judiciaire.

Avant ce paiement, il est interdit à l'Adjudicataire de faire aux biens adjugés un changement ou démolition quelconque. Il pourra, toutefois et dès que l'adjudication sera devenue définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

###### Occupation

Il a été constaté par le Notaire instrumentant lors d'une visite sur place le 3 juillet 2024 que le bien mis en vente n'est plus occupé mais qu'il est encore garni de l'ensemble du mobilier lié à la dernière exploitation à usage d'Horeca.

L'Adjudicataire sera toutefois tenu de respecter les éventuels baux en cours qui lui seraient opposables suivant l'article 1575 du Code judiciaire.

###### Déguerpissement

Si tout ou partie du bien était occupé par la partie saisie, elle devra délaisser l'immeuble et le mettre à la

libre disposition de l'Adjudicataire dans les quinze jours de la signification de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis, sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication, avec l'aide, au besoin, 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.

L'Adjudicataire aura à évacuer tous les objets et débris non revendiqués pouvant se trouver dans l'immeuble à ses frais et sans recours à ce sujet contre qui que ce soit.

Tous les renseignements ci-dessus sont donnés sous toutes réserves et sans aucune garantie de la part du Notaire soussigné. L'Adjudicataire renonce expressément à tous recours contre le Notaire instrumentant de ce chef.

#### **11/ Droit de préemption**

Il résulte d'une consultation d'Actamaps en date du 12 juillet 2024 que l'immeuble présentement vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis à préemption.

Le Notaire instrumentant ne détient aucune information au sujet d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

#### **12/ État du bien**

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

#### **13/ Limites - Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le Propriétaire, 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

#### **14/ Mitoyennetés**

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

#### **15/ Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le Propriétaire 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.

Les derniers titres transcrits, étant l'acte de vente et l'acte de cession de droits indivis reçus par le notaire Jean-Philippe LAGAE respectivement le 12 mars 2010 et le 4 février 2011, dont question dans l'origine de propriété qui précède, ne renseignent notamment textuellement ce qui suit :

A ce sujet, il est précisé que les conditions spéciales dont question dans l'acte précité du 31 mars 2000 sont reprises dans l'acte de base du 28 juin 2002 dont question ci-dessus.

L'Adjudicataire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du Propriétaire résultant des stipulations ci-avant reproduites et résultant des actes de base précités, sans l'intervention du propriétaire ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

#### **16/ Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

#### **17/ Actions en garantie**

L'Adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le Propriétaire 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.

#### **18/ STATUT IMMOBILIER**

L'immeuble, objet des présentes, est régi par les actes de base avec règlement de copropriété reçus respectivement par le Notaire Olivier DUBUISSON 28 juin 2002 et l'acte de base modificatif dressé par le même notaire le 26 avril 2005 ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'Adjudicataire devra respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées aux actes de base ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, sans aucune exception, ni réserve et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par qui que ce soit, contre le

propriétaire.

L'Adjudicataire sera tenu de les imposer à ses successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Le Notaire soussigné déclare tenir à la disposition des amateurs une copie une des actes de base dont question ci-avant.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base dont il s'agit ci-devant, ainsi que les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

#### **LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES**

##### 1/ Syndic

La fonction de syndic de l'immeuble vendu est assurée par (...) l'ACP Porte de Hal 2/4, établi à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), à la même adresse.

##### 2/ Informations légales

Conformément à l'article 3.94 paragraphes 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu a fourni au Notaire Caroline Raveschot, soussigné, par courriel du 12 août 2024 les documents suivants :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- Le montant des arriérés éventuels dus par le propriétaire ;
- La situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;
- Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic renseigne en outre textuellement ce qui suit :

(...)

Madame la Notaire,

J'accuse réception de votre courrier concernant la vente publique sur saisie du bien situé à Saint-Gilles, avenue de la Porte de Hal 214, référence cadastrale 35/R pour une contenance de 4 ares 40 centiares.

