

« « BLEECKX Notaires Associés »  
Société à responsabilité limitée  
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES  
TVA - RPM 100 306 45 28

Droit d'écriture de 50 €.

Répertoire  
SM – 2230665-1

## CAHIER DES CHARGES - BIDDIT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le

Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles,\*\*\*

### EXPOSE PREALABLE

\*\*\*

### I. CAHIER DES CHARGES – CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

Cet exposé fait, nous, Notaire Gaétan Bleeckx procédons à la rédaction du cahier des charges de la vente publique du bien situé Saint-Gilles, avenue Henri Jaspar 129-130, \*\*\*

### IDENTITE DES PROPRIETAIRES DU BIEN MIS EN VENTE

\*\*\*

### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE DE SAINT-GILLES – Première division

Dans un complexe immobilier dénommé « Résidence Nausicaa », comprenant deux immeubles à appartements et parkings sis à front de l'avenue **Henri Jaspar 129-130**, et à front de la rue de la Victoire 14-16, cadastré selon titre section B numéro 112/W/10 pour une contenance de 4 ares 68 centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0112W10P0000 pour la même contenance.

*Dans l'aile « Henri Jaspar » sise à front de l'avenue Henri Jaspar :*

**L'appartement numéro 9 du type A, dénommé « 3A », sis au troisième étage,** comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec aux sous-sols, la **cave numéro 9** ;
- b) en copropriété et indivision forcée : vingt/millièmes (20/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dont question plus amplement ci-après.

*Identifiant parcellaire : 0112W10P0009 (A3/A/C9).*

Revenu cadastral non indexé : 927 €.

Ci-après dénommé « le bien ».

### ORIGINE DE PROPRIETE

\*\*\*

## **TRANSFERT DE PROPRIETE**

Les adjudicataires deviennent propriétaires du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

## **OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - ETAT DU BIEN**

### 1. Propriété

Les adjudicataires auront la propriété du bien au jour de l'adjudication.

### 2. Occupation

Le bien est libre d'occupation.

### 3. Entrée en jouissance

Les adjudicataires auront la jouissance du bien par la prise de possession effective à compter du jour de l'adjudication définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente et des frais de la vente ainsi que des intérêts de retard éventuellement dus.

### 4. Impôts

Les adjudicataires paieront et supporteront *prorata temporis* à compter du jour de l'adjudication définitive toutes les taxes et contributions, précomptes et charges quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu.

### 5. Etat du bien

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 du bien et/ou l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

## **STATUT IMMOBILIER**

L'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Daniel Gerard, alors à Bruxelles, le 07 février 1964, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 10 mars suivant, volume 5.574 numéro 2, modifié aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Jean-Claude Stallaerts, alors à Saint-Josse-ten-Noode, substituant le Notaire Daniel Gerard, prénommé, le 30 novembre 1964, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 22 décembre suivant, volume 5.703 numéro 11, et modifié aux termes d'un acte dressé par le Notaire Daniel Gerard, prénommé, le 15 février 1967, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 13 mars suivant, volume 6.085 numéro 10.

Les adjudicataires devront respecter toutes les clauses, charges, conditions et les servitudes mentionnées à l'acte de base ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, sans aucune exception, ni réserve et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par qui que ce soit, contre les propriétaires.

Les adjudicataires seront tenus de les imposer à leurs successeurs, locataires ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Les copies des actes de base dont question ci-avant seront remises aux adjudicataires

définitifs.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base dont il s'agit ci-devant, ainsi que les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

## **LOI SUR LA COPROPRIETE - RENSEIGNEMENTS DU SYNDIC - CHARGES COMMUNES**

### 1. Syndic

La fonction de syndic de l'immeuble dont fait partie le bien vendu est assurée par la société à responsabilité limitée « CEGI », dont les bureaux se situent à 1180Uccle, chaussée d'Alseberg 614A.

### 2. Informations légales

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu a fourni au Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, les documents suivants :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- Le montant des arriérés éventuels dus par les cédants ;
- La situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;
- Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Ces documents ont été mis à disposition des amateurs sur demande et lors des visites.

En outre conformément à l'article 3.94, paragraphes 1 et 2 du Code civil, le syndic de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu a été averti par le Notaire soussigné, de la mise en vente du bien prédécrit en date du 12 janvier 2024 et a été invité à fournir au Notaire soussigné, les renseignements requis par la loi.

