

Perception proposée : 50,00 €

Réf.: AG/2260025

Rép. n° 13349

**Conditions de vente uniformes pour les ventes online sur biddit.be**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX  
LE VINGT AVRIL

Nous, Maître **Jean-Didier GYSELINCK**, Notaire résidant à Bruxelles, avons procédé comme suit à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

\$

Ci-après dénommée invariablement « le comparant » et/ou « les comparants ».

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE  
PUBLIQUE  
Kot à 1050 Ixelles, Bd du Triomphe 151**

**REMARQUE PRÉLIMINAIRE**

Le cahier des charges établi ci-après par l'étude du Notaire Jean-Didier GYSELINCK, 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 422 (02/649.01.65 – alban@gyselinck-notaire.be), est composé de deux chapitres :

- Le **premier chapitre** comprend les spécificités relatives aux biens objets de la vente ;

- Le **deuxième chapitre** comprend les charges et conditions de la vente et est lui-même subdivisé en trois parties :

A. Les conditions spéciales ;

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;

C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes.

D. Procurations

**CHAPITRE I - SPECIFICATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU.**

**1. Spécifications relatives au bien**

Préalablement à l'établissement des conditions de vente dont question ci-après, le Notaire instrumentant rappelle ce qui suit :

**1.1.** Suivant acte reçu par le notaire Thierry Van Halteren, notaire à Bruxelles, à l'intervention du notaire Joan De Coster, à Duffel, le 28 février 1991, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 18 mars suivant, volume 8093, numéro 1, L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, ayant son siège à Bruxelles, a constitué au profit de la société anonyme « IMMO ECKELMANS », à Leuven, conformément à la loi du 10 janvier 1824, **un droit d'emphytéose** sur le terrain décrit ci-après.

Le droit d'emphytéose dont question ci-avant a été conféré par l'Université Libre de Bruxelles à la société anonyme « \$ », précitée, pour une durée de 99 ans ayant pris cours le 28 février 1991.

L'Université Libre de Bruxelles a renoncé pour toute la durée du bail emphytéotique à l'accession sur les constructions à ériger par ladite société « \$ », précitée.

A la fin du bail, le droit de propriété sur la totalité des immeubles, constructions et aménagements, sera transmis quitte et libre de tous droits réels et personnels quelconques et appartiendra automatiquement et de plein droit à l'Université Libre de Bruxelles, sans que celle-ci soit tenue au paiement d'une indemnité quelconque, sauf ce qui est stipulé dans l'acte de constitution d'emphytéose.

**1.2.** Les biens, objets des présentes, font partie d'un plus grand ensemble immobilier et sont issus de l'aile 3, ci-après mieux décrits.

**L'acte de base** pour toutes les ailes que la société « \$ » s'est proposé d'édifier à front du Boulevard du Triomphe, au lieu-dit « Plaine des Manœuvres d'Etterbeek, du Site universitaire, et portant le nom « CAMPUS IRENA V », a été passé devant Maître Joan DE COSTER, Notaire à Duffel, le 16 septembre 1991, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 octobre suivant, volume 8269, numéro 5.

Par cet acte de base, le fonds emphytéotique a été divisé en 3 ailes de bâtiments destinés à des logements pour étudiants, étant les ailes dénommées « aile 1 », « aile 2 », « aile 3 » et formant un « U ».

Ces blocs sont soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le dit acte de base prévoyait la possibilité d'une aile 4 pour fermer le « U » et former un carré.

Ce même acte de base a réglé la division du fonds emphytéotique entre les parcelles et ailes prédécrites, et a établi la division en lots privatifs de la première phase de travaux, savoir l' « aile 1 »

L' « aile 2 » a été soumise au régime de la copropriété et divisé en lots privatifs, aux termes d'un acte de base complémentaire reçu par le même notaire le 17 février 1992, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 4 mars suivant, volume 8309, 14

L' « aile 3 », dont sont issus les biens objets des présentes, a été soumis au régime de la copropriété et divisé en lots privatifs, aux termes d'un acte de base complémentaire reçu par le même Notaire Joan DE COSTER, prénommé, le 19 janvier 1993, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 5 février suivant, volume 8498, numéro 9.

L' « aile 4 » qui ferme le « U » en formant le complexe carré a été soumise au régime de la copropriété et divisé en lots privatifs, aux termes d'un acte de base complémentaire reçu par le même notaire le 15 septembre 1994, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 19 septembre suivant, volume 8907, numéro 15.

