

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

Le dix-sept décembre.

En l'étude, rue de Suisse, 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles).

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

**A COMPARU :**

(...)

**Ci-après également dénommé : « le Vendeur » ou « le Propriétaire » ou « le Requérent ».**

Lequel Comparant déclare être seul propriétaire du bien ci-après décrit et avoir tous les pouvoirs requis pour en disposer.

Le comparant requiert le Notaire Caroline Raveschot, soussigné de dresser le cahier des charges de la VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES de l'immeuble ci-après décrit étant :

**DESCRIPTION DU BIEN À VENDRE**

**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
**(21012 - 1<sup>ère</sup> division cadastrale)**

Une maison de rapport située **Boulevard du Jubilé numéro 100**, sur et avec terrain, cadastré selon titre section A numéro 4/C/3 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale **section A numéro 0004C3P0000** pour une superficie de 2 ares 20 centiares.

Revenu Cadastral non indexé : 2 377,00 €.

**Ci-après désignée sous le vocable « le bien »**

La description du bien 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.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

(...)

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

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

### **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 six cent mille euros (600.000 €).**

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

#### **3/ Enchères minimums**

L'enchère minimum s'élève à **deux mille euros (2.000 €)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000 €) 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 clôture des enchères**

Les enchères « online » débuteront le mercredi 12 février 2025 à 13 heures et seront clôturées le jeudi 20 février 2025 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

L'Adjudicataire ne pourra 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**

Conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, le Notaire instrumentant peut 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**

Le Comparant se réserve le droit de retirer le bien mis en vente de la vente publique, sans devoir en justifier et sans être redevable d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

En cas d'acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par la requérante et, sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Caroline Raveschot, Rue de suisse 35 à 1060 Saint-Gilles, le mardi 25 février 2025 à 14 heures.

#### **9/ Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs

:

- **Les samedis 25 janvier 2025, 1<sup>er</sup> février 2025, 8 février 2025 et 15 février 2025 de 16 heures 30 à 18 heures 30.**
- **Les mardis 28 janvier 2025, 4 février 2024, 11 février 2025, de 12 heures 30 à 14 heures 30.**

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/Publicité**

#### **11/ Transfert de propriété**

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

#### **12/ Propriété - Jouissance - Occupation - Déguerpissement**

#### **Propriété**

L'Adjudicataire aura la propriété du bien adjudgé, dès

l'instant où l'adjudication deviendra 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 vendeur et le Notaire soussigné, 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 dès que l'adjudication sera devenue définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

#### Occupation

Il résulte des déclarations du Vendeur que l'immeuble prédécrit est actuellement loué aux conditions suivantes :

##### Rez-de-chaussée

Contrat de bail de résidence principal daté du 30 avril 2014, pour une durée de 9 ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> juin 2014.

Enregistrement du bail : oui

Montant du loyer mensuel : 1.090 €.

Charges forfaitaires mensuelles : 25 €.

Garantie locative sous forme de convention de blocage d'espèces auprès d'ING : 2.000 €.

État des lieux contradictoire : oui.

##### Premier et deuxième étages

Contrat de bail de résidence principal du 1<sup>er</sup> étage daté du 21 mai 2010, pour une durée de 9 ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> août 2010.

Enregistrement du bail : oui.

Le vendeur déclare que les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont depuis loués ensemble aux termes d'un avenant daté du 8 juillet 2023.

Enregistrement de l'avenant : pas enregistré.

Montant du loyer mensuel : 750 €.

Charges forfaitaires mensuelles : 25 €.

Garantie locative sous forme de convention de blocage d'espèces auprès de BNP Paribas Fortis : 1.450 €.

État des lieux contradictoire : oui.

##### Troisième étage

Contrat de bail de résidence principal daté du 28 mars 2011, pour une durée de 9 ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Enregistrement du bail : non.  
Montant du loyer mensuel : 725 €.  
Charges forfaitaires mensuelles : 25 €.  
Garantie locative sous forme de convention de blocage d'espèces auprès d'ING : 1.220 €.  
État des lieux contradictoire : oui.