Conformément à votre demande et à l'article 3.94 du nouveau Code civil, nous vous communiquons les informations suivantes :

**1. Fonds de roulement et de réserve au 08/08/2024 :**

- Montant des fonds de roulement : 6.517,01 €
- Montant des fonds de réserve : 14.591,75 €

**2. Arriérés éventuels dus par le cédant au 08/08/2024 :**

- Montant des arriérés : 54.545,60 €

**3. Situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve :**

- Appels de fonds décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété : 3.000,00 € par trimestre

**4. Procédures judiciaires en cours :**

- Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : Il n'y a pas de procédures en cours (deux jugements à présent définitifs ont été prononcés à l'encontre des cédants).

**5. Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires :**

Vous trouverez ci-joints :

- Les procès-verbaux des trois dernières années ;
- Les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.

**6. Dernier bilan approuvé :**

- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires est jointe.

En outre, selon l'article 3.94 § 2 du Code civil, nous vous fournissons les informations supplémentaires suivantes :

**1. Dettes certaines dues par l'association des copropriétaires au 08/08/2024**

- État des dettes certaines dues par l'association à la suite de litiges : prêt accordé par les propriétaires des appartements pour permettre de pouvoir payer les travaux réalisés déjà engagés afin de maintenir le bâtiment en bon état et de rencontrer les obligations légales = 18.717,27 €.
- Des problèmes chroniques de liquidités entraînent régulièrement des retards de paiement. A ce jour les factures impayées s'élèvent à un montant de 3.182,07 € ; par ailleurs, un certain nombre de travaux commandés l'année dernière n'ont pas encore été facturés en raison de retards d'exécution. A ce jour les travaux commandés en attente d'exécution ou de finalisation d'exécution s'élèvent à 10 995,38 €, sans la prise en compte de quelques petits travaux supplémentaires.  
Les informations quantifiées à cet égard peuvent vous être communiquées si vous le souhaitez, mais il me semble qu'il est préférable de le faire au moment où la date de la vente est connue.

**2. Montant des arriérés dus par le cédant au 08/08/2024**

- Arriérés visés par l'article 577-11/1 du Code civil : 54.545,60 € (voir annexe).

Concernant votre question sur la présence d'une citerne à mazout dans l'immeuble, nous vous informons qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans le lot vendu.

L'ensemble des documents communiqués par le syndic sont

mis à la disposition des amateurs sur le site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) et à première demande en l'étude du Notaire soussigné.

### 3/ Charges communes - Fonds de réserve - Litiges

#### 1) Charges communes ordinaires

Les charges communes ordinaires seront supportées par l'Adjudicataires à compter du jour de l'adjudication, au prorata de la période en cours, sur base du décompte à établir par le syndic.

#### 2) Charges communes extraordinaires

Les frais, charges et obligations résultant de décisions en assemblée générale ou du syndic, antérieure au jour où de l'adjudication, resteront à charge du propriétaire à *condition que ces montants soient également exigibles à ce moment*. La date de l'exigibilité s'identifie à la date de l'appel des fonds lancé par le syndic.

Les charges communes extraordinaires seront à charge d'Adjudicataire à compter du jour de l'adjudication définitive.

#### 3) Propriété du fonds de réserve

La quote-part du propriétaire dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

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

4) Pour le surplus, il y a lieu de se référer aux lois du 2 juin 2010 et 18 juin 2018 relatives à la copropriété.

### **LOI SUR L'URBANISME**

#### 1) Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à l'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement.

