

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le quatorze avril
Nous, Maître Nicolas van RAEMDONCK, Notaire à la résidence de Schaerbeek
(2^{ème} canton).
(...)

CECI EXPOSE

(...)

Ces conditions de vente contiennent les titres suivants :

- I. Les conditions spéciales ;
- II. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- III. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;

TITRE I. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

CHAPITRE I. COORDONNÉES DE L'ÉTUDE

Etude du notaire Nicolas van Raemdonck
Adresse : Square Vergote, 41 à 1030 Schaerbeek
Téléphone : 02/732.72.70
Collaboratrice en charge du dossier : Madame BULCKAERT Aurélie
(aurelie.bulckaert.129015@belnot.be)

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 mardis 9 mai 2023, 16 mai 2023 et 23 mai 2023 de 11 heures à 13 heures ;
- Les samedis 13 mai 2023, 20 mai 2023 et 27 mai 2023 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 2. MODE DE LA VENTE

L'adjudication se fera online, aux enchères, en une seule séance de vente, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur.

La vente s'effectue avec une mise à prix s'élevant à :

(...)

- **concernant le bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Roi Albert, 28 : CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 €) ;**

La vente s'effectue sans condition suspensive d'obtention de crédit.

Enchères

Les enchères se feront exclusivement online.

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

ARTICLE 3. DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **lundi 22 mai 2023** 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 **mardi 30 mai 2023** 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, 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 5 juin 2023** à :

(...)

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

(...)

ARTICLE 5. DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

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.

CHAPITRE II. BIEN MIS EN VENTE

ARTICLE 6. DESCRIPTION DES BIENS

(...)

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 privée 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**.

(...)

Ci-après désignés indifféremment « 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.

La description du bien dans la publicité qui a précédé la vente n'est pas garantie et n'ouvre aucun recours à l'adjudicataire.

ARTICLE 7. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - TITRE DE L'ADJUDICATAIRE

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'établissement de la propriété repris au présent cahier des charges de l'adjudication ainsi éventuellement qu'aux procès-verbaux d'adjudication, sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition du présent cahier des charges et des procès-verbaux d'adjudication. Ces pièces ne lui seront délivrées qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

ARTICLE 8. SITUATION HYPOTHECAIRE - VENTE QUITTE ET LIBRE

(...)

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 29 mars 2023 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.

ARTICLE 10. DELEGATION DU PRIX DE VENTE AUX CREANCIERS

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.

ARTICLE 11. RENONCIATION A LA SUBROGATION LEGALE de l'article 5.220,3° du Code civil et mandat pour la mainlevée et la radiation à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

Chaque adjudicataire renonce à la subrogation légale résultant à son profit de l'article 5.220,3° du Code civil et donne mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il pourrait se trouver subrogé malgré sa renonciation.

ARTICLE 12. ETAT DU BIEN – VICES

Chaque 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.

Interrogé par le Notaire, le vendeur, représenté comme précisé ci-avant, a déclaré qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés d'aucun vice caché, hormis ce qui pourrait encore être dit au plus tard à la vente et repris aux procès-verbaux d'adjudication. Il a déclaré en particulier n'avoir pas connaissance de mэрule et d'amiante, de sorte que, l'adjudicataire devrait faire son affaire personnelle d'un problème de ce genre, s'il devait se révéler à l'avenir.

ARTICLE 13. 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.

ARTICLE 14. SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont il pourrait être grevé ou avantage.

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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, légales ou découlant de la nature des lieux.

ARTICLE 15. MITOYENNETES

Interrogé par le Notaire, le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance, les biens n'ont fait l'objet d'aucune convention relative aux mitoyennetés des murs et clôtures, hormis ce qui pourrait encore être dit au plus tard à la vente et repris aux procès-verbaux

d'adjudication.

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés, sauf les indications éventuelles des plans de mesurage ou de bornage, auxquelles il y a lieu de se référer, mais sans recours contre le vendeur.

ARTICLE 16. CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LE TITRE DE PROPRIETE DU VENDEUR

(...)

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

28

Dans l'acte reçu le 27 décembre 2012 par Maître Marc Boelaert, notaire de résidence à Ganshoren, dont question dans l'origine de propriété, il est littéralement stipulé ce qui suit :

« (...) Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que, sauf ce qui est dit dans le statut immobilier, ils n'en connaissent aucune grevant le bien.

