

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.**

**LE DIX JUIN.**

**A BRUXELLES EN L'ETUDE.**

Nous, Maître **Julien VANDENBULCKE**, notaire à Bruxelles (troisième canton), commis par ordonnance du Juge des saisies au Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, en date du 16 février 2026, dont copies demeurera ci-annexée.

**Dressons comme suit le cahier** des charges et conditions préalable à la vente publique du bien ci-après décrit, à laquelle il sera procédé en la forme **dématérialisée (online) par l'intermédiaire du site web [www.biddit.be](http://www.biddit.be)**, en exécution de l'article 1582 du Code Judiciaire.

**CAHIER DES CHARGES**

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE****I. LES COORDONNÉES DE L'ÉTUDE**

Etude du notaire Julien Vandebulcke, à 1020 Bruxelles, rue Edmond Tollenaere, 56-76  
boite 26

Numéro de téléphone : 02/423.01.90

Adresse mail : info@jvnot.be

Gestionnaire du dossier : Y. Alp

Numéro de téléphone : 02/423.01.99

Adresse mail : yaa@jvnot.be

**II. DESIGNATION DU BIEN**

**COMMUNE DE SAINT-GILLES – 1<sup>ÈRE</sup> DIVISION**

Dans une maison de rapport située **rue Hôtel des Monnaies 107**, cadastrée d'après titre section B numéro 194 G8 P0000, pour une contenance de quatre-vingt-cinq centiares (85ca), et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0194G8P0001, pour la même contenance :

**[1] Le LOT 4 étant l'appartement triplex situé aux troisième et quatrième étage et les combles au cinquième étage ayant comme identifiant cadastral le numéro 194G8P0009, comprenant**

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du troisième étage : la volée d'escalier entre le deuxième et le troisième étage à partir de l'entresol, le palier, hall d'entrée, water closet, salle de douche, séjour avec cuisine ouverte, salon,

- au niveau du quatrième étage : la cage d'escalier et les volées d'escalier entre le troisième et le quatrième étage, salle de douche, chambre arrière, hall avec dégagement d'escaliers vers les combles, water-closet, chambre à l'avant,

- au niveau du cinquième : les combles : dégagement d'escaliers et espace salle de jeux mansardée.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante huit/millièmes dans les parties communes en ce compris le terrain (378/1.000).

**[2] Le LOT 5 étant la cave numéro 1 ayant comme identifiant cadastral le numéro 194G8P0010 située au sous-sol, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes dans les parties communes en ce compris le terrain (8/1.000).

Revenu cadastral non indexé pour l'appartement et la cave : six cent quarante-neuf euros (€ 649,00).

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dressé par le Notaire Gaétan Bleeckx, à Saint-Gilles, le 28 avril 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 6 mai suivant, sous la formalité 49-T-06/05/2009-04454, et à l'acte de base modificatif dressé par Maître Gaétan Bleeckx, prénommé, le 10 octobre 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 15 octobre suivant, sous la formalité 49-T-15/10/2014-11049, et à l'acte de base modificatif dressé par Maître Gaétan Bleeckx, prénommé, le 21 juin 2017, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 28 juin suivant, sous la formalité 49-T-28/06/2017-09324.

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.

### **III. ORIGINE DE PROPRIETE**

**IV. STIPULATIONS ET CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS**

L'acte reçu par Maître Gaétan Bleeckx, le 21 juin 2017, et dont question à l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :

*« L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteraient du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par Maitre Gaétan Bleeckx notaire soussigné le 24 décembre 2009 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 janvier 2010 sous la référence 49-T-04/01/2010-00016*

*L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des dits documents. Le dit acte stipule littéralement ce qui suit :*

*Le titre de propriété étant l'acte reçu par le notaire Xavier Bricout, à Soignies, en date du 16 juin 1997 dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions suivantes, ici littéralement reproduites comme suit :*

*“ L'acte prérappelé reçu par Maître Raoul Jenet, notaire à Chièvres, le vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante-sept, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites:*

*Le procès-verbal de vente publique précité dressé par le notaire François Damen de Bruxelles stipule textuellement que:*

*Les biens à vendre ont été mesurés et délimités par Monsieur Pierre Troch, géomètre juré, demeurant à Cureghem, sous Anderlecht, rue d'Allemagne numéro 20 qui a dressé des dits biens et de leurs subdivisions un plan avec procès-verbal de mesurage en date du dix mars mil neuf cent cinq et que ce plan est resté annexé audit procès-verbal.*

*Le puits situé dans la cour du quatrième lot de la présente vente est mitoyen avec la maison voisine sise rue Hôtel des Monnaies numéro 77. L'acquéreur du quatrième lot interviendra pour moitié dans les frais de curage et d'entretien de ce puits.” »*

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les charges et conditions particulières ci-dessus reproduites, dans la mesure où elles subsistent, sans recours contre le vendeur à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

#### **V. SITUATION HYPOTHECAIRE**

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.