Le syndic de l'immeuble a répondu le jour même, à savoir le 12 janvier 2024.

## 3. Charges communes - Fonds de réserve - Litiges

### 1. Charges communes ordinaires

Les charges communes ordinaires seront supportées par les adjudicataires à compter de leur entrée en jouissance au prorata de la période en cours sur base du décompte établi par le syndic.

## 2. Charges communes extraordinaires

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, les adjudicataires supporteront :

- 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.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par les adjudicataires pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui leur ont été communiqués préalablement à l'adjudication.

## 3. Dépenses urgentes

Les dépenses urgentes décidées par le syndic sont à charge des adjudicataires à compter de l'adjudication dans la mesure où les propriétaires n'en avaient pas connaissance à cette date.

Les autres charges resteront à charge des propriétaires jusqu'au jour de l'adjudication.

## 4. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part des propriétaires dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte.

## 6. Créances

Les créances de la copropriété nées après le jour de l'adjudication suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires sans que les adjudicataires ne soient tenus au paiement d'une indemnité aux propriétaires.

## 7. Déclarations des propriétaires

Les propriétaires ont déclaré qu'à leur connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours sous réserve de ce qui est indiqué dans la réponse du syndic ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

#### 8. Citerne à mazout

Il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien de citerne à mazout.

#### 9. Privilège de l'association des copropriétaires

Les propriétaires sont tenus de garantir les adjudicataires 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.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le Notaire instrumentant paiera le montant des éventuels arriérés de charges des copropriétaires sortants notifiés par le syndic.

#### **LIMITES – CONTENANCE**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par les propriétaires, 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 les adjudicataires, même si elle excède un vingtième.

#### **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 ils pourraient être grevés ou avantagés.

Les propriétaires sont tenus de déclarer les servitudes conventionnelles qui leur sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

Les adjudicataires sont sans recours à raison des autres servitudes qu'ils devront supporter même s'ils ne les connaissaient pas.

Les propriétaires ont déclaré qu'ils n'ont personnellement pas établi de servitude, et n'avoient aucune connaissance de servitudes apparentes.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

Les adjudicataires sont de même subrogés dans tous les droits que les propriétaires pourraient faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'ils auraient employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du Code civil.

#### **TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES**

Les propriétaires ont déclaré que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

Les adjudicataires continueront en lieu et place des propriétaires tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paieront les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de leur entrée en jouissance.

Ils devront également se conformer à ce sujet aux stipulations figurant à l'acte de

base ci-avant relaté.

### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ**

Les adjudicataires s'engagent à prendre à leur nom, dès le moment de leur 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 les y autorise, à en conclure de nouveaux. Ils auront en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que les propriétaires ne puissent plus être recherchés à ce sujet.

### **CONDITIONS GENERALES**

La vente a lieu aux charges et conditions contenues dans le présent cahier des charges et au procès-verbal d'adjudication. Les conditions générales dont question ci-après au paragraphe II. ne seront toutefois d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier des charges (paragraphe I.) et/ou au procès-verbal d'adjudication. Les adjudicataires, le command et la caution, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Il résulte d'un état hypothécaire délivré par le deuxième bureau Sécurité Juridique Bruxelles que le bien mis en vente, prédécrit, est quitte et libre de toute inscription généralement quelconque.

### **DELEGATION DU PRIX AUX EVENTUELS CREANCIERS INSCRITS**

Sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant, le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes inscriptions et transcriptions hypothécaires ou privilégiées et de toutes charges généralement quelconques, en ce sens que l'adjudication aura pour conséquence de transformer les droits des créanciers inscrits en un privilège sur le prix de vente, étant donné que celui-ci est délégué aux créanciers inscrits et aux créanciers ayant fait transcrire une commandement, conformément à la loi.

### **LOI SUR L'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 réponse à la demande de renseignements urbanistiques faite par le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en date du 04 avril 2024 concernant le bien ci-avant décrit, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Gilles a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné datée du 09 avril 2024, ces renseignements dans un 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.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

« 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.*

*- Situé en espaces structurants.*

*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 Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

*- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB).*

*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 : néant.*

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

*5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien : le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier.*

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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.*

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

*- 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'EMPHYTEOSE 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 démolir la maison existante et construire un nouvel immeuble a été délivré le 30/10/1963.*

*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 studio au 3ème étage (côté avenue H. Jaspar) et cave en sous-sol.*

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

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. »*

### 3. Situation existante

Le bien est actuellement affecté à **usage de logement**.