**1.3. Il résulte de ce qui précède que la présente opération aura pour objet la cession du droit d'emphytéose dans le terrain ci-après décrit, d'une part et la vente des parties privatives y érigées, d'autre part.**

## **2. Désignation du bien**

### **COMMUNE D'IXELLES – 5<sup>ème</sup> DIVISION**

Dans un immeuble érigé dans le domaine « CAMPUS IRENA V », sur la section Universitaire de l'Université Libre de Bruxelles, Boulevard du Triomphe, numéro 151, cadastré d'après titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0281P5 P0000 pour une contenance d'après cadastre de 48 ares 84 centiares :

**Le studio numéro 3/512, sis au quatrième étage, au niveau 5, dans l'aile 3 du complexe**, comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : Le studio proprement dit ;
- b) En copropriété et indivision forcée :

- Six/millièmes (6/1.000èmes) indivis dans les parties communes afférentes à l'aile 3 ;  
 - Dix-sept/dix-millièmes (17/10.000èmes) indivis dans les parties communes et le droit d'emphytéose de tout le complexe avec quatre ailes.  
Revenu cadastral non indexé : trois cent cinquante-six euros (356 EUR)  
IDENTIFIANT PARCELLAIRE : « 0281P5 P0628 ».

Ci-après dénommés **« le bien » ou « les biens »**.

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.

### **3. Origine de propriété**

§

## **CHAPITRE II - CONDITIONS DE LA VENTE**

### **A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE**

La vente aura lieu aux charges et conditions spéciales suivantes :

#### **1. Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **quatre-vingt-deux mille euros (€ 82.000,00)**

#### **2. Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à cinq cents euros (€ 500,00). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq cents euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

#### **3. Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt/crédit hypothécaire**

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères.

#### **4. Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **10 mai 2026 à 15 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **18 mai 2026 à 15 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **vendredi 22 mai 2026 à 11 heures**.

#### **6. Visites**

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

- Samedi 4 avril 2026 de 14h00 à 16h00 ;
- Vendredi 10 avril de 10h00 à midi ;
- Samedi 11 avril 2026 de 14h00 à 16h00 ;
- Vendredi 17 avril de 10h00 à midi ;
- Samedi 18 avril 2026 de 14h00 à 16h00 ;
- Vendredi 24 avril de 10h00 à midi ;
- Samedi 25 avril 2026 de 14h00 à 16h00 ;

- Vendredi 1<sup>er</sup> mai 2026 de 10h00 à midi ;
- Samedi 2 mai 2026 de 14h00 à 16h00 ;
- Vendredi 8 mai 2026 de 10h00 à midi ;
- Samedi 9 mai 2026 de 10h00 à 12h00.

**L'immeuble se situant dans un périmètre sécurisé, il est demandé à tout candidat-acquéreur de signaler son intention de visiter le bien 24 heures à l'avance, soit directement par téléphone auprès du propriétaire (GSM: 0495 644 365), soit par mail à l'adresse : [irenastudio@icloud.com](mailto:irenastudio@icloud.com) en veillant à bien communiquer son numéro de téléphone afin de pouvoir, le cas échéant, être contacté au moment de la visite.**

**A défaut de s'être signalé au préalable, il ne pourra être donné aucune garantie quant à l'accès au bien.**

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

### **7. Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces publiées sur les sites Internet suivants :

- [www.Biddit.be](http://www.Biddit.be) ;
- [www.Immoweb.be](http://www.Immoweb.be)
- [www.Immovlan.be](http://www.Immovlan.be)

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement du lieu de situation du bien.

### **8. Transfert de propriété**

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

### **9. Jouissance – Occupation**

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

L'adjudicataire est informée du fait que le bien présentement vendu est **loué par l'intermédiaire d'un service de gestion locative** comme indiqué au titre IX de l'acte de base du 16 septembre 1991, dont question ci-avant. Le contrat de location a été mis à disposition de l'adjudicataire avant le début des enchères.

Le Notaire soussigné est expressément dispensé de reprendre aux présentes les termes dudit acte qui sont censés être reproduits ici textuellement.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

### **10. Droit de préemption – Droit de préférence**

Le comparant déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel à l'exception du droit de préemption, sur la cession du droit d'emphytéose au profit de L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES.