#### **VI. OCCUPATION-PROPRIETE-JOUISSANCE-RISQUES-IMPOTS**

##### **Occupation**

Sur base des informations obtenues, le bien est occupé par des tiers. D'une recherche effectuée auprès du Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 en date du 18 mai 2026, il ressort qu'aucun contrat de bail concernant le bien vendu n'a été enregistré.

Le Notaire n'a pas réussi à obtenir plus d'informations quant aux conditions d'occupation, sous réserve de ce qui suit :

-Le 3<sup>ème</sup> étage est occupé par un tiers qui y est domicilié depuis moins d'un an en vertu d'un bail. Après multiples demandes, le notaire soussigné n'a jamais pu obtenir une copie dudit bail.

-Le 4<sup>ème</sup> étage (et les combles) serait occupé par le propriétaire et/ou un tiers sans titre ni droit.

-La cave est occupée par des occupants sans titre ni droit.

Pour le cas où le bien vendu serait toujours occupé après paiement du prix et des frais, les occupants sans titre ni droit devront délaisser l'immeuble et le mettre à la libre disposition de l'adjudicataire dans le délai de 6 semaines après l'adjudication, à peine d'y être contraint par le premier huissier à ce requis, avec l'aide, au besoin, de la force publique et ce, sur seule production de la grosse du présent acte, que le notaire délivrera à la première demande de l'adjudicataire. Les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à leurs risques et périls et sans intervention de la société requérante, ni aucun recours contre elle, ni contre le notaire soussigné.

En outre, l'arrêté suivant a été adopté par le Bourgmestre, le 15 mai 2026, en ce qui concerne le 3<sup>ème</sup> étage :

**« COMMUNE DE SAINT-GILLES**

**Service Sécurité et Vie Urbaine**

**Le Bourgmestre,**

**Vu les articles 133 et 135 §2 de la Nouvelle Loi Communale ;**

**Vu le règlement-redevance du 16 décembre 2024 relatif aux prestations pour tiers ;**

**Considérant qu'il est apparu que le compteur de gaz et le compteur électrique de l'appartement situé au troisième étage de l'immeuble sis rue de l'Hôtel des Monnaies 107 sont effectivement scellés pour absence de contrat de fourniture d'énergie depuis le 25 juin 2025, alors même qu'il est habité ;**

*Considérant le courrier de mise en demeure sous dix jours adressé au résident de l'appartement et au propriétaire de celui-ci en date du 24 avril 2026, et l'envoi de ce courrier par porteur le même jour aux deux destinataires ;*

*Considérant que ce courrier est resté sans réponse et qu'au jour de la rédaction du présent arrêté les compteurs de gaz et d'électricité sont toujours scellés pour absence de contrat de fourniture d'énergie;*

*Considérant que cette situation précipite ce logement sous la plus basse norme d'habitabilité admissible à ce jour, il convient de ne plus permettre l'accès à ce logement.*

**DECIDE :**

*Article 1er - L'occupation de l'appartement situé au troisième étage de l'immeuble sis rue de l'Hôtel des Monnaies 107 est interdite.*

*Article 2 - Le présent arrêté sera notifié par porteur, envoi normal et recommandé au résident, monsieur Mohammed Lakchiri, au propriétaire, monsieur Nuno Gomes Mesquita et au syndic de l'immeuble, EASY SYNDIC, avenue Louise 251 à 1050 Ixelles.*

*Article 3 – Après le départ du résident, le propriétaire sécurisera la porte de l'appartement afin de le rendre inaccessible à tout occupant ne disposant pas d'un titre ou d'un droit à pénétrer dans cet appartement. A défaut, les services communaux y procéderont aux frais du propriétaire, conformément au règlement relatif aux prestations pour tiers.*

