

(...)
\\srvnotary\lacta\DOCS\20230\20230048-5(...).doc

(AB) 2024/0011

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le dix-neuf janvier

Nous, Maître Nicolas van RAEMDONCK, Notaire à la résidence de Schaerbeek
(2^{ème} canton).

(...)

ENSUITE DE CET EXPOSE

Nous, notaire, chargé de la vente publique des biens suivants :

(...)

3. COMMUNE DE FOREST - première division

Une maison d'habitation et de rapport sise **avenue Van Volxem, 373-375**, y présentant un développement de façade de six mètres vingt-cinq centimètres environ, contenant en superficie d'après titre un are douze centiares (01a 12ca), cadastrée d'après titre section A numéro 51 r/4 pour une contenance d'un are dix centiares (01a 10ca), et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section A numéro 0051R4P0000 pour une contenance de contenance d'un are dix centiares (01a 10ca).

Revenu cadastral actuel non indexé : mille sept cent soixante euros (1.760,00 €).

Observations :

- l'attention des candidats-adjudicataires est attirée sur le fait que les **frigos** présents dans les différentes cuisines ne sont pas des immeubles par incorporation et ne font pas partie de la vente.

- le bien comprend des **caves**.

apportons les mises à jour/adaptations suivantes aux conditions contenues dans le cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par Nous, notaire :

- les articles 1, 3 et 4 du titre I « Conditions spéciales de vente » sont modifiés et remplacés par ce qui suit :

TITRE I. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

CHAPITRE II. ORGANISATION DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 1. PUBLICITE ET VISITES

La publicité préalable à la vente sera faite, conformément aux usages en la matière dans l'Arrondissement de Bruxelles, à savoir et à titre d'information pour la présente vente :

- par le placement d'une affiche et d'un panneau ;
- par une annonce publiée sur Immoweb et visite virtuelle.

(...)

Le bien sis à **Forest, avenue Van Volxem, 373-375**, ci-après plus amplement décrit pourra être visité par les candidats-adjudicataires comme suit :

- Les mercredis 14 février 2024, 21 février 2024 et 28 février 2024 de 11 heures à 13 heures ;

- Les samedis 17 février 2024, 24 février 2024 et 02 mars 2024 de 11 heures à 13 heures.

En cas de nécessité, 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.

ARTICLE 3. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du **début des enchères** est le **lundi 26 février 2024** à :

(...)

- **12 heures** pour le bien sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375.

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **mardi 5 mars 2024** à

(...)

- **12 heures** pour le bien sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375 ;

sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales contenues dans le cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

ARTICLE 4. JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire van Raemdonck et sauf retrait du bien de la vente, le **procès-verbal d'adjudication sera signé** en l'étude du notaire van Raemdonck le **lundi 11 mars 2024** à :

(...)

- **11 heures** pour le bien sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375.

- l'article 9 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 9. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le notaire instrumentant informe les amateurs du fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Les vendeurs confirment sur base de recherches effectuées en date du 03 janvier 2024 qu'aucun des biens n'est grevé d'un gage enregistré dans ce registre et qu'aucun des biens ne fait l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte qu'ils peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

- l'article 19 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 19. ETAT D'OCCUPATION DU BIEN MIS EN VENTE – DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

(...)

3. Concernant le bien sub 3) sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 en date du 20 mars 2023 actualisée en date des 05 avril 2023

et 21 décembre 2023, aucun bail n'est enregistré concernant le bien sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375.

a) Concernant le rez-de-chaussée avant/ rez-de-chaussée commercial

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du vendeur, il apparaît que le bien est actuellement occupé (sans bail) par (...), dans le cadre de l'exercice de son activité professionnelle.

b) Concernant le rez-de-chaussée arrière

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du vendeur, il apparaît que le bien serait actuellement loué.

Aucun contrat de location n'a été produit.

Le notaire instrumentant ne dispose d'aucune information et ne donne dès lors aucune garantie concernant le type de bail, la durée du bail, le montant du loyer et le montant de la provision mensuelle pour charges, la consignation éventuelle d'une garantie locative et la réalisation d'un état des lieux.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

Le présent complément au cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné est signé et le bien est mis en vente après le 5 janvier 2024.

Aucun contrat de location n'ayant été produit, il est impossible de conclure que le bail est conclu ou réputé conclu pour une période de 9 ans ; en conséquence, les dispositions du Code Bruxellois du Logement octroyant un droit de préférence au locataire ne s'appliquent pas.

c) Concernant le premier et le deuxième étage avant

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant, il apparaît que le bien est actuellement occupé par la partie venderesse, (...).

d) Concernant l'appartement arrière situé à l'entresol entre le 1^{er} et le deuxième étage

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du vendeur, il apparaît que le bien est actuellement loué suivant contrat de bail daté du 10 octobre 2016 pour une durée de un (1) an prenant cours le 1^{er} décembre 2016 au 30 novembre 2017 pour un loyer de six cent vingt-cinq euros (625,00 €) par mois, sans provision mensuelle pour charges.

Le dernier courrier d'indexation du loyer n'a pas été produit.