A cet égard, le Notaire Gyselinck a informé L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, par courrier recommandé du 11 mars 2026 de la vente du bien objet de la présente vente.

L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES a répondu par courrier électronique du 7 avril 2026 textuellement ce qui suit :

*« Dans le cadre de ce transfert de propriété l'Université Libre de Bruxelles ne souhaite pas exercer son droit de préemption. »*

*Nous n'avons donc aucune objection à émettre sur cette transaction.»*

La partie venderesse déclare encore qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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

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

### **11. État du bien – Vices**

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

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

### **12. Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

### **13. Mitoyennetés**

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

### **14. Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises, à l'acte de base, à l'acte de base complémentaire, ainsi qu'à l'acte de constitution d'emphytéose dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien vendu/cédé, et que personnellement, elle n'en a conféré aucune.

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

### **Conditions spéciales relatives au droit d'emphytéose**

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, la présente cession par la partie venderesse à l'adjudicataire, du droit d'emphytéose afférent au bien, objet des présentes, par L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, se fait sous les garanties ordinaires de droit et pour le temps restant à courir.

Ce droit a été consenti moyennant une redevance fixée à 54 Fb/m<sup>2</sup>, payable pour la première fois le premier septembre mil neuf cent nonante et un.

La contribution à ce canon par lot privatif sera supportée par les copropriétaires en proportion des huit millièmes dans la copropriété générale du complexe attribués à chaque lot privatif dans l'acte de base et à attribuer dans l'acte de base complémentaire de l'aile 3.

A partir du dernier acte de base, relatif à l'aile 4, cette contribution sera portée de huit mille/huit millièmes (8.000/8.000) à dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000) en retenant les rémunérateurs attribués dans l'acte de base de l'aile 3.

Pour l'année en cours, le canon emphytéotique facturé à la copropriété est de 7.938,15 € pour l'ensemble de la copropriété tel qu'il résulte d'un courrier électronique et de son annexe adressés au Notaire soussigné en date du **13 avril 2026** par L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES, reproduit ci-après par fragments :

Ledit mail stipule littéralement ce qui suit :

*« Le bail emphytéotique ne mentionne aucune promesse ou faculté de prolongation au terme des 99 années.*

*Vous trouverez ci-dessus la redevance du canon emphytéotique du complexe.*

*Nous ne disposons pas de la ventilation de ce dernier (effectuée par la SA \$) ni d'éventuelles charges d'infrastructure ».*

Ladite annexe stipule littéralement ce qui suit :

*« En application de la clause d'indexation prévue aux baux repris sous rubrique, je vous informe que pour l'année 2025 - 2026 le canon est fixé à 2,83 € par mètre carré bâti au sol suivant la formule suivante :*

$$\frac{1,34 (\text{canon de base}) \times 233,70 (\text{index août 2025 base 1988})}{110,68 (\text{index août 1991 base 1988})} = 2,83\text{€}$$

*La surface bâtie au sol étant de 2.805 m<sup>2</sup>, la redevance pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 31 août 2026 s'élève à (2,83 × 2.805) = 7.938,15 € ».*

L'adjudicataire sera considéré avoir parfaite connaissance des clauses, charges et condition, stipulées à l'acte de constitution du droit d'emphytéose dont question ci-avant, reçu par le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le 28 février 1991, dont question ci-dessus, pour lui avoir été mis à disposition par le Notaire instrumentant avant le début des enchères.

Le Notaire soussigné est donc expressément dispensé de reprendre aux présentes les termes dudit acte qui sont censés être reproduits ici textuellement.

L'adjudicataire sera subrogé aux droits et obligations en découlant et ce, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle et s'engage à les imposer à ses acquéreurs ou ayant droits éventuels.

Les Notaires rappellent, pour autant que de besoin, que les droits de propriété acquis aux termes des présentes sont des droits temporaires, en ce sens que ces droits s'éteindront simultanément avec le droit d'emphytéose constitué comme dit ci-avant.

En conséquence lors de la cessation de ce droit d'emphytéose, L'UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES deviendra propriétaire du bien vendu-cédé, objet des présentes, par le seul fait de l'accession de plein droit et ce, dans les conditions prévues audit acte de constitution du droit d'emphytéose.