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 seront sans recours contre les propriétaires et le Notaire soussigné concernant les éventuelles infractions urbanistiques et/ou d'infraction(s) au Code du Logement qui existeraient relativement au bien vendu.

Les adjudicataires en feront leur affaire personnelle et devront procéder à la régularisation de la situation dans les meilleurs délais après paiement du prix et des frais, sans l'intervention des propriétaires, ni du Notaire soussigné, ni recours contre eux.

5. Le bien, objet de la présente vente publique, n'ayant fait l'objet, à l'exception de ce qui est dit ci-avant, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

5. Le Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, fait observer conformément aux dispositions de ce même code, qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1<sup>er</sup> du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions du Code du Logement Bruxellois du 17 juillet 2003.

Il est fait observer que, à la connaissance du Notaire soussigné et des propriétaires, le bien vendu :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, d'un détecteur de fumée ;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

### **DROIT DE PREEMPTION**

Les propriétaires ont déclaré qu'à leur connaissance :

- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- il ne leur 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 04 avril 2024 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

### **GESTION DES SOLS POLLUES**

#### 1. Permis d'environnement

Les propriétaires ont déclaré que le bien, objet des présentes, n'a pas, à leur connaissance, 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).

#### 2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 05 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur préalablement à la vente une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement (ci-après IBGE).

#### 3. Attestation de sol

L'attestation du sol délivrée par l'IBGE en date du 15 janvier 2024 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue stipule textuellement ce qui suit :

« *CATEGORIE – AUCUNE : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

4. Les propriétaires ont déclaré qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et qu'à leur connaissance, aucune des activités reprises dans la liste des activités à risques, au sens de l'Ordonnance, n'est ou n'a été exercée.

5. Une copie de la réponse de l'IBGE sera remise aux adjudicataires qui en feront la demande.

### **ZONES INONDABLES**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 12 janvier 2024 par le Notaire Gaétan Bleecckx, soussigné, que le bien objet des

présentes est situé en zone d'aléa élevé d'inondation.

Une copie de ladite carte sera remise aux adjudicataires définitifs.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique (PEB) portant le numéro 20240605-0000681416-01-6, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur TSIMOPOULOS Stéphane, le 05 juin 2024 (valable jusqu'au 05 juin 2034).

Ce certificat mentionne les renseignements suivants :

- classe énergétique (performance énergétique du bâtiment) : **E-**
- consommation par m<sup>2</sup> (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an) : 259
- consommation totale (en kWhEP/an) : 12.530
- Emission annuelle de CO<sup>2</sup> (en kg/m<sup>2</sup>/an) : 48

L'original dudit certificat sera remis aux adjudicataires définitifs.

### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'Arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique a été publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019. Il est entré en vigueur le 01<sup>er</sup> juin 2020.

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) du 08 septembre 2019.

Par procès-verbal du # dressé par # il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. Les adjudicataires seront tenus de communiquer leur identité et la date de signature du procès-verbal d'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Les adjudicataires conserveront toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Les adjudicataires sont informés par le Notaire soussigné 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.

L'original de ladite attestation sera remise aux adjudicataires définitifs

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Le Notaire attire l'attention sur les dispositions de l'Arrêté-Royal 25 janvier 2001 :

- imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure (DIU) pour les travaux effectués après le 1<sup>er</sup> mai 2001, lequel dossier doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de la réalisation de travaux ;
- et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien

à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Interrogés à ce propos sur l'existence d'un tel dossier, les propriétaires ont déclaré ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel dossier ni que des travaux aient été effectués depuis le 01<sup>er</sup> mai 2001.

### **PRIX - INTERETS**

1. Les adjudicataires devront payer le prix principal de leur acquisition en l'Étude du Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en euros et endéans les six semaines de la date de l'adjudication définitive.

2. Passés les délais de paiement du prix et des frais, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, les intérêts de retard calculés au taux de onze pour cent (11%) seront dus depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour au paiement intégral.