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

#### 2) Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques faite par le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, en date du 12 juillet 2024 concernant le bien ci-avant décrit, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Saint-Gilles a délivré par courrier adressé au Notaire soussigné, daté du 25 juillet 2024, ces renseignements dans un document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques stipulent notamment textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **16 juillet 2024** concernant le bien sis à **Saint-Gilles, Avenue de la Porte de Hal 2 (Rez-de-chaussée)** cadastré division 2 Section A n° 35R, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

**1) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
  - Situé en zone d'habitation.
  - Situé en ZICHEE.
  - Situé en espaces structurants.
  - Situé en liseré de noyau commercial.
- Dans le périmètre du Plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;
- Dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°... approuvé par... en date du..., en zone(s): ...;
- Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n°... octroyé par... en date du..., en zone(s): ...;

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), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;  
CASBA: STG 01
- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant ... approuvé par ... le ... ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;
- Les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les Terrasses (RCUZ) « Quartier Louise » ;

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, 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), les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par ... autorisant ... à exproprier le bien.

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris dans le périmètre de préemption « Midi ». (AG 07/10/2021 – MB 20/10/2021). Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants suivants:
  - la commune de Saint-Gilles ;
  - la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
  - la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
  - la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;
  - le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - Bruxelles Environnement ;
  - la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) ;

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

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;

- Le bien est classé par ... du ...;
- Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du ...;
- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monuments(e), ensemble(e) ou site(s) classé(e) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ...;
- Le bien a fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242A et suivants du CoBAT, suivant ...;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, §6, alinéas 1 et 2 du CoBAT: conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;
- Le bien est inscrit sur la liste de l'Inventaire scientifique du patrimoine immobilier;
- L'immeuble date d'avant 1932;

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

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

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

- Le bien est 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 a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du ...;
- A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

*Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.*

**8) Autres renseignements :**

- L'immeuble est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable « Midl » (AG du 08/07/2021);
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ...;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er 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 auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 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 et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine;

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

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

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

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 27/10/1911;
  - Un permis d'urbanisme pour modifier la cage d'escalier a été délivré le 08/06/1934;
  - Un permis d'urbanisme pour construire 2 étages supplémentaires et effectuer des travaux intérieurs a été délivré le 11/07/1935;
  - Un permis d'urbanisme pour transformer la façade a été délivré le 17/09/1953;
  - Un permis d'urbanisme pour aménager des combles (extension des deux logements de l'étage inférieur) a été délivré le 12/07/2006;
  - Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2007-43 a été introduite le 20/02/2007 visant à transformer un rez-de-chaussée commercial avec entresol en restaurant, le permis a été délivré le 14/11/2007.  
~~Un recours a été introduit contre cette décision en date du;~~  
Une vérification sur place par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) doit être effectuée. Un rapport dénué de remarques émanant de ce service doit être fourni.
  - Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2011-13 a été introduite le 20/01/2011 visant à transformer un rez-de-chaussée commercial avec entresol en restaurant, le permis a été délivré sous conditions le 24/11/2016 et notifié le 07/12/2016;  
~~Un recours a été introduit contre cette décision en date du;~~  
A défaut de mise en œuvre, ce permis expirait le 07/12/2018;
- Une visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme et par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité des travaux avec les plans et impositions du permis.

- Un permis d'environnement référencé, a été introduit le et visant à, le et dont la date de validité est le.

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 :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **commerce au rez-de-chaussée et cave en sous-sol;**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à, et sont répartis comme suit ;
- Aucun élément administratif à notre disposition n'indique l'affectation précise de l'ensemble des locaux ;
- A ce jour, aucun dossier n'est répertorié pour ce bien ;

## 3) En ce qui concerne les constats d'infractions :

- Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de **constat d'infraction** (références communales: PV13-77/10, ref. parquet: 66.97.13711/10) dressé le 08/11/2010, ayant pour objet placement d'un auvent et de structures portantes, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet;

- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le ... ;
  - La procédure est en cours d'instruction ;
  - Un jugement a été rendu le ... par ... ordonnant ... ;
  - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le ... ;

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le ... ;
  - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le ... ;
  - La procédure est en cours d'instruction,
  - Une décision est intervenue le ... portant sur ... ;
  - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit ;
  - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;
  - Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;

Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).

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

## 4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

- Un arrêté d'inhabitabilité a été pris en date du ... interdisant l'accès / l'occupation ...

## 5) Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.
- Les informations fournies ne concernent que la partie du bien se trouvant sur le territoire de la Commune de Saint-Gilles.

### Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

### 3) Situation existante

Il résulte des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Saint-Gilles et dont question ci-dessus que le bien est affecté à usage de commerce au rez-de-chaussée et cave en sous-sol.

Toutefois, il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que l'Adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le propriétaire ni le Notaire soussigné.

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

Le Notaire instrumentant déclare sur base des renseignements en sa possession que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu de sorte qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'ordonnance.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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

### 4) Monuments/Sites

Il ne résulte pas des recherches effectuées par le Notaire soussigné que l'immeuble prédécrit soit concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement et grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers, s'agissant d'informations communiquées sans garantie de la part du Notaire soussigné.

### 5) Infractions urbanistiques

L'attention des amateurs est tout spécialement attirée

sur le procès-verbal d'infraction dressé le 8 novembre 2010, ayant pour objet le *placement d'un auvent et de structures portantes, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet*, conformément à ce qui est renseigné par le service urbanisme de la commune de Saint-Gilles précité.

L'Adjudicataire sera tenu de remédier aux irrégularités urbanistiques de l'immeuble vendu à ses frais et sous son entière responsabilité dans les meilleurs délais.

**L'attention de l'Adjudicataire est en effet spécialement attirée sur :**

**a/ L'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés aux articles 98 et 99 du COBAT, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique ;**

**b/ L'existence d'une situation urbanistique vraisemblablement douteuse dans le bien vendu ;**

**c/ 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 judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.**

Il est entendu qu'en aucun cas, les stipulations qui précèdent ne pourraient être interprétées comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

L'Adjudicataire sera tenu de faire son affaire personnelle de toute infraction urbanistique grevant le bien vendu, que celle-ci ait ou non été constatée officiellement par l'administration communale, à l'entière décharge du Vendeur et sans recours contre ce dernier.

Dès lors, le Notaire soussigné invite vivement les amateurs à se renseigner personnellement auprès de la commune de Saint-Gilles, préalablement à toute enchère, au sujet de la situation infractionnelle relatée ci-dessus, la portée des exigences de la commune en termes de mise en conformité et les conséquences qui en résultent en termes de délais et de responsabilité tant civile que pénale.

Le Notaire soussigné informe les amateurs de la portée de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (« COBAT »), lequel stipule que *constitue une infraction le fait (...) 2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis (...)* »

Il est entendu qu'en aucun cas, les stipulations qui

précédent ne pourraient être interprétées comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'Adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

#### 6) Zones inondables

En date du 23 août 2024, le notaire Raveschot a consulté site de BRUXELLES ENVIRONNEMENT cartographiant les zones d'aléa d'inondation.

[http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml)

Il résulte de cette consultation que l'immeuble vendu est situé dans une zone d'aléa moyen à élevé d'inondation.

Le Notaire soussigné précise que les renseignements ci-dessus résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant et qu'il n'a pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

#### 19/ Code Bruxellois du Logement

Pas d'application

#### 20/ Ordonnance relative à la Gestion des Sols Pollués

L'Adjudicataire est informé par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.

Le Notaire instrumentant ne dispose d'aucune information au sujet de l'exercice présent ou passé dans ou pour le bien mis en vente d'une activité à risque au sens de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009.

L'Adjudicataire est informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 23 juillet 2024 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux biens vendus.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

#### Identification de la parcelle

N° de parcelle	21562_A_0035_R_000_00
Adresse(s)	Avenue de la Porte de Hal 4, 1060 Bruxelles Avenue de la Porte de Hal 2, 1060 Bruxelles Avenue de la Porte de Hal 3, 1060 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>4</sup>	

## Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
<b>OBLIGATIONS</b>		
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 : <a href="#">certains faits</a> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

### Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

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

### Validité de l'attestation du sol

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

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 Notaire instrumentant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol.