Ces servitudes ayant été reproduites dans ledit statut, les acquéreurs déclarent nous dispenser, ainsi que les vendeurs, de les reproduire aux présentes.

Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits. (...) ».

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans ces conditions et servitudes, pour autant cependant qu'elles soient encore d'application.

L'adjudicataire recevra copie de l'acte de base 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.

ARTICLE 17. PANNEAUX PUBLICITAIRES - PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES - CITERNES ET RESERVOIRS - ANTENNES GSM

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Interrogé par le Notaire, le vendeur a déclaré qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, d'antennes GSM ou de réservoirs de combustible, verbal ou écrit, n'existe concernant les biens, et qu'aucun panneau publicitaire n'y est apposé, dans le cadre d'un contrat de location, hormis ce qui pourrait être dit au plus tard à la vente et repris au procès-verbal d'adjudication.

ARTICLE 18. 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.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet au plus tard au procès-verbal d'adjudication.

CHAPITRE III. TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

ARTICLE 19. ETAT D'OCCUPATION DU BIEN MIS EN VENTE

(...)

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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité du bien aux 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 déclare 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.

(...)

ARTICLE 20. PROPRIETE – RISQUES - ASSURANCES

L'adjudicataire aura la propriété du bien vendu à compter du jour où l'adjudication sera définitive. Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive, et ce même si l'adjudicataire n'en est pas encore entré en possession. 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. De son côté, qu'il ait reçu ou non la confirmation que les biens vendus sont assurés, l'adjudicataire aura à les assurer sans délai, à son nom, dès le moment où l'adjudication sera définitive. Si les biens vendus sont soumis au régime de la copropriété forcée, l'adjudicataire se soumettra aux dispositions des statuts de la copropriété.

ARTICLE 21. ENTREE EN JOUISSANCE – PRECOMPTE IMMOBILIER

Jouissance

A compter du jour de l'adjudication définitive, les adjudicataires en auront la jouissance, par la prise de possession réelle ou la perception des loyers, après le paiement préalable et total du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Jusqu'au paiement total du prix, des frais et de toutes charges accessoires, l'adjudicataire ne pourra prendre à l'égard des biens que des mesures conservatoires. Il prendra ces mesures à ses entiers frais, risques et périls, sans pouvoir les répéter contre qui

que ce soit. Il ne pourra en toute hypothèse, jusqu'au complet paiement du prix, des frais et des intérêts de retard auquel il serait éventuellement tenu, apporter, en tout ou en partie, aux biens qu'il aura acquis aucune transformation, modification, démolition, ni ajoute.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant 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. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

Impôts - Précompte immobilier

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.

Il sera demandé à l'adjudicataire de verser, en même temps que les frais, une provision pour la quote-part du précompte immobilier lui incombant calculée à dater du jour de l'adjudication définitive, étant entendu que le décompte final sera fait lors du paiement du prix.

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.

Déguerpissement

En ce qui concerne l'occupation (...) et son déguerpissement éventuel, il est renvoyé explicitement aux conditions générales, ci-après mentionnées, étant précisé que (...) aura à rendre le bien libre de toute occupation dans les six semaines de l'adjudication définitive.

Dans l'attente de cette entrée en jouissance, le vendeur demeurera gardien du bâtiment, et, sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus à l'article 19 à propos du transfert des risques, il aura à délivrer les biens à l'adjudicataire dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'adjudication.

ARTICLE 22. 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.

CHAPITRE IV. PRIX, FRAIS, INTERETS DE RETARD

ARTICLE 23. PRIX

Le prix de l'adjudication sera payable au plus tard **dans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.**

ARTICLE 24. BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le prix lui-même ne pourra être payé que sous la forme de monnaie scripturale. Le notaire précisera, dans le procès-verbal d'adjudication ou encore au procès-verbal de répartition et d'ordre, le numéro du compte bancaire par le débit duquel le prix sera ou aura été payé et l'identité du titulaire de ce compte, conformément aux dispositions de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

ARTICLE 25. IMPUTATION

Toute somme payée par l'adjudicataire s'imputera d'abord sur les frais et les éventuels intérêts de retard, et ensuite seulement sur le prix.