Quatrième étage

Contrat de bail de résidence principal daté du 11 février 2010, pour une durée de 9 ans ayant pris cours le 1<sup>er</sup> avril 2010.

Enregistrement du bail : non.  
Montant du loyer mensuel : 625 €.  
Provision pour charges mensuelles : 25 €.  
Garantie locative sous forme de convention de blocage d'espèces auprès de BNP Paribas Fortis : 1.060 €.  
État des lieux contradictoire : non.

Tous les renseignements ci-dessus sont donnés sous toutes réserves et sans aucune garantie de la part du Notaire soussigné.

L'Adjudicataire sera tenu de respecter les baux en cours qui lui seraient opposables conformément à la Loi.

L'Adjudicataire renonce expressément à tous recours contre le Notaire instrumentant de ce chef.

L'Adjudicataire reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Le Vendeur remettra à l'Adjudicataire un exemplaire des conventions locatives après paiement du prix en principal et accessoires.

Le Vendeur et l'Adjudicataire effectueront le décompte des loyers et des charges entre eux, en dehors de l'intervention du Notaire soussigné. La date qui sera prise en considération pour l'établissement des décomptes entre parties sera la date du paiement du prix en principal et accessoires.

Code Bruxellois du logement

Le bien vendu fait actuellement l'objet de diverses conventions de location. Le bien étant vendu dans son intégralité, la présente vente n'ouvre pas, au profit des locataires, le droit de préférence prévu par l'ordonnance du 28 septembre 2023 « portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente », la présente vente entrant dans le champ des exceptions prévues par l'article 241/1§2 9° l'ordonnance du 17 juillet 2003 telle que modifiée par ladite ordonnance du

28 septembre 2023 et plus précisément dans le champ de l'acceptation prévue par l'article.

Droit de préemption

Le Vendeur déclare expressément qu'il n'a conféré aux locataires ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

Subrogation

L'Adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à l'adjudication du bien.

Déclarations du Vendeur

1) Le Vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par un locataire.

2) Le Vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs d'incendie.

3) Le Vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Rappel

Le Vendeur et l'Adjudicataire déclarent avoir été parfaitement informés de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'Adjudicataire déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

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.

Compteurs

Le Vendeur déclare sous sa propre responsabilité que l'immeuble vendu comprend cinq (5) compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

**13/ 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.

#### **14/ 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.

#### **15/ Mitoyennetés**

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

#### **16/ Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 sera sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le titre de propriété du Requérant dont question dans l'origine de propriété qui précède, étant l'acte de vente reçu par le Notaire Liliane Panneels et Pierre Van den Eynde le 4 août 1998, renseigne textuellement ce qui suit :

#### **« CONDITIONS SPECIALES - TITRE ANTERIEUR :**

*Le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par les notaires Proost et Van der Meersch, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, et dont question à l'origine de propriété, reprend les conditions spéciales suivantes, ici textuellement reproduites :*

*Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale tant de la Société venderesse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou chaux et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.*

*Cette interdiction est établie dans l'intérêt exclusif de la société venderesse, sans que nul autre puisse s'en prévaloir.*

*L'acquéreur est tenu de faire clôturer le terrain immédiatement au moyen de murs de briques à établir sur sol*

mitoyen, la moitié de leur assiette étant comprise dans le mesurage.

L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des clauses ci-dessus reproduites, dont il devra faire son affaire personnelle, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, mais pour autant toutefois que ces clauses et conditions soient toujours d'application.

L'Adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du Propriétaire qui résulte des conditions spéciales qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et concernent le bien, objet des présentes.

Le Propriétaire décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **17/ Impôts**

L'Adjudicataire paiera et supportera, prorata 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.

#### **18/ 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.

#### **19/ Transfert des risques**

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

Le Propriétaire 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.