### **REGISTRE DES GAGES**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 01<sup>er</sup> janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble.

Pour autant que de besoin, les propriétaires ont déclaré 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.

### **FRAIS**

Les adjudicataires paieront en l'Étude du Notaire Gaétan Bleeckx, soussigné, en euros et dans les cinq jours de l'adjudication, les frais ci-après mentionnés, à savoir :

**Un pourcentage pour les ventes publiques online fixé par la Fédération Royale du Notariat belge, calculé sur le prix** (enregistrement à 12,5%, tva comprise sur les honoraires et les frais), soit :

- de 40.000,01 € à 50.000 € :	19,70 %
- de 50.000,01 € à 60.000 € :	18,65 %
- de 60.000,01 € à 70.000 € :	17,85 %
- de 70.000,01 € à 80.000 € :	17,25 %
- de 80.000,01 € à 90.000 € :	16,75 %
- de 90.000,01 € à 100.000 € :	16,35 %
- de 100.000,01 € à 110.000 € :	16,05 %
- de 110.000,01 € à 125.000 € :	15,80 %
- de 125.000,01 € à 150.000 € :	15,50 %
- de 150.000,01 € à 175.000 € :	15,10 %
- de 175.000,01 € à 200.000 € :	14,85 %
- de 200.000,0 € à 225.000 € :	14,65 %
- de 225.000,01 € à 250.000 € :	14,45 %

Pour le surplus, il est renvoyé à l'article 25 des conditions générales dont question ci-après.

## **PUBLICITE**

La publicité, préalable à la vente publique, se fera comme suit :

1. Cinq affiches seront imprimées ;
2. Les annonces paraîtront sur les sites suivants :
  - sur le site Immoweb ;
  - sur le site NVN.be ;
  - sur le site Zimmo.be ;
  - sur le site Biddit.be ;
  - sur les plateformes Facebook et Instagram.

Ainsi qu'une visite virtuelle sur Immoweb et Biddit.

3. Une affiche sera placée sur le bien.

## **MODE DE LA VENTE**

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, conformément à l'article 1589 du Code judiciaire, 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 3 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 de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000 €), sans prime de mise à prix**, et ce en dérogation de l'article 15 des conditions générales des ventes online.

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

### 5. Début des enchères

Les enchères online débiteront le mardi 18 juin 2024 à 13h00 et seront clôturées le mercredi 26 juin 2024 à 13h00, sous réserve des éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales de vente en raison du sablier et/ou d'une panne de la plateforme d'enchères.

### 6. Processus de signature par jour et heure - note de l'attribution

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par les propriétaires, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'Etude du Notaire soussigné le **jeudi 27 juin 2024 à 18h00**.

## 7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque lundi et chaque mercredi de 11h30 à 13h30, et ce à partir du lundi 27 mai 2024 jusqu'au mercredi 26 juin 2024 inclus.

Le Notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

\*\*\*

## **II. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

### ***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.  
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 ou reprise 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 supérieure 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, 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 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 :

- 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).

- 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 défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de € 5.000 (cinq mille euros).

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

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 C.jud., 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.

### ***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 adjugé 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 adjugé 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, al. 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***

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 virgule trente-cinq pour cent (21,35%), 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 septante pour cent (19,70%), 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 soixante-cinq pour cent (18,65%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%), 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 vingt-cinq pour cent (17,25%), 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 septante-cinq pour cent (16,75%), 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 trente-cinq pour cent (16,35%), 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 zéro cinq pour cent (16,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) 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 dix pour cent (15,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule quarante-cinq pour cent (14,45%) 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-cinq pour cent (14,35%), 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 pour cent (14,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-

delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

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

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

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

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

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

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 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 de plein droit, 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'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.

### **III. 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) après acceptation de l'enchère, 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.

#### **IV. DECLARATIONS FINALES**

##### **ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des propriétaires au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

A défaut d'avoir fait une autre élection de domicile dans la Région de Bruxelles-Capitale, les adjudicataires, commands et leurs cautions éliront domicile en l'Etude de Maître Gaétan Bleeckx, Notaire instrumentant.

##### **DONT ACTE**

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'Etude,

Date que dessus.

Ensuite de quoi, Nous, Notaire Gaétan Bleeckx, avons signé le présent acte.