ARTICLE 26. SUSPENSION DU PAIEMENT DU PRIX

Aucune cause ne permettra à l'adjudicataire de différer le paiement de son prix, pas même celle indiquée à l'article 1653 de l'ancien Code civil, relatif aux troubles de propriété.

ARTICLE 27. INTERETS DE RETARD

Passé les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité immédiate, l'adjudicataire devra de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard **au taux de dix pour cent (10 %) l'an**, et ce depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix auquel il est légalement tenu ainsi que sur les frais de l'adjudication ou la partie de ceux-ci restant due.

CHAPITRE V. GARANTIES - MOYENS D'EXECUTION

ARTICLE 28. ACTIONS EN GARANTIE

L'adjudicataire est 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.

Le notaire instrumentant attire l'attention sur le contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction applicable en cas de cession de droits réels avant l'expiration de la période de couverture de la responsabilité civile décennale.

A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir entrepris des travaux ni n'avoir connaissance de travaux réalisés pendant la période de couverture de la responsabilité civile décennale pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été mis en possession d'une attestation à cet effet.

ARTICLE 29. CAUTIONS

Le Notaire pourra requérir, dans le délai qu'il détermine, de tout enchérisseur, adjudicataire ou command, une ou plusieurs caution(s) bonne(s) et solvable(s), qui sera(-ront) obligée(s) solidairement et indivisiblement avec lui au paiement du prix, des frais, ainsi que, le cas échéant, des intérêts de retard.

Si une caution est exigée, sa délivrance dans le délai requis formera une condition suspensive de la réception des enchères ou du prononcé de l'adjudication, lesquels seront nuls et nonavenus, si aucune caution répondant aux conditions fixées par le Notaire n'est fournie.

En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le Notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre

l'enchérisseur ou l'adjudicataire défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

ARTICLE 30. ACQUISITION CONJOINTE OU INDIVISE

Si plusieurs personnes se portent conjointement ou indivisément adjudicataires des biens, elles seront tenues solidairement et indivisiblement entre elles au paiement du prix, des frais et, le cas échéant, des intérêts de retard ainsi que, de manière générale, de toutes les obligations qui découlent du présent cahier des charges et des procès-verbaux d'adjudication.

Il en sera de même du porte-fort, du commandé, de la caution et du mandataire.

Les obligations résultant de l'adjudication seront également solitaires et indivisibles entre leurs héritiers ou ayants droit à tout titre, qui auront à supporter, en outre, tous frais de signification.

ARTICLE 31. ADJUDICATAIRE COMMUN EN BIENS

L'adjudicataire marié sous un régime de communauté qui désirerait réaliser l'acquisition pour le compte de cette communauté conjugale, et dont le conjoint ne serait pas présent, ni représenté à la vente, devra rapporter au Notaire, dans la forme authentique, la **ratification** de ce conjoint **dans les cinq jours ouvrables** suivant l'adjudication.

L'adjudication prononcée à charge de rapporter la ratification d'un conjoint commun en biens ne le sera que sous la condition suspensive de cette ratification, dans le délai requis.

A défaut de pareille ratification, l'adjudication sera nulle et non avenue. En ce cas, les biens pourront être adjugés à l'enchérisseur précédent réunissant les conditions pour que la vente soit parfaite, à moins que le Notaire ne préfère exposer à nouveau les biens à la vente, le tout, sans préjudice à tous dommages et intérêts contre l'époux défaillant, comprenant notamment la différence entre le prix qu'il avait offert et celui offert par l'adjudicataire définitif.

ARTICLE 32. PORTE-FORT

L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort devra rapporter au Notaire, dans la forme authentique, la **ratification** de ce tiers **dans les cinq jours ouvrables** suivant l'adjudication, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à la ratification demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-dessous. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec la personne pour laquelle il s'est porté fort de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que la ratification de cette personne, ni aucune autre raison puissent l'en décharger.

ARTICLE 33. ELECTION DE COMMAND

L'adjudicataire sera censé avoir agi pour lui ou pour un command, dont il aurait en ce cas à faire élection en la forme authentique, devant le notaire qui a procédé à l'adjudication, dans le délai et conformément aux dispositions prévues par le Code des droits d'enregistrement pour bénéficier de l'exemption fiscale, faute de quoi il serait censé avoir réalisé l'acquisition pour son compte personnel.

Les frais afférents à l'élection de command demeureront à sa charge, et viendront en sus de ceux décrits ci-avant. Ils devront être payés lors de la réception de l'acte la constatant.