Les Notaires soussignés décident encore d'attirer l'attention de l'adjudicataire sur les dispositions ci-après de l'acte du 28 février 1991 dont question ci-dessus, qui leur semblent importantes et qu'ils reproduisent dès lors textuellement ci-après :

*« 3. Le droit d'emphytéose et consenti moyennant le paiement par l'emphytéote à l'Université d'un canon annuel de cinquante-quatre francs*

*belges par mètre carré bâti au sol au premier janvier de l'année ou le canon est dû.*

*« L'Emphytéote paiera ce doit pour la première fois le premier septembre mil neuf cent nonante et un. Tout retard de paiement entraîne de plein droit et sans mise en demeure à dater de l'échéance la déduction d'un intérêt au taux de huit pour cent l'an.*

*« 4. Le droit d'emphytéose devra obligatoirement s'exercer de la manière décrite dans le présent acte et ses annexes.*

*...on omet...*

*« Article 2bis. Accession*

*1. L'Emphytéote aura la propriété des constructions immobilières érigées par lui. A cette fin l'Université renonce pour autant que de besoin à l'accession sur ces constructions pendant toute la durée du présent contrat.*

*L'Emphytéote ne pourra toutefois prendre concernant les constructions érigées par lui sur la parcelle, objet du présent contrat, aucun engagement susceptible de se prolonger au-delà du terme prévu à l'article 7, sauf moyennant l'accord écrit préalable de l'Université.*

*2. A l'expiration du présent contrat pour quelque cause que ce soit, l'Université accèdera gratuitement à la propriété des immeubles, constructions et aménagements établis par l'Emphytéote sur la parcelle prédécrite.*

*... on omet...*

*« Article 4. Affectation impérative des constructions - Principe et conditions.*

*1. L'Emphytéote ne pourra affecter les bâtiments visés ci-dessus qu'à des fins de location aux conditions décrites dans la présente disposition, sauf accord contraire écrit de la part de l'Université.*

*2. Durée des baux.*

*Aucun contrat de bail ne pourra être conclu par l'Emphytéote avec ses locataires tels que ci-dessous déterminés pour une durée supérieure à l'année académique telle que la durée de celle-ci est chaque année fixée par le conseil d'administration de l'Université.*

*3. Droit de préférence.*

*Jusqu'au quinze août de chaque année, les locaux ne pourront être loués qu'à l'Université ou à des personnes qui justifient de leur qualité d'étudiants à l'Université Libre de Bruxelles, ou à toute autre personne physique ou morale préalablement agréée par écrit par l'Université.*

*A partir du seize août de chaque année, les locaux non loués aux personnes visées au paragraphe précédent pourront être loués à quiconque qui en fera la demande, suivant l'ordre des demandes. Les demandes simultanées pour les locaux demeurant disponibles se régleront de la manière suivante : la priorité sera d'abord accordée aux étudiants de l'Université Libre de Bruxelles. La priorité sera ensuite accordée aux étudiants inscrits auprès d'une autre Université ou d'un établissement d'enseignement supérieur non universitaire, sur les personnes ne justifiant d'aucune de ces qualités.*

*En outre, l'Université pourra, avant le quinze août de chaque année, louer à l'Emphytéote, au loyer payé par les étudiants, un nombre de locaux que l'Université déterminera. L'Université aura le droit de sous-louer ces locaux aux personnes de son choix, dont elle répondra.*

*L'Emphytéote ne peut pratiquer aucune discrimination entre les étudiants, autres que celles résultant des priorités ci-dessus énoncées. L'Emphytéote ne pourra refuser de louer les locaux à un étudiant remplissant l'une des qualités ci-dessus énoncée que si*

*a) l'étudiant en cause s'est rendu coupable d'infractions graves et répétées au règlement d'ordre intérieur du bâtiment, ou d'un autre bâtiment exploité par l'Emphytéote;*

*b) l'étudiant en cause est redevable à l'Emphytéote de trois mois de loyers au moins.*

*L'Emphytéote communiquera à l'Université une liste des locataires une fois au moins par semestre ainsi que tous les refus de location et leur motif, au fur et à mesure de tels refus,*

#### *4. Loyers.*

*Pour les besoins de la présente clause, l'on entend par date de mise en service d'une aile la date de conclusion du premier bail portant sur un studio situé dans l'aile en question.*