Le contrat de location fait mention d'une garantie locative d'un montant de mille deux cent cinquante euros (1.250,00 €). **Aucun document n'a été produit confirmant qu'une garantie locative a été effectivement consignée ; aucune garantie n'est dès lors donnée à ce sujet.**

Aucun état des lieux n'a été produit.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

Le présent complément au cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné est signé et le bien est mis en vente après le 5 janvier 2024.

Le bien objet des présentes est loué en vertu d'un bail de courte durée visé à l'article 238 du Code Bruxellois du Logement (ci-après « CBL »).

Le droit de préférence du preneur visé aux articles 247/1 à 247/4 du CBL ne s'applique par conséquent pas.

e) Concernant le troisième étage

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant auprès du vendeur, il apparaît que le bien est actuellement loué suivant contrat de bail daté du 1^{er} juin 2004 (sic !) pour une durée de trois (3) ans prenant cours le 1^{er} septembre 2013 au 1^{er} septembre 2016 pour un loyer de sept cents euros (700,00 €) par mois, sans provision mensuelle pour charges.

Le dernier courrier d'indexation du loyer n'a pas été produit.

Le contrat de location fait mention d'une garantie locative constituée auprès d'un établissement bancaire pour un montant de sept cent soixante euros (760,00 €). **Aucun document n'a été produit confirmant qu'une garantie locative a été effectivement consignée ; aucune garantie n'est dès lors donnée à ce sujet.**

Aucun état des lieux n'a été produit.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

Le présent complément au cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné est signé et le bien est mis en vente après le 5 janvier 2024.

Le bien objet des présentes est loué en vertu d'un bail de courte durée visé à l'article 238 du Code Bruxellois du Logement (ci-après « CBL »).

Le droit de préférence du preneur visé aux articles 247/1 à 247/4 du CBL ne s'applique par conséquent pas.

(...)

- les paragraphes suivants de l'article 36 du titre I « Conditions spéciales de vente » sont complétés par ce qui suit :

ARTICLE 36. URBANISME

B.

(...)

3. Concernant le bien sub 3) sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375

Interrogée par le notaire instrumentant, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) a confirmé par courriel du 5 décembre 2023 qu'aucun dossier n'était ouvert en leurs services concernant le bien prédécrit. L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

- l'article 38 du titre I « Conditions spéciales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 38. PERMIS D'ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

Permis d'environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, ce que confirment les renseignements urbanistiques ci-avant littéralement reproduits, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 mars 1999).

Gestion des sols pollués

(...)

3. Concernant le bien sub 3) sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375

D'après les renseignements obtenus par le Notaire instrumentant, aucune activité à risque, reprise dans la liste des activités à risque fixées dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2009, fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce dans le bien vendu.

Le notaire attire l'attention sur les dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'adjudicataire une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

Le notaire attire l'attention sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Une attestation du sol a été délivrée par Bruxelles Environnement au Notaire instrumentant en date du 18 décembre 2023. Cette attestation stipule littéralement : « *CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Il sera remis à l'adjudicataire copie de cette attestation.

- l'article 41 relatif au contrôle des installations électriques du titre I « Conditions spéciales de vente » est complété par ce qui suit :

(...)

3. Concernant le bien sub 3) sis à Forest, avenue Van Volxem, 373-375

b) Concernant le rez-de-chaussée arrière

Par courriel du 15 janvier 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 11 septembre 2025.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

c) Concernant le premier et le deuxième étage avant

Par courriel du 15 janvier 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 11 septembre 2025.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

d) Concernant l'appartement arrière situé à l'entresol entre le 1^{er} et le deuxième étage

Par courriel du 15 janvier 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 11 septembre 2025.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

e) Concernant le troisième étage

Par courriel du 15 janvier 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 11 septembre 2025.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

- Suite aux modifications des forfaits des ventes publiques intervenues au 1^{er} janvier 2024 et après confirmation par courriel du 16 janvier 2024 par Madame C. CNOP Juge des saisies, dont le courriel restera annexé aux présentes, l'article 25 du titre II « Conditions générales de vente » est modifié et remplacé par ce qui suit :

TITRE II CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

FRAIS (RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET RÉGION WALLONNE)
ARTICLE 25.

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

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

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

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
 - quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
 - quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
 - treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
 - treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
 - treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
 - treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
 - treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
 - treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
 - treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
 - treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
 - douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
 - douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).
- Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Pour le surplus et à l'exception de ce qui précède, le contenu du cahier des charges dressé le 14 avril 2023 par le notaire soussigné est inchangé.

Adhésion

Toutes les clauses, charges et conditions du présent acte et du cahier des charges dressé par le notaire soussigné en date du 14 avril 2023 sont de rigueur. Le vendeur, le requérant, ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile **à l'exception de** (...).

Dérogations – ajouts

Le présent complément au cahier des charges dressé par le notaire soussigné en date du 14 avril 2023 a pour vocation de compléter le cahier des charges qui régit l'adjudication, sous la réserve expresse des dérogations et/ou ajouts qui peuvent y être apportés aux procès-verbaux d'adjudication.

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, cet acte est signé par Nous, Notaire.
(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 2024/0011, passé le 19 janvier 2024

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré quinze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 janvier 2024
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2847.
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré un rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 janvier 2024
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1055.
Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00).
Le receveur