En toute hypothèse, l'adjudicataire demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec le command de toutes les obligations dérivant de l'adjudication, sans que l'acceptation du command, ni aucune autre raison, puisse l'en décharger.

ARTICLE 34. INSCRIPTION D'OFFICE

Faute de paiement comptant lors de l'adjudication, inscription sera prise d'office au profit du vendeur sur les biens vendus pour sûreté du paiement du prix, des frais et des éventuels intérêts de retard, à moins que dispense n'en soit donnée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale au plus tard au procès-verbal d'adjudication définitive.

CHAPITRE VI. COPROPRIETE, URBANISME, ENVIRONNEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Les obligations découlant pour le vendeur ou l'adjudicataire de toute prescription ou police administrative, en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de conformité des citernes à mazout, de remise du dossier d'intervention ultérieure, de remise du certificat PEB ou de vérification de l'installation électrique notamment, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées ci-après et au plus tard au procès-verbal d'adjudication.

ARTICLE 35. ACTE DE BASE – COPROPRIÉTÉ

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

Acte de base

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base, des actes de base modificatifs éventuels et du règlement général de copropriété dont dépend le bien vendu.

Préalablement à toute adjudication, ledit acte sera commenté par le Notaire soussigné aux amateurs.

L'adjudicataire sera subrogé aux droits et obligations du vendeur résultant de l'acte de base, des actes de base modificatifs éventuels et du règlement général de copropriété dont question ci-dessus, dressés à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements et desquels statut immobilier et règlement de copropriété, l'adjudicataire reconnaîtra expressément avoir pris connaissance par la remise qui lui en sera faite.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base, des actes de base modificatifs éventuels et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions valablement prises et encore à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

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 14 mars 2023 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 27 mars 2023. 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.

Enfin, le syndic, par courriel du 28 mars 2023, a confirmé que l'association des copropriétaires n'a pas contracté d'emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

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.

ARTICLE 36. URBANISME

A. Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire du 09 avril 2004 (COBAT), ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Au cas où des modifications seraient apportées aux biens vendus, l'adjudicataire devra se référer à tous règlements communaux, régionaux ou autres, ainsi qu'à toutes prescriptions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans recours contre le vendeur, ni intervention de sa part.

Le notaire attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie 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.

B.

(...)

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

28

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant attire spécialement l'attention de l'adjudicataire, sur le fait qu'il a demandé à la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, 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 réponse de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, en date du 21 mars suivant, stipule littéralement ce qui suit :

« (...) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 06/03/2023 concernant le bien sis Avenue du Roi Albert 28 cadastré 21003A0312/00H010P0005, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en liserés de noyau commercial, zones d'habitation ;*
- *Pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;*
- *Pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).*

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site Internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMailie.htm> ;

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

* Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogée.

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

• A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un plan d'expropriation.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

• A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un périmètre de préemption.

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

• Le bien ne fait pas l'objet de mesures de protection du patrimoine.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

• Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 03/11/1913

8°) Autres renseignements :

• Le bien n'est pas compris dans un contrat de quartier

• Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine

• Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;

• Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet :

www.bruxellesenvironnement.be ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (**IBGE**) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec **VIVAQUA** ;

• Des cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise peuvent être consultées à l'adresse internet suivante :

<https://environnement.brussels/thematiques/eau/leaubruxelles/eau-de-pluie-et-inondation/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la>.

Ces cartes n'ont toutefois aucune valeur réglementaire et n'ont qu'une portée indicative ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

• **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

Urbanisme

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
AB 0 2199	Construction d'un immeuble à appartements	Délivré	01/02/1961
AB 3927	RENOVATION RESTAURANT	Délivré sous conditions	26/01/1987
AB 6529	Remplacement des dispositifs de publicité et l'enseigne	Refusé	
AB 7151 131	Remplacement des châssis	Délivré sous conditions	03/01/2012
AB 7189 22	Remplacement de châssis	Délivré sous conditions	08/05/2012
AB 7207 40	Mise en peinture de balcons	Délivré	03/07/2012
AB 7370 79	Transformations	Délivré sous conditions	20/08/2013
AB 7493 202	Placement d'une enseigne	Délivré sous conditions	18/11/2014
AB 7501 210	Remplacement de châssis	Délivré sous conditions	07/10/2014

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

2°) En ce qui concerne :

• **La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :**

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>
Immeuble à appartements	sous-sol	Logement (locaux annexes)	
	Rez-de chaussée	Commerce	2
	1 étage	Logement	2
	2 étage	Logement	2
	3 étage	Logement	2
	4 étage	Logement	2

• S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 8

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

• Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

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

Observations complémentaires :

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Immeuble à appartements</i>	<i>R+4+C</i>	

Immeuble à appartements avec rez de chaussée commercial.