#### **20/ Actions en garantie**

Pour autant que de besoin, l'Adjudicataire est 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 du Code civil, la requérante déclare cependant qu'il n'a pas été réalisés



dans le bien des travaux bénéficiant de ce type de garantie depuis moins de 10 ans de sorte que le bien n'est donc pas couvert par ce type de garantie.

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

L'Adjudicataire sera tenu de 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 à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **22/ Droit de préemption**

Il résulte d'une consultation du site BRUGIS en date du 2 septembre 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.

Le Vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucun droit de préemption ou concédé aucune option d'achat quelconque relativement à l'immeuble prédécrit.

#### **23/ 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 auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le site Brugis : <https://gis.urban.brussels/brugis/> 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.

Il est en outre rappelé aux Amateurs que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du décret, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable.

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le ou les permis requis.

#### Mission du Notaire.

Le Comparant et l'Adjudicataire déclarent et acceptent que la fonction d'Officier Public du Notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que le comparant et l'Adjudicataire déclarent dûment savoir et reconnaître.

L'Adjudicataire est dès lors expressément et personnellement invité à mener préalablement à l'adjudicataire, toute investigation estimée utile à cet égard.

#### 2) Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques faite par le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, en date du 30 mars 2024 concernant le bien ci-avant décrit, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean a délivré par lettre adressée au Notaire soussigné datée du 3 avril 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, d'permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques stipulent notamment textuellement ce qui suit :

## 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 2 mai 2013, en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation ;
- Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;
- Dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;
- Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) ;
- Au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) - Zone de Renovation Urbaine (Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine) ;
- Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : [www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille](http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille) ;
- 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 d'urbanisme (RCU) suivant... ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : **RCUZ place communale approuvé le 23 février 2017** ; Voir prescriptions : [www.molenbeek.irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale](http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale)
- Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le ... ;

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.bruqis.be](http://www.bruqis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- 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 se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;

**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 ;
- 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 repris à l'**Inventaire du patrimoine architectural** de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Le bien **est situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;
- Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 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 ;

*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'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 :**

- A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal / le conseil communal / l'arrêté du Gouvernement du..., portant la rue / l'avenue / la chaussée / la place / le square / le chemin, ... à une largeur de... mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet ;
- 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 du. 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 ... ;

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant...;
- 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 1<sup>er</sup> 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 Bruxelles-Environnement, 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 ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; **EDRLR** ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine **ZRU** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
  
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

**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 :**

**Urbanisme**

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-14680	Délivré	21/10/1926	Rehaussement de l'annexe

*Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.*

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

**Environnement**

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
------------	----------	---------------	-------

*La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, 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 :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation		Remarque
immeuble à appartements	sous-sol	Logement (locaux annexes)			caves communes non habitable
	rez-de-chaussée	Logement	1	appartement	
	1er étage	Logement	1	appartement	
	2ème étage	Logement	1	appartement	
	3ème étage	Logement	1	appartement	
	étage sous toiture	Logement (locaux annexes)			combles/grenier non habitable

Pour un total de 4 logements dans l'immeuble.

**3°) Observations complémentaires :**

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à ceux du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors **une infraction**.

**4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** :

Référence communale	N° de notice du parquet	Dressé le	Objet

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction. (procès-verbal)
- 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... ;
- 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 ;

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

Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). - Tél : 02/204.24.25 - Email : isa-ias@urban.brussels ;

**5°) Antennes Paraboliques :**

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

**Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.**

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

**6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

**En cas d'infractions, y inclus celles non connues à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.**

»

Une copie des renseignements urbanistiques précités et du descriptif sommaire y relatif sera délivrée à tout amateur, à première demande.

Le Notaire rédacteur du présent cahier des charges ne pourra être tenu responsable si la situation urbanistique du bien vendu ne correspondait pas aux informations communiquées par la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

**3) Situation existante**

Le Propriétaire déclare que le bien est affecté à usage d'immeuble de rapport, étant entendu qu'aux termes des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Molenbeek-Saint-Jean et dont question ci-dessus, l'immeuble comprend quatre (4) logements : rez, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage.