*Le loyer dû par tout étudiant (ou l'Université) pour un studio standard (soit trois mètres cinquante centimètres sur six mètres bruts ou encore trois mètres vingt-cinq centimètres sur cinq mètres cinquante centimètres nets) sera égal à sept mille deux cent septante (7.270) francs, plus le loyer du mobilier (soit six cent cinquante (650) francs) plus les charges (soit un montant approximatif de huit cents (800) francs) soit un total de huit mille sept cent vingt (8.720) francs par mois, hors consommations individuelles en énergie et fluides et hors la répartition du canon entre les divers locataires.*

*Ce montant de sept mille deux cent septante (7.270) francs sera soumis, pour chaque aile, entre le premier mai mil neuf cent nonante et la date de mise en service de ladite aile, à une première indexation, annuelle, suivant la formule ci-dessous. La première application de cette indexation aura lieu le premier mai mil neuf cent nonante et un.*

*Cette indexation aura lieu suivant la formule consacrée par l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf :*

$$\text{nouveau loyer} = 7.270 \text{ francs } (0.4 \text{ s/s} + 0.4 \text{ i/i} + 0.2)$$

*OU :*

*- le "nouveau loyer" est le loyer à calculer;*  
*- "s" est l'indice du coût de la main-d'oeuvre dans le secteur de la construction au premier avril mil neuf cent nonante, tel que publié par la Confédération Nationale de la Construction dans son hebdomadaire "La Construction";*

*- "s'" est l'indice du coût de la main-d'oeuvre dans le secteur de la construction au premier avril de l'année de l'adaptation, tel que publié par la Confédération Nationale de la Construction dans son hebdomadaire*

*"La Construction";*

*- "i" est l'indice du coût des matériaux dans le secteur de la construction pour le mois de mai mil neuf cent nonante, tel que publié par la Confédération Nationale de la Construction dans son hebdomadaire "La Construction";*

*- "i'" est l'indice du coût des matériaux dans le secteur de la construction pour le mois de mai de l'année de l'adaptation, tel que publié par la Confédération Nationale de la Construction dans son hebdomadaire "La Construction",*

Dès la mise en service de chaque aile, ce loyer, tel que le cas échéant adapté suite à la première indexation visée ci-dessus, sera susceptible d'une deuxième indexation, annuellement. Cette deuxième indexation consistera en une adaptation à l'indice des prix à la consommation, suivant la formule :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de départ} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

OU:

- le loyer de départ des studios d'une aile est le loyer lors de la mise en service de ladite aile, tel qu'il a été indexé une première fois par application de la première formule ci-dessus décrite;

- l'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois précédant la mise en service de l'aile en question; -

- le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois précédant l'adaptation des loyers pour la prochaine année académique.

L'adaptation se produira au quinze septembre de chaque année. La première adaptation aura lieu le quinze septembre mil neuf cent nonante-deux pour la première aile, le quinze septembre mil neuf cent nonante-trois pour la deuxième aile et le quinze septembre mil neuf cent nonante-quatre pour la troisième aile. Les loyers ainsi adaptés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation seront d'application immédiate aux baux couvrant l'année académique commençant à la date la plus proche du quinze septembre.

Les studios autres que le studio standard défini ci-dessus seront loués aux étudiants (et à l'Université) à un loyer qui ne pourra dépasser, par mètre carré brut, le loyer demandé pour un mètre carré brut de studio standard, hors consommations individuelles en énergie et fluides, ainsi que répartition du canon. Le loyer des studios autres que le studio standard subira la double indexation, telle que décrite ci-dessus.

#### 5. Comités;

Un comité de concertation entre l'Emphytéote et l'Université est composé par l'effet du présent acte. Ce comité est composé de trois représentants de chacune des parties. Il se réunira à la demande d'une des parties.

L'Emphytéote instituera en outre un comité de consultation interne où seront représentés les locataires riers locaux. Ce comité de consultation interne aura une compétence d'avis, d'office ou à l'initiative de l'Emphytéote, en ce qui concerne l'élaboration et les modifications du bail type ou de tout règlement, notamment le règlement d'ordre intérieur.

#### Article 5. Clauses diverses.

1. L'Emphytéote ne pourra céder, en tout ou en partie, les droits qu'il détient en vertu de la présente convention qu'avec l'accord préalable et écrit de l'Université.