Toiture plate

5 niveaux (rez-de-chaussée compris) + caves

Largeur de façades :16m02-7m00-13m90

Profondeur de bâtisse :5m00-5m00

Zone de cour

Fait à Berchem-Sainte-Agathe, le 21/03/2023

Par le Collège,

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. (...) ».

Selon ces renseignements, le bien vendu n'est pas visé par une mesure prise dans le cadre de la législation sur les monuments et sites susceptibles de protection, et le bien ne fait pas l'objet d'une mesure d'expropriation mais est soumis à une servitude d'alignement (plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 03 novembre 1913 dont question dans les renseignements urbanistiques ci-avant).

L'adjudicataire recevra du notaire instrumentant une copie des renseignements urbanistiques délivrés par ladite Commune, et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que s'il compte proposer un hébergement touristique dans le bien, il devra s'enregistrer préalablement auprès de Bruxelles Économie et Emploi et respecter certaines conditions.

Interrogée par le notaire instrumentant, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) a confirmé par courriel du 16 mars 2023 **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.

(...)

C. Changement d'affectation

De même, il est rappelé par ledit Notaire que tout changement d'affectation, même partiel de l'immeuble, demande une autorisation préalable et expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins.

D. Droit de préemption

(...)

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

28

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ce que confirme une recherche effectuée auprès de la Régie Foncière en date du 1^{er} mars 2023. L'adjudicataire recevra copie de cette recherche.

(...)

ARTICLE 37. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du 18 juillet 2013.

(...)

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

28

Le vendeur déclare **avoir été mis en demeure** par le Service Public Régional de Bruxelles (Bruxelles Logement) de réaliser des travaux dans le bien vendu et déclare que celui-ci :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens du Code bruxellois du Logement ;
- **est frappé** d'une interdiction à la location et d'une amende administrative (taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité) ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini au Code ;
- **est repris** au registre des logements inoccupés ou déclarés inhabitables (arrêté d'inhabitabilité du raisons de sécurité et de santé publique du 29 juillet 2021) ;
- **n'est pas pourvu** d'un détecteur de fumée. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'obligation d'installer ce type de détecteur dans les biens donnés en location. Il en fera son affaire personnelle.

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

(...)

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

28

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'exerce ou ne s'exerce dans le bien privatif vendu ou dans les parties communes de l'immeuble par l'ensemble de la copropriété.

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 immeuble 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 2 mars 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.

(...)

ARTICLE 39. INONDATIONS

(...)

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

28

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone de valeur d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

(...)

ARTICLE 40. REGISTRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER - IRISMONUMENT

(...)

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

28

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Il ressort du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation des sites <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protège> et www.brugis.be :

- en date du 1^{er} mars 2023, que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement dans le Registre du patrimoine immobilier. Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

- en date du 3 mars 2023, que le bien n'est pas inscrit dans l'inventaire Irismonument.

L'adjudicataire recevra copie desdites recherches.

(...)

ARTICLE 41. CONTRÔLE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

(...)

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

28

Le Notaire instrumentant informe l'adjudicataire que le bien présentement vendu est une « *unité d'habitation* » au sens de la loi.

Par procès-verbal du 7 avril 2023, l'association APAVE a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 12 mois du contrôle ;

- de communiquer par écrit son identité et la date d'adjudication à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'adjudicataire devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

(...)

ARTICLE 42. CERTIFICAT PERFORMANCE ENERGETIQUE

(...)

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

28

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20230412-0000640649-01-5 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur KILINC Ümmet le 12 avril 2023. Ce certificat mentionne notamment les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E-

- date de fin de validité du certificat : 12 avril 2033

Cette classification sera reprise à la publicité, et copie dudit certificat remise à l'adjudicataire.

(...)

ARTICLE 42. CITERNE A MAZOUT

(...)