Dans les faits, un 5<sup>ème</sup> logement a été aménagé à l'étage sous toiture (ou 4<sup>ème</sup> étage), s'agissant de combles/grenier non habitables aux termes des renseignements urbanistiques précités.

**L'attention de l'Adjudicataire est dès lors 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 Molenbeek-Saint-Jean, préalablement à toute enchère, au sujet de la situation urbanistique du bien, 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 (...)* »

La présente adjudication sera dès lors considérée comme étant exécutée dans le chef de l'Adjudicataire en parfaite connaissance de cause en ce qui concerne l'aspect urbanistique de l'immeuble vendu, la situation partiellement irrégulière de l'immeuble vendu.

En outre, le Notaire soussigné ne pourra être tenu responsable si la situation urbanistique du bien vendu ne correspondait pas aux informations communiquées par la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Le Vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'Adjudicataire voudra donner au bien vendu, ce dernier étant tenu de faire de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, ni le Notaire soussigné.

De même, en cas de reconstruction, d'agrandissement, de transformation ou de changement d'affectation du bien, l'Adjudicataire sera sans recours contre le Vendeur 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 I 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) Zones inondables

En date du 2 septembre 2024, le Notaire Caroline 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 n'est pas situé dans une zone d'aléa faible 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.

#### 6) Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le Vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### **24/ Code Bruxellois du Logement**

Le Notaire instrumentant informe l'Adjudicataire de l'existence du Code du Logement Bruxellois.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements et notamment l'obligation pour le propriétaire bailleur de prévoir des détecteurs de fumée dans les zones d'évacuation du logement.

L'Adjudicataire sera tenu de faire son affaire personnelle de la conformité du bien par rapport aux prescriptions du Code du Logement, à l'entière décharge du Propriétaire et du Notaire instrumentant.

Le Vendeur déclare que 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 énoncées ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation de chaque 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 ».

#### **25/ 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 4 juin 2024 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien vendu.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

#### **Identification de la parcelle**

N° de parcelle	21012_A_0004_C_003_00
Adresse(s)	Boulevard du Jubilé 100, 1080 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>		
<p>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.</p> <p>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.</p>		

#### **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

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

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

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

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

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

Le Notaire instrumentant remettra à l'Adjudicataire une copie de l'attestation du sol.

### **26/ Citerne à mazout - chauffage**

Le Vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans l'immeuble vendu.

Le Vendeur déclare que chaque appartement est équipé d'une chaudière murale au gaz.

L'Adjudicataire se verra remettre pour chacun des cinq (5) appartements une *Attestation de réception PEB d'un système de chauffage*, datée du 31 juillet 2024, attestant de la conformité du système de chauffage à la Règlementation chauffage PEB (date du prochain contrôle : 31 juillet 2026).

### **27/ Certificats de performance énergétique**

Des certificats de performance énergétique (PEB) ont été établis par Monsieur (...), le 30 décembre 2016 (valable jusqu'au 30 décembre 2026), lesquels mentionnent les renseignements suivants en ce qui concerne :

#### **Le rez-de-chaussée :**

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **E-**

- consommation d'énergie par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : **271**

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : **58**

#### **Le premier étage :**

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **E+**

- consommation d'énergie par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : **213**

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : **45**

#### **Le deuxième étage :**

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **D-**

- consommation d'énergie par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : **205**

- émissions annuelles de CO2 par m2 [kg CO2/(m2.an)] : **43**

**Le troisième étage :**

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **F**

- consommation d'énergie par m2 [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : **328**

- émissions annuelles de CO2 par m2 [kg CO2/(m2.an)] : **70**

**Le quatrième étage :**

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **G**

- consommation d'énergie par m2 [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : **481**

- émissions annuelles de CO2 par m2 [kg CO2/(m2.an)] : **103**

L'original desdits certificats sera remis à l'adjudicataire définitif.