Toutefois, l'Emphytéote peut céder son droit d'emphytéose, tel qu'il est établi par la présente convention et donc évidemment tel qu'il est soumis aux limitations de celle-ci (notamment l'article 4), aux conditions suivantes :

- le droit cédé ne portera que sur un ou plusieurs studios;
- l'Université bénéficiera d'un droit de préemption sur ces cessions;
- un mois après la rédaction de l'acte de base d'une aile, qui reprendra textuellement les obligations décrites à l'article 4 du présent contrat, l'Emphytéote mettra l'Université en demeure d'exercer son droit

*de préférence pour un prix inférieur ou égal au prix pour lequel le droit d'emphytéose portant sur les studios sera cédé par l'Emphytéote à d'autres acquéreurs;*

*- un mois après l'envoi de cette lettre recommandée, l'Emphytéote pourra céder, pour un prix supérieur ou égal à celui proposé à l'Université, les droits portant sur des studios pour lesquels l'Université n'a pas exercé son droit de préférence;*

*- l'Emphytéote informera l'Université des noms des personnes ayant ainsi acquis une partie de son droit d'emphytéose;*

*- pour autant que de besoin, afin de bien éclairer les cessionnaires sur les limites du droit transmis, l'Emphytéote s'engage à leur imposer expressément le respect des obligations décrites à l'article 4 du présent contrat et l'insertion de celles-ci dans toutes les éventuelles rétrocessions dont le droit emphytéotique pourrait faire l'objet.*

*Les acquéreurs desdites parties du droit d'emphytéose concédé par la présente convention pourront hypothéquer leur droit d'emphytéose.*

*2. Dans l'hypothèse où, à l'expiration du contrat, l'Université serait disposée à concéder une nouvelle emphytéose, l'Emphytéote, disposera d'un droit de préférence qui est incessible sauf accord écrit et préalable de l'Université ».*

### **15. Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

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

### **16. Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

### **16. Statuts de copropriété et assemblées générales**

#### **a. Statuts de copropriété**

L'immeuble dont dépend le bien prédécrit est régi par les statuts de copropriété contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les statuts de copropriété, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci sera sans recours contre le requérant en raison des obligations qui résultent pour lui desdits statuts, règlements et décisions.

L'adjudicataire sera en effet, par le seul fait de la vente, subrogé dans tous les droits et obligations du requérant résultant desdits statuts de copropriété et de ses annexes et de ses éventuelles modifications; il en fera son affaire personnelle et s'oblige à s'y conformer et à l'exécuter dans tous ses termes, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le requérant par qui que ce soit. Il sera également subrogé dans tous les droits et obligations résultant des décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il s'oblige solidairement et indivisiblement avec ses héritiers, successeurs et ayants droit qui devront en respecter tous les points.

Les termes desdits statuts de copropriété et de ses éventuelles modifications sont censés être ici textuellement reproduits.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des stipulations des statuts de copropriété avec règlement de copropriété et de ses éventuelles modifications et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Les statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil ont été mis à disposition de l'adjudicataire.

#### **b. Informations**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 §§ 1 et 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les candidats-acquéreurs que le syndic, étant la société ECKELMANS, Boulevard du Triomphe 151, boîte 113, à 1050 Ixelles, a répondu par mail daté du **6 avril 2026** Une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic ont été mis à disposition des candidats-acquéreurs avant le début des enchères conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Le comparant dispense le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Le comparant déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés aux parties communes.

#### **c. Citerne à mazout.**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu, une citerne à mazout commune.

#### **d. Charges et fonds**

##### **d.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

##### **d.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

1.- L'adjudicataire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le requérant.

#### d.3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du requérant dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

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

#### d.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au requérant.

### **e. Privilège de l'association des copropriétaires**

Le requérant déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

## **17. Dispositions administratives**

### **a. Prescriptions urbanistiques**

#### ○ *Généralités*

Les candidats-acquéreurs sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la séance d'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

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

#### ○ *Situation existante*

Le requérant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement étudiant**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le requérant ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le requérant.

#### ○ *Demande de renseignements urbanistiques*

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le Notaire instrumentant a demandé, le 11 mars 2026, à la Commune d'Ixelles, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

**La Commune d'Ixelles n'a pas répondu dans le délai de 30 jours à la demande de renseignements envoyée par le notaire le 11 mars 2026. Ayant par ailleurs annoncé téléphoniquement à ce dernier qu'il ne lui serait pas possible de délivrer ces renseignements dans un délai raisonnable, le comparant déclare vouloir signer le présent cahier des charges sans plus attendre la délivrance de ces renseignements urbanistiques.**

**A toutes fins utiles, le Notaire instrumentant reproduit ci-après les renseignements délivrés par ladite Commune en date du 4 septembre 2017 :**

**1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

**1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:**

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol.