#### **21/ Citerne à mazout - Chauffage**

Le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, ne détient aucune information au sujet de la présence d'une citerne à mazout dans l'immeuble vendu étant entendu que lors de sa visite sur place en date du 3 juillet 2024, il a pu constater la présence d'une chaudière individuelle au gaz alimentant un réseau de radiateurs en tôle d'acier (ensemble à contrôler, non testé).

#### **22/ Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

#### **23/ Installation électrique**

Le présent cahier des charges ne concerne pas une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Dès lors, l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

#### **24/ Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU)**

Le Notaire attire l'attention sur les dispositions de l'Arrêté-Royal 25 janvier 2001 :

- imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieur (DIU) pour les travaux effectués après le 1<sup>er</sup> mai 2001, lequel dossier doit contenir les

éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de la réalisation de travaux ;

- et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Le Notaire instrumentant ne dispose pas du DIU relatif aux travaux réalisés en exécution des permis d'urbanisme renseignés dans le courrier de la Ville de Bruxelles dont question ci-dessus.

#### **25/ Situation hypothécaire**

L'immeuble est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque et avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **26/ Transfert des risques**

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 dans le respect des dispositions de l'acte de base.

S'agissant d'une vente judiciaire, aucune garantie n'est donnée au sujet de l'assurance du bien vendu.

#### **27/ Abonnements eau, gaz et électricité**

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

#### **28/ 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 Propriétaire pour l'année en cours.

#### **29/ Prix - Intérêts**

1/ L'Adjudicataire devra payer le prix principal de leur acquisition en l'étude du Notaire Caroline RAVESCHOT, soussigné, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication définitive.

L'Adjudicataire sera tenu de payer en l'étude du Notaire Caroline RAVESCHOT, soussigné, en euros et dans les cinq jours de la clôture de la période des enchères et préalablement à la signature du procès-verbal d'adjudication, les frais ci-après mentionnés.

Tous paiements à faire en exécution des présentes en l'étude de Maître Caroline RAVESCHOT, soussigné, seront libératoires pour les adjudicataires.

2/ Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de onze pour cent (11%) seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour au paiement intégral.

### **VIII. - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE ONLINE**

#### **Champ d'application**

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

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

#### **Adhésion**

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

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

#### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- e) corriger toute erreur commise au cours de la

réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

f) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

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

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

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

#### **Systeme 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 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 comparaisse 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 comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

#### **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 vendeur, 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 vendeur et de l'adjudicataire.

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

##### Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq**

**mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

#### **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 adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la

personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

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

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais,

d'élire un command conformément aux dispositions légales.

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

#### **Frais**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé.

Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq

mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€

1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

L'adjudicataire doit payer ce montant endéans les cinq jours à compter du moment où l'adjudication devient

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

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

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

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

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

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction 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 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce,

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

#### **Sanctions**

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

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

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

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

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

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

-Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé

de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

-En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le Notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

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

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

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

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

#### **Avertissement**

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

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

#### **III. DEFINITIONS**

- 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 qui devient de ce fait 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://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 vendeur 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 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 vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

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

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

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

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

#### **A. Procuration**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes « le mandant », constitue pour mandataire spécial, tout collaborateur en l'étude du Notaire Caroline RAVESCHOT, faisant élection de domicile en l'étude, rue de Suisse 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles) ;

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

Pour lequel le mandataire sub 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 la date 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 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, 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 porteur, 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 adjugé, 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 qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (\* le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online 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 online, 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 online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **VIII. DECLARATIONS FINALES**

##### **CERTIFICATION**

Le Notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée des personnes morales propriétaires du bien.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

À défaut d'avoir fait une autre élection de domicile dans la Région de Bruxelles-Capitale, les adjudicataires, commands et leurs cautions éliront domicile en l'étude de de l'Huissier de Justice Maître Hugues HELLEBAUT, à Ixelles (1050 Bruxelles), boulevard de la Cambre 3 et les parties en leurs domiciles précités.

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

Il est perçu pour le présent acte un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sur déclaration du notaire

Caroline Raveschot.  
**DONT ACTE (...)**