**28/ Installation électrique**

Le Vendeur déclare que le bien est constitué d'unités d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Il résulte de cinq (5) un rapport d'examen établis par l'organisme de contrôle (...), à Rhode-Saint-Genèse, en date du 10 octobre 2024 que les différentes installations sont **conformes au RGIE.**

Conclusions des contrôles : « *L'installation électrique est conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019. Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le : 10-10-2049. Les schémas unifilaires et les plans de position de l'installation ont été datés et signés. Les bornes d'entrée du ou des dispositif(s) à courant différentiel à l'origine de l'installation étaient (ou) ont été scellés.* »

L'Adjudicataire se remettre les originaux des procès-verbaux après paiement du prix en principal et accessoires.

**29/ Dossier d'Intervention Ulérieure (DIU)**

Le Vendeur et l'Adjudicataire reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout Vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent aux biens, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un

dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués dans le bien.

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

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;

4° l'identification des matériaux utilisés (article 36).

### **30/ Panneaux photovoltaïques**

Le Vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **31/ Panneaux publicitaires**

Le Vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien objet des présentes et qu'il n'a personnellement conféré aucun bail concernant des panneaux publicitaires.

Dans le cas où un tel contrat existerait ou serait toujours d'application, l'Adjudicataire en assurera la continuation à la décharge du Vendeur.

### **32/ 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 l'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.

### **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.

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

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

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

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

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

Le Notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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.

#### **Systeme d'enchères**

## Article 10.

### Général

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

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

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

### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

### Plafond (atteint)

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet



selon la procédure prévue à cette fin ;

- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- reste à la disposition du Notaire.

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du Notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le Notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le Notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

##### Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

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

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

- 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 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 [bidit.be](http://bidit.be) (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguepissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en

jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

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

#### **Déclaration de command**

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

#### **Caution**

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

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de 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 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 (Région de Bruxelles Capitale et Région Wallonne)**

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

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 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.

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

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

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

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

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les



frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

#### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **Intérêts de retard**

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

#### **Sanctions**

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

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du

bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en 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 l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

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

#### **Avertissement**

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

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

La description du bien vendu sur les affiches ou dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

#### **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'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) sauf retrait de la vente ;

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et

qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

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

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

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

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

#### **PROCURATION**

Le Comparant déclare constituer pour mandataires spéciaux 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 ».

Lequel « mandataire » est chargé de manière irrévocable de :

- Vendre, adjuger et dès lors signer le procès-verbal

d'adjudication au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, 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 porte-fort, les approuver et les ratifier.

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

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjudgé au prix minimum huit cent mille euros (800.000 €).

Dès lors, le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint.

Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjudgé, cela ne l'exonère pas de son engagement de supporter les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Abattement (art.46 bis et ter du Code des Droits d'Enregistrement)

Pas d'application eu égard à la mise à prix.

#### **DECLARATIONS FINALES**

**Le Comparant déclare que :**

\* son numéro national, éventuellement repris dans la comparution du présent acte, l'est avec son accord exprès ;

\* il est capable ;

\* il n'est pas pourvu d'un administrateur ou d'un curateur ;

\* d'une manière générale, il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens ;

\* il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;

\* il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

\* il n'a pas introduit de requête en médiation de

dettes et il n'a pas l'intention de le faire ;

\* son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Le Comparant déclare ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la vente ou la jouissance de l'immeuble, objet des présentes ou l'adjudication de ce dernier.

#### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

La recherche effectuée en date du 6 décembre 2024 par le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, n'a donné aucun résultat.

#### **ETAT CIVIL**

Pour satisfaire aux dispositions légales, le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile du Comparant correspondent aux données reprises dans le registre national.

La mention dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits dudit acte du numéro national du Comparant fait l'objet de son accord exprès.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du Comparant au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi et notamment au vu de leur carte d'identité.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Le Requérent déclare faire élection de domicile en son domicile actuel renseigné en tête des présentes.

Les adjudicataires, commands et leurs cautions seront tenus de faire élection de domicile en Belgique.

#### **ARTICLE 9 § 1<sup>ER</sup> ALINEA 2 DE LA LOI VENTOSE**

Le Comparant reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

#### **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 (...)**