*Article 4 - Les services de police sont chargés de veiller au respect du présent arrêté.*

*Article 5 - Un recours en suspension ou en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat contre la présente décision. Pour ce faire, une requête doit être adressée au Conseil d'Etat, soit par lettre recommandée à la poste, à l'adresse suivante : rue de la Science, 33, à 1040 Bruxelles; soit par voie électronique via la rubrique « e-Procédure » sur le site internet <http://www.conseildetat.be/> Cette requête doit être introduite dans les soixante jours à dater de la réception de la présente notification.*

*Saint-Gilles, le 15 mai 2026.*

*Le Bourgmestre,  
Jean SPINETTE »*

#### **Propriété**

L'adjudicataire en aura la propriété à compter du moment où l'adjudication sera **devenue définitive**.

#### **Jouissance**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu lors de l'adjudication définitive et après avoir payé la totalité du prix, des frais et accessoires.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, 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 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.

#### **Risques**

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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.

#### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), toutes taxes, contributions, précomptes et charges quelconques, mis ou à mettre sur les biens vendus.

Les taxes de recouvrement (du chef de voirie, de trottoir, de pavage, d'égouts et caetera), les taxes sur terrains à bâtir non-bâtis et la taxe sur la résidence secondaire de l'adjudicataire occupant, restent intégralement à charge de l'adjudicataire.

#### **Eau - Gaz - Électricité - Radio et télédistribution**

L'adjudicataire devra à compter de son entrée en jouissance (et, au plus tard, à compter du lendemain de l'expiration de la sixième semaine qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive), faire son affaire personnelle de la souscription de tous contrats relatifs aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la radio- ou télédistribution.

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques, fussent-elles incorporées, dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

#### **Etat du bien – Vices**

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

L'acquéreur a été informé par le notaire que dans le cadre des ventes par autorité de justice, l'action en garantie des vices cachés en vertu de l'article 1649 de l'ancien Code civil ne peut être exercée, ni l'action en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes en vertu de l'article 1684 de l'ancien Code civil.

#### **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.

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente, à l'exception de celles qui sont apparentes.

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

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

#### **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.

#### **Actions en garantie**

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

### **VII. COPROPRIETE**

#### **Acte de base**

La présente vente a lieu sous les charges, clauses, conditions et servitudes résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont le bien prédécrit fait partie et, dont question ci-avant, aux termes desquels l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, contenant règlement du droit d'accession qui sera obligatoire pour tous les propriétaires de biens dans le même immeuble.

L'adjudicataire sera, par le seul fait des présentes subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base, du règlement de copropriété, acte de base modificatif ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

L'adjudicataire s'engage en outre à les imposer à ses successeurs, locataires, ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

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 l'acte de base, du règlement de copropriété de l'acte de base modificatif et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ainsi que dans ceux qui résultent des modifications à l'acte de base et au règlement de copropriété régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Une copie des actes de base sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

### Copropriété

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, étant actuellement Easy syndic, par courriel daté du 28 avril 2026, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le 29 avril 2026.

L'adjudicataire recevra une copie de cette réponse ainsi que de ses annexes lors de la signature du procès-verbal d'adjudication et le notaire est dispensé de les reproduire aux présentes.

L'adjudicataire déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées l'article 3.94, 1°, 2°, 3° et 4° du Code civil.

Il est en outre convenu ce qui suit:

#### Charges ordinaires et approvisionnement du fonds de roulement

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

#### Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

1. - Conformément à l'article 3.94, du Code civil, l'adjudicataire supportera :

1° le montant 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° les 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° les 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° les 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.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

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

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

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

### **VIII. URBANISME, ENVIRONNEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES**

#### **Urbanisme**

##### **1. Généralités**

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la séance de vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur son environnement. En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien mis en vente 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 ils ont pu 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.