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

28

Le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

(...)

ARTICLE 43. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (DIU)

L'article 48 de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 stipule :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. »

L'adjudicataire est averti quant à l'obligation de tout Maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit Arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins (article 36) :

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés.

(...)

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

28

Selon les renseignements obtenus par le Notaire soussigné, il semble qu'à ce jour il n'existe pas un tel dossier relativement aux biens mis en vente.

(...)

TITRE II 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 s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

MODE DE LA VENTE

ARTICLE 3.

L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

ARTICLE 4.

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

ARTICLE 5.

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application. En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse.

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, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

ARTICLE 7.

Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

LE DÉROULEMENT D'UNE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

ARTICLE 8.

Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

ARTICLE 9.

La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

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 supérieur 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 cinq 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

LA CLÔTURE DES ENCHÈRES

ARTICLE 13.

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

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est 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 PROCÈS-VERBAL D'ADJUDICATION

ARTICLE 14.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2.500,00 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de 2.500,00 € (deux mille cinq cent euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

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 du Code Judiciaire, 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.

DÉGUERPISEMENT

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

DÉCLARATION DE COMMAND

ARTICLE 21.

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

CAUTION

ARTICLE 22.

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

SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

ARTICLE 23.

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

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 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.

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 basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à :

- vingt-et-un pour cent (21,00%), 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 quarante pour cent (19,40%), 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 quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00) ;
- dix-sept virgule soixante-cinq pour cent (17,65%), 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 zéro cinq pour cent (17,05%), 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 cinquante-cinq pour cent (16,55%), 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 vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00) ;
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) 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 soixante-cinq pour cent (15,65%) 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 quarante pour cent (15,40%) 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 pour cent (15,00%) 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 septante-cinq pour cent (14,75%) 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 cinquante-cinq pour cent (14,55%) 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 quarante pour cent (14,40%) 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 trente pour cent (14,30%), 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 quinze pour cent (14,15%), 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 zéro cinq pour cent (14,05%), 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) ;

- treize virgule nonante-cinq pour cent (13,95%) 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 pour cent (13,80%) 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 pour cent (13,70%) 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 soixante-cinq pour cent (13,65%) 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 pour cent (13,50%) 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 quarante-cinq pour cent (13,45%) 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 pour cent (13,40%) 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 vingt-cinq pour cent (13,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

ARTICLE 25BIS. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES RÉGIONS EN MATIÈRE DE FRAIS – À CHARGE DE L'ADJUDICATAIRE

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

ARTICLE 25TER. DISPOSITIONS GÉNÉRALES SUR LES FRAIS POUR TOUTES LES RÉGIONS – À CHARGE DU VENDEUR

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

COMPENSATION

ARTICLE 26.

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

INTÉRÊTS DE RETARD

ARTICLE 27.

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

vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

SANCTIONS

ARTICLE 28.

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

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

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

RÉSOLUTION DE LA VENTE

La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

NOUVELLE VENTE – REVENTE SUR FOLLE ENCHÈRE

Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en 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. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit

jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

SAISIE-EXÉCUTION IMMOBILIÈRE

Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

POUVOIRS DU MANDATAIRE

ARTICLE 29.

Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

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

AVERTISSEMENT

ARTICLE 30.

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

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

TITRE III. LES DÉFINITIONS

- 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. 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, 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.

DISPOSITIONS FINALES

Déclarations fiscales

Les obligations découlant pour le vendeur ou l'adjudicataire, notamment, de déclaration, en matière fiscale, qu'il s'agisse des droits d'enregistrement, de la taxe sur la valeur ajoutée ou de tous autres impôts, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets, seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées ci-dessous ou au plus tard aux procès-verbaux d'adjudication.

Election de domicile

A défaut d'autres dispositions dans le procès-verbal d'adjudication, le vendeur ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront censés, s'ils résident en pays étranger, avoir élu domicile en l'étude du Notaire instrumentant.

Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base des documents requis par la loi.

Compétence judiciaire – droit applicable

Les contestations surgissant à l'occasion de l'adjudication seront de la compétence des Tribunaux qui l'ont ordonnée. Il y sera fait application du droit belge.

Adhésion

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges 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.

Dérogations – ajouts

Le présent cahier des charges a pour vocation de régir 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.

(Suit la signature du Notaire)