

(...)

(AB) 2024/0208

\\srv\notary\acta\DOCS\20230\20230048-7.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 :

(...)

2. COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE - première division

Dans un immeuble à appartements sis **avenue du Roi Albert, 28**, cadastré d'après titre section A numéro 312 h/10, pour une superficie d'un are soixante centiares (01a 60ca) et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section A numéro 0312H10P0001 :

L'appartement dénommé "appartement 2D", situé au deuxième étage, cadastré selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section A numéro 0312H10P0005 comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces décrites sous les lots 5 (appartement) et 12 (cave) aux plans restés annexés à l'acte de base.

- en copropriété et indivision forcée : les nonante-six/millièmes (96/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ledit bien est décrit et figuré à l'acte de base avec règlement de copropriété et plans dressé le 7 janvier 2011 par Maître Pablo De Doncker, notaire de résidence à Bruxelles, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles (actuellement Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2), le 14 janvier suivant, sous la formalité 50-T-14/01/2011-00525.

Revenu cadastral actuel non indexé : huit cent soixante-neuf euros (869,00 €).

Observation : La **cave** comprend sur sa porte l'**inscription 2D**.

(...)

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 **Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28**, 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 12 heures 30 minutes à 14 heures 30 minutes ;

- Les samedis 07 septembre 2024, 14 septembre 2024 et 21 septembre 2024 de 12 heures 30 minutes à 14 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 :

(...)

- **11 heures** pour le bien sis à **Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28** ;

(...)

Le jour et l'heure de la **clôture des enchères** est le **jeudi 26 septembre 2024** à

(...)

- **11 heures** pour le bien sis à **Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28** ;

(...)

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 :

(...)

- **10h30** pour le bien sis à **Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28** ;

(...)

- 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

(...)

2. Concernant le bien sub 2) sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28

Des renseignements transmis par le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles, premier bureau de l'enregistrement spécial Bruxelles, documentation patrimoniale, il apparaît que le bien fait l'objet d'un bail enregistré le 21 juin 2017, numéro d'enregistrement 2017 G2462SP000000000180154.

Le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pour raisons de sécurité et de santé publique pris par la commune de Berchem-Sainte-Agathe le 29 juillet 2021 imposant notamment de donner un renon aux locataires du bien.

Des renseignements rassemblés par le Notaire instrumentant après avoir visité les lieux, le bien est actuellement vide et libre d'occupation.

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 est actuellement libre d'occupation de sorte que les dispositions du Code Bruxellois du Logement octroyant un droit de préférence au locataire ne s'appliquent pas.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité du bien au regard des normes de sécurité et de salubrité publique.

Le Service Public Régional de Bruxelles, Bruxelles Logement, a transmis au vendeur par courrier du 30 mars 2022 la liste des constats et travaux à réaliser selon les exigences de l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences éléments de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements afin de pouvoir délivrer une attestation de contrôle de conformité.

Le vendeur a déclaré que le bien dispose d'un compteur individuel de gaz, d'un compteur individuel d'électricité et d'un compteur individuel de passage pour l'eau.

(...)

- le paragraphe « Copropriété » de l'article 35 du titre I « Conditions spéciales de vente » est remplacé par ce qui suit :

ARTICLE 35. ACTE DE BASE – COPROPRIÉTÉ

Concernant le bien sub 2) sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28 Copropriété

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire.

Celui-ci renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non



opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2 1° à 4° de l'ancien Code civil.

Un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 de l'ancien Code civil seront mis à la disposition des amateurs et l'adjudicataire en recevra copie.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 20 juin 2024 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société anonyme BGI, à Grand-Bigard, a répondu par courriel daté du 18 juillet 2024. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournis par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'adjudicataire conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Le syndic a précisé dans sa réponse que des litiges en cours impliquent l'association des copropriétaires, à savoir : trois procédures sont en cours pour retard de charges, deux procédures ont eu leurs effets et sont presque clôturées, la troisième procédure est en cours.

Le syndic, par courriel du 03 janvier 2024, a confirmé que l'association des copropriétaires n'a pas contracté d'emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

Enfin, le syndic a précisé qu'une assemblée générale s'est tenue le 8 janvier 2024.

Les amateurs et l'adjudicataire recevront copie du procès-verbal de ladite assemblée générale.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

L'adjudicataire sera éclairé par le Notaire sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

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.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

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 vendeur.

3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

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

5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

6. Adresse des parties

L'adjudicataire communiquera, au terme du procès-verbal d'adjudication, son domicile ou l'adresse du bien dans lequel il sera domicilié.

7. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'adjudicataire 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.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte des recherches effectuées par le notaire soussigné que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, il existe à ce jour des arriérés syndic.

8. Démembrement du droit de propriété

L'adjudicataire pourra désigner, aux termes du procès-verbal d'adjudication, un mandataire désigné pour participer à toutes les assemblées générales et y prendre part au vote.

Information à donner au syndic et relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la copropriété. Il est également tenu de faire établir, au plus tard dans les quinze jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. A défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu, afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

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

ARTICLE 36. URBANISME

B.

(...)

2. Concernant le bien sub 2) sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert,

28

Interrogée par le notaire instrumentant, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) a confirmé par courriels des 5 décembre 2023, du 19 juin 2024 et du 20 juin 2024 **qu'un dossier est ouvert en leurs services** pour l'étage du bien objet du présent cahier des charges mais sans précision quant à la situation de l'appartement concerné (droite ou gauche).



Il est à noter que le vendeur n'est pas propriétaire d'un autre appartement dans l'immeuble sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28 et que **la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) a transmis copie d'un courrier adressé au vendeur avec la liste des constats et travaux à réaliser pour obtenir une attestation de conformité et que l'interdiction de location soit levée.**

Ce courrier sera communiqué aux amateurs.

A ce jour, il semble que les travaux à réaliser pour obtenir la levée de l'interdiction de location n'ont pas été réalisés.

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 :

(...)

2. Concernant le bien sub 2) sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28

Par courriel du 15 juillet 2024, le Service Public Fédéral Economie a toutefois octroyé une prolongation pour la mise en conformité de l'installation électrique jusqu'au 30 septembre 2025.

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.

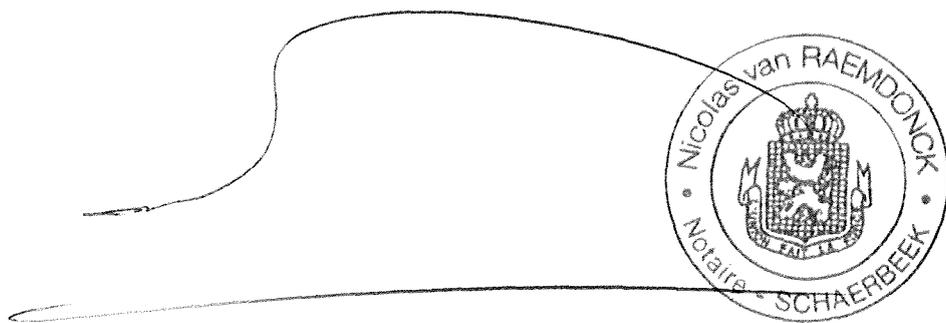
Droit d'écriture

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

A long, flowing handwritten signature in black ink is written across the page. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal features a central coat of arms with a crown on top and a shield with a lion. The text around the seal reads "Nicolas van RAEMDONCK" at the top and "Notaire - SCHAEERBEEK" at the bottom.

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