Le bien n'est pas repris dans un lotissement.

*Les prescriptions et la zone des Plans Particuliers d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>*

**1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

<sup>1</sup>Le Conseil Communal d'Ixelles a décidé en date du 15 décembre 2016 de percevoir une redevance de 200,00 EUR pour la délivrance de ces renseignements urbanistiques et ce avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La redevance pour les demandes reçues avant le 31 décembre 2016 est de 100,00 EUR.

Dans le cas où vous n'auriez pas encore effectué le paiement, nous vous demandons de verser ladite redevance au n° de compte bancaire : 096-0123794-43 - IBAN : BE66 0960 1237 9443 et BIC : GKCCBEBB en mentionnant comme référence 155/RU/ + adresse du bien faisant l'objet de la demande.

<sup>2</sup>concernant la localisation (bâtiment, étage...) du bien ou de la partie de bien sur laquelle porte votre demande. Cette mention ne préjuge pas de la régularité de l'utilisation ou de l'affectation actuelle du bien.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>  
 Le Règlement Régional d'Urbanisme est disponible sur le site internet de l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante : <http://urbanisme.irisnet.be>

### **1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

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

### **1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :**

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

### **1.5. La protection du Patrimoine :**

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé.

*Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).*

### **1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :**

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée.

### **1.7. Un plan d'alignement :**

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal.

Arrêté Royal du 26.04.1875, 03.11.1875, 26.05.1877, 15.04.1879, 10.09.1913, 09.08.1953.

*Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : [renseignements.urbanistiques@ixelles.be](mailto:renseignements.urbanistiques@ixelles.be)  
 indiquer en objet : "Copie plan d'alignement + NOM DE LA VOIRIE"*

### **1.8. Autres renseignements :**

Le bien n'est pas situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

*Pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)).*

*En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportal.ibgebim.be>.*

## 2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

### 2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme:

N°	Décision	Date	Objet
2011/250-290/151	délivrer	24/06/2013	construire un immeuble de 6 étages dont un en retrait abritant 300 chambres d'étudiants et une conciergerie
1991/260-290/151	délivrer	24/04/1992	Construction d'un immeuble comprenant 6 niveaux (bloc3) destiné aux logements pour étudiants sur le site du campus universitaire de l'ULB à La Plaine.
1991/127-290/151	délivrer	31/10/1991	Construction d'un immeuble comportant 6 niveaux destiné aux logements d'étudiants (Bloc 2) sur le site du campus universitaire de l'ULB à La Plaine.
1990/168-290/151	délivrer	31/08/1990	Construction d'un immeuble destiné aux logements étudiants (Bloc 1) sur le site du campus universitaire de l'ULB La Plaine.
1993/96-290/151			Construction d'un immeuble destiné aux logements étudiants (Bloc 4) sur le campus universitaire de l'ULB La Plaine.

*En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.*

*En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).*

*Les permis d'urbanisme en cours, sont consultables au Service d'Urbanisme, au deuxième étage de l'Hôtel communal (chaussée d'Ixelles 168a à 1050 Bruxelles) ouvert les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 09h à 12h, d'anciens permis peuvent également être consultés auprès du Service des Archives, au premier étage de l'Hôtel communal, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.*

### 2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis d'urbanisme n°2002/203-290/151 (bâtiment situé le long du boulevard du triomphe)

Dénomination	Localisation	N°re	Utilisation	Remarque
Bâtiment situé le long du boulevard du triomphe	Rez-de-chaussée	26	Parking	emplacements de parking numérotés de P1 à P26
				302 emplacements vélos (42 emplacements vélos sur 2 étages (2x21) + 16 espaces pour emplacements vélos sur 2 étages)
				locaux communs : 8 compteurs électricité, 1 salle polyvalente, 1

				stockage mobilier, 1 buanderie commune, 1 stockage nettoyage, 1 gaz, 1 eau, 1 cabine HT, 1 stockage,
	3e étage	55	Logement	1 local stockage concierge
				chambres étudiants (numérotées de 3.01 à 3.55) dont 2 adaptés aux PMR
				local commun : 1 local dénommé "communs"

