

(...)

(AB) 2024/0208

\\srv\notary\acta\DOCS\20230\20230048.doc

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-trois juillet

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 et son complément dressé le 19 janvier 2024, tous deux 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

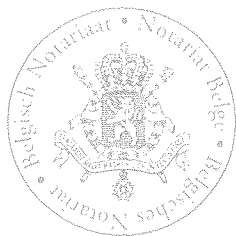
La publicité préalable à la vente sera faite, conformément aux usages en la matière dans l'Arrondissement de Bruxelles, à savoir et à titre d'information pour la présente vente :

- 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 04 septembre 2024, 11 septembre 2024, 18 septembre 2024 et 25 septembre 2024 de 15 heures 30 minutes à 17 heures 30 minutes ;



- Les samedis 07 septembre 2024, 14 septembre 2024 et 21 septembre 2024 de 15 heures 30 minutes à 17 heures 30 minutes.

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 **mercredi 18 septembre 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 **jeudi 26 septembre 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, complété par un complément au cahier des charges dressé le 19 janvier 2024, tous deux 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 30 septembre 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 15 juillet 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, actualisés en date des 05 avril 2023,

21 décembre 2023 et 5 juillet 2024, 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 (...), prénommée, 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 complété par un complément au cahier des charges dressé le 19 janvier 2024, tous deux 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, (...), prénommée (...).

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.

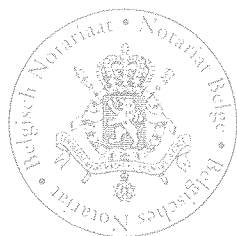
Le présent complément au cahier des charges dressé le 14 avril 2023 complété par un complément au cahier des charges dressé le 19 janvier 2024, tous deux par le notaire soussigné est signé et le bien est mis en vente après le 5 janvier 2024.

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 complété par un complément au cahier des charges dressé le 19 janvier 2024, tous deux 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 19 juin 2024 qu'aucun dossier n'était ouvert en leurs services concernant le bien prédécrit. L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

- 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 16 juillet 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 30 mars 2026.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

c) Concernant le premier et le deuxième étage avant

Par courriel du 16 juillet 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 30 mars 2026.

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 16 juillet 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 30 mars 2026.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

e) Concernant le troisième étage

Par courriel du 16 juillet 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 30 mars 2026.

L'adjudicataire recevra copie de ce courriel.

Pour le surplus et à l'exception de ce qui précède, le contenu du cahier des charges dressé le 14 avril 2023 tel que modifié et complété par un complément dressé le 19 janvier 2024 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 complété par complément dressé le 19 janvier 2024 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, complété par un complément au cahier des charges dressé le 19 janvier 2024, 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

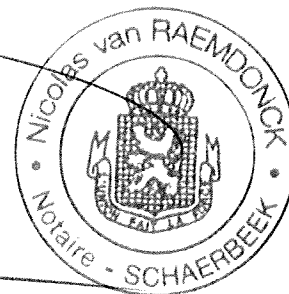
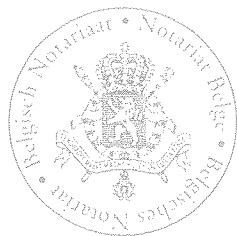
Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

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 2024/0208, passé le 23 juillet 2024

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré douze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 29 juillet 2024
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 20669.
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00).
Le receveur