##### **2. Renseignements urbanistiques**

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, la Commune de Saint-Gilles a été requise de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Par courrier du 4 mai 2026, ladite administration a répondu ce qui suit :

**« 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 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,*
  - *Situé en zone d'habitation.*
  - *Situé en ZICHEE.*

***Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).*

**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), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- 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 : <https://casba.urban.brussels> ;

**CASBA: STG 01**

*Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, 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](http://www.brugis.be), les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).*

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

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

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

- Le bien est situé en **zone de protection du bien classé "parc Pierre Paulus"**;
- 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 : /**

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

- A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;
- Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme*

**8) Autres renseignements :**

- 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 et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be);

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres 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 ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;

- 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 DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

**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 :**

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 26/02/1879;
- Un permis d'urbanisme pour construire une annexe a été délivré le 01/04/1927;
- Un permis d'urbanisme pour transformer la façade et effectuer des travaux intérieurs a été délivré le 05/06/1936;
- Une demande de permis d'urbanisme référencée PU2016-50 a été introduite le 10/03/2016 visant à changer la destination du rez-de-chaussée commercial en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) avec modification de volume en intérieur d'îlot, **modifier le nombre et la répartition des logements** et modifier la façade avant, le permis a été délivré le 23/02/2017 et notifié le 29/03/2017.

**Suite à la visite de conformité effectuée sur place le 24/10/2018, il a été constaté que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux plans du permis délivré. La situation doit être régularisée. Une nouvelle visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme et par le SIAMU doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité des travaux avec les plans et impositions du permis.**

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 destination urbanistique licite de ce bien : **1 logement pour le triplex aux 3ème/4ème étages/combles et cave en sous-sol;**

**Sur la photographie jointe à votre demande, il apparaît que les châssis ont été remplacés par des châssis non conformes (absence des cintrages et des doubles cadres dans les parties fixes), que la porte d'entrée a été modifiée et que les évacuations des cheminées en façade n'ont toujours pas été supprimées conformément aux conditions du permis PU2016-50. Le bien doit être remis en pristin état pour régulariser la situation.**

**3) En ce qui concerne les constats d'infractions :**

Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).

*Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du Service public régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (SPRBUP) – urban.brussels – Inspection et Sanctions administratives (Tel. 02/204.24.25 – [isa-ias@urban.brussels](mailto:isa-ias@urban.brussels)).*

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

***4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre : /***

***5) Observations complémentaires :***

- *Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.*

***Remarques :***

*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.*

*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 communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

*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 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

*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.*

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

*Quant au permis PU2016-50, la Commune de Saint-Gilles précise ceci :*

*« Le PU de 2016 prévoyait la division de l'immeuble en plusieurs unités de logements dont une en triplex 3+4 + grenier.*

*Il a effectivement été constaté par le service de l'Urbanisme que ce PU n'a pas été complètement mis en œuvre puisque le +3 et le +4 sont restés des unités indépendantes irrégulières jusqu'à ce jour.*

***Mais fort heureusement,*** *mon collègue de l'Urbanisme m'a confirmé que le nouvel acquéreur pourra poursuivre la mise en œuvre du PU de 2016 relatif au triplex sans nouveau PU - si bien sûr il ne modifie pas d'éléments structurels nécessitant un PU (et forcément non repris dans le PU de 2016). »*

### 3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage de **logement (appartement triplex)**.

Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation que les adjudicataires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les propriétaires ni le Notaire soussigné.

4. Les adjudicataires devront, pour tout ce qui concerne les constructions, transformations, alignements, aménagements, plantations, déboisements et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions et règlements communaux, du Service de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes, (monuments et sites, régie des eaux, voies aériennes ou navigables, etc...).

Le bien se vend sans garanties quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et travaux qui auraient été effectués en contravention desdites prescriptions et règlements.

**Il reviendra à l'adjudicataire de régulariser les constructions qui auraient été érigées sans autorisation si pareille autorisation était requise.**

A l'exception de ce qui est indiqué ci-avant, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, du Code bruxellois.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

**Les adjudicataires feront leur affaire personnelle des irrégularités relevées dans les renseignements urbanistiques ci-avant exposés.**

#### Expropriation - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### Registre du Patrimoine immobilier

- Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, sous réserve de la mention suivante dans les renseignements urbanistiques : « *Le bien est situé en zone de protection du bien classé "parc Pierre Paulus" »*

#### Code bruxellois du logement

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code 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 dix-neuf septembre deux mille trois. Ce code a été modifié par

Ordonnance du onze juillet deux mille treize, publié au Moniteur Belge le dix-huit juillet deux mille treize (Erratum Moniteur Belge du vingt-six juillet deux mille treize).

Selon les renseignements obtenus par le notaire soussigné, le bien :

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique,

- ne fait pas l'objet d'une interdiction à la location telle que visée à l'article huit du Code Bruxellois du Logement.

- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;

- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21 ° et 145 et suivants CBL) :

dont le titre de propriété du vendeur ou la présente aliénation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêt par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL°.

soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL

**Le bien a néanmoins fait l'objet d'une interdiction d'occupation suite à la décision prise par le Bourgmestre de la commune de Saint-Gilles dont question ci-dessus.**

#### Gestion des sols pollués

Conformément à l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 23 avril 2026 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« *CATÉGORIE : AUCUNE : la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.*

#### Obligations

*Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque....»*

L'adjudicataire recevra copie de l'attestation du sol lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire instrumentant déclare que sur base des informations obtenues, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Les adjudicataires déclarent avoir parfaite connaissance de la portée de la susdite Ordonnance et des conséquences qui s'y rattachent.

#### Citerne à mazout

Selon le titre de propriété du vendeur, il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

#### Droit de préemption

Le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;

- il ne lui a pas été notifié que le bien mis en vente soit situé dans le périmètre d'un droit de préemption.

En outre, il ressort d'une recherche du Notaire instrumentant sur le site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) en date du 21 avril 2026 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au 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.

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 21 avril 2026 par le Notaire soussigné, que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation. Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs qui en feront la demande.

#### **Chantiers temporaires ou mobiles**

A. L'Arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux de bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation; 2° travaux de terrassement; 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques; 5° travaux de voirie; 6° pose de conduits utilitaires, notamment des égouts des conduits de gaz, des câbles électriques, et des interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et de démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10° travaux de formations; 11° travaux de démolition; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de nettoyage; 17° travaux d'assainissement; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

"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 des personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

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

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire".

C. Selon le titre de propriété, le l'ancien propriétaire aurait effectué dans le bien vendu des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieur.

Cependant, compte tenu du contexte de la vente, le notaire instrumentant est dans l'impossibilité de savoir si le vendeur a effectué des travaux. Compte tenu du contexte de la

vente et compte tenu du fait que le bien est à rénover, aucun dossier d'intervention ultérieure ne pourra être remis à l'adjudicataire.

#### **Installations électriques**

Dans le cadre du Règlement Général sur les Installations Electriques du dix mars mille neuf cent quatre-vingt-un, le requérant déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement précité, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

##### **En ce qui concerne le 3<sup>ème</sup> étage :**

Par procès-verbal du 21 avril 2026, dressé par l'organisme de contrôle ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

##### **En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> étage et les combles :**

Par procès-verbal du 21 avril 2026, dressé par l'organisme de contrôle ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire recevra l'exemplaire original des procès-verbaux de visite après paiement des frais et du prix, copie de ce document lui sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

L'adjudicataire reconnaît être au courant du fait :

- qu'il devra communiquer son identité et la date de l'acte authentique auprès de l'organisme agréé qui a effectué le contrôle.
- qu'il devra prendre les mesures nécessaires pour rendre les installations conformes à la réglementation et faire effectuer un nouveau contrôle dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature de l'acte authentique. L'adjudicataire pourra toutefois confier cette mission à l'organisme de contrôle agréé de son choix.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

#### **Performance énergétique des bâtiments**

##### **En ce qui concerne le 3<sup>ème</sup> étage :**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260508-0000752517-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par MOLITOR François le 8 mai 2026 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E+
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 231
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : kg/(m<sup>2</sup>/an) : 46

L'adjudicateur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Le certificat est valable jusqu'au 8 mai 2036.

L'adjudicataire recevra l'original de ce certificat lors du paiement des frais et du prix, une copie lui en sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

##### **En ce qui concerne le 4<sup>ème</sup> étage :**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20260508-0000752518-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par MOLITOR François le 8 mai 2026 (durée de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 1046
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : kg/(m<sup>2</sup>/an) : 210

L'adjudicateur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Le certificat est valable jusqu'au 8 mai 2036.

L'adjudicataire recevra l'original de ce certificat lors du paiement des frais et du prix, une copie lui en sera remise lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

#### **IX. REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le comparant, agissant en sa prédite qualité, déclare ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

#### **X. ORGANISATION DE LA VENTE**

##### **Mode de la vente**

L'adjudication se fera en la forme **dématérialisée (online)** par l'intermédiaire du site web [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

L'adjudication pourra se faire en masse ou par lot.