*La transmission d'éléments neufs (documents d'archives, preuves, historique de placement des compteurs Sibelga, baux, ...) peut avoir pour conséquence de fournir de nouveaux renseignements urbanistiques indicatif sur l'utilisation licite du bien.*

*Si vous le désirez, vous pouvez compléter et joindre les documents nécessaires au formulaire de demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements, disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/81-Service-de-l-Urbanisme-et-de-l-Environnement> afin de soumettre à une nouvelle analyse des éléments neufs qui permettraient d'indiquer l'affectation du bien.*

*Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.*

*Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif.*

*Conformément à l'art. 98 § 1<sup>er</sup> 5<sup>e</sup> du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.*

*Nous attirons également votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes aux dispositions du Code du Logement.*

### **2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :**

Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

*La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, des travaux structurels (perçement de baie et dalle, placement d'un nouvel escalier,...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peinte,...).*

*La Commune ne peut être tenue responsable d'actes et travaux effectués sans permis préalable et non constatés par procès-verbal de constatation d'infraction.*

*Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2<sup>e</sup>, G, du titre 1<sup>er</sup> du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).*

Une copie de cette lettre sera mise à disposition des candidats-acquéreurs à première demande.

#### ***Environnement – gestion des sols pollués***

Le notaire instrumentant rappelle que l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol impose notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre aux candidats-acquéreurs, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **20 mars 2026** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le bien vendu a été mis à disposition de l'adjudicataire préalablement à la mise en vente du bien.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

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

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

Une copie de cette attestation sera transmise à tous les amateurs qui le souhaitent.

***b. Dossier d'intervention ultérieure***

Le Notaire instrumentant rappelle les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos des biens vendus, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

La partie venderesse déclare ne pas avoir réalisé, depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, des travaux tombant sous son champ d'application.

***c. Installations électriques***

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur déclare à cet égard que l'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du **6 février 2018**, l'organisme VINCOTTE a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

Le vendeur a mis à des dispositions des candidats-acquéreurs le procès-verbal de visite de contrôle.

L'original de ce procès-verbal sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement du prix de vente et des frais.

***d. Certificat de performance énergétique***

Le certificat de performance énergétique de bâtiments résidentiels portant le numéro 20170421-0000502369-01-0 et se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi par Madeleine TERLINDEN le 21 avril 2017. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **F**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **45 kg/(m<sup>2</sup>.an)**
- consommation par m<sup>2</sup> (kWh EP/(m<sup>2</sup>/an) : **285**

- date de validité : **21 avril 2027.**

Une copie de ce certificat sera transmise à tous les amateurs qui le souhaitent.

L'original de ce certificat sera remis à l'adjudicataire définitif après paiement du prix de vente et des frais.

**e. Zones inondables**

Il ressort d'une consultation de la cartographie en ligne de Bruxelles-Environnement en date du 13 février 2026 que le bien immeuble objet de la présente aliénation n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

**f. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise.**

Le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

**g. Assurance garantie décennale :**

Le requérant nous déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une assurance visée à l'article 3 de la loi du 31 mai 2017.

**18. Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

**19. Transfert des risques – Assurances**

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

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

**20. Abonnements eau, gaz, électricité**

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

**21. Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

**B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

***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](http://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.

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 ou reprise comme déterminé par le site internet.

### ***Système d'enchères***

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou 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 néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compare 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 adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### ***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 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 :

- 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).

- 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.

#### ***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 biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de

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

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

#### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00); ..... 18,10 %
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00); ..... 17,45 %
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00); ..... 16,90 %
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00); ..... 16,50 %
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00); ..... 16,20 %
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), 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); ..... 15,90 %
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), 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); ..... 15,60 %
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), 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); ..... 15,20 %
- 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); ..... 14,90 %
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), 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); ..... 14,70 %
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), 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);	14,55 %
- 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);	14,40 %
- 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);	14,25 %

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.

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, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

### **C. 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.

#### **D. PROCURATION**

§

#### **E. DISPOSITIONS FINALES**

##### **Remarque concernant les déclaration des vendeurs**

Toutes les déclarations faites par les vendeurs sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part d'une des parties à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par les vendeurs dans ces conditions de vente, auxquelles les vendeurs ne se seraient pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par les vendeurs eux-mêmes.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

##### **Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

##### **Dont procès-verbal.**

Dressé à Bruxelles, avenue Louise, 422.

Date que dessus.

Que nous, Notaire, avons signé.