**L'adjudication est faite sans condition suspensive de l'octroi d'un crédit.**

1. Le Notaire instrumentant et les requérants se réservent le droit d'adjuger définitivement le bien au plus offrant et dernier enchérisseur, ou encore de retirer le bien mis en vente de la vente publique sans devoir en justifier et sans être redevables d'aucune indemnité aux enchérisseurs.

2. Le Notaire instrumentant peut refuser les enchères des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées et ce, sans devoir motiver sa décision.

3. Contrairement à ce qui est indiqué aux conditions générales, les adjudicataires qui déclareraient avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel ils déclareraient se porter fort, seront tenus d'apporter au Notaire dans un délai de cinq jours calendrier du jour où l'adjudication devient définitive, la ratification de celui pour lequel ils se sont portés fort.

#### **4. Mise à prix**

Le bien est mis en vente avec mise à prix à **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 125.000,00)**.

5. L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000 €). 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.

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

Les enchères online débiteront **le 30 juillet 2026 à 14h00** et seront clôturées **le 7 août 2026 à 14h00**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des

conditions générales de vente, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du Notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné **le 14 août 2026 à 9h00**.

#### **Visites**

Les visites se feront les mercredis 22 juillet, 29 juillet et 5 août 2026 de 15 heures à 17 heures et les samedis 18 juillet, 25 juillet et 1<sup>er</sup> août 2026 de 11 heures 30 à 13 heures 30.

#### **Publicité**

Le bien sera visible via la plateforme biddit.

Les annonces paraîtront sur les sites suivants : le site Immoweb, le site NVN.be et sur le site Immovlan.be

Ainsi qu'une visite virtuelle sur Immoweb.

Une affiche sera placée sur le bien.

#### **XI. DÉLÉGATION DU PRIX**

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement, et/ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués, auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code Judiciaire et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice à l'application de l'article 1641 du Code Judiciaire.

#### **XII. FRAIS**

Outre ce qui est indiqué ci-après sous le titre « B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE », il est précisé ce qui suit :

1. En cas d'élection de command, les tantièmes forfaitaires dont question ci-après en paiement des frais, droits et honoraires du Notaire instrumentant devront être payés au moment de l'élection de command sous peine de refus de l'élection de command.

2. L'adjudicataire paiera également, le cas échéant, une quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, arrêtée à la date où l'adjudication devient définitive, et ce dans le délai prévu pour le paiement du prix d'adjudication.

#### **B. CONDITIONS GENERALES DE LA 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 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

#### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité. Le Notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

#### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier. Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant

cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères. En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée comme déterminé par le site internet.

### **Systeme 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 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du Notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareis devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

##### Article 13.

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

Le Notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

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

#### **Refus de signer le PV d'adjudication**

##### Article 14.

Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;

- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

#### **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 [bidit.be](http://bidit.be) (« Prix de départ abaissé »).

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

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de

défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

#### **Subrogation légale**

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

#### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique. Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été 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 éléction 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.

#### **Cautio**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du Notaire, de fournir solvable cautio ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté

pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée. En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

#### **Prix**

**Article 24.** L'adjudicataire doit **payer le prix** en euros en l'Etude 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 ou s'est acquitté 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. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), 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 nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), 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 soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

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

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

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

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

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire.

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

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

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

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

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

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur.

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

#### **Compensation**

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

#### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

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

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

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire 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 consignat en l'Etude du Notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- Dès que le Notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le Notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le Notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le Notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

#### **Pouvoirs du mandataire**

**Article 29.** Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants:

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

#### **Avertissement**

**Article 30.** Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité. Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

#### **C. DEFINITIONS**

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- **L'adjudicataire** : celui ou celle à qui le bien est adjugé ;
- **Le bien** : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- **La vente online** : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- **La vente** : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle: l'enchère émise ponctuellement;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le Notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le Notaire : le Notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. PROCURATION**

Pas d'application.

#### **REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATION DES SAISIS**

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

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

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

**DROITS D'ECRITURE**

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par notaire Julien Vandembulcke.

**Dont acte**

Fait et passé en date et lieu que dessus.

Ainsi dressé et signé à Bruxelles, par Nous, Maître Julien Vandembulcke, notaire à Bruxelles troisième canton (Laeken), commis à cet effet. (suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME.

