

Acte établi en 4  
pages

**DR. ECR. 50,00 €**  
**DR. ENR. 100,00 €**

**CONDITIONS DE VENTES COMPLEMENTAIRES - VENTE  
ONLINE SUR BIDDIT.BE**

**DR. 22.920 - 00-12-0427 / SH**

**Rep.16509**

<b>N°.</b>	<b>CONDITIONS DE VENTE COMPLEMENTAIRE</b>	<b>2026</b>
------------	---	-------------

**Le vingt-trois avril, DEUX MILLE VINGT-SIX**, je soussigné, Maître **Marc BOELAERT**, notaire à Ganshoren, procède à l'établissement des conditions de vente complémentaires de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, en vertu du jugement prononcé par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles - Tribunal de la Famille en date du 9 octobre 2023 par lequel le notaire Marc Boelaert, soussigné, a été désigné afin de procéder à la liquidation et au partage du bien décrit ci-dessous, appartenant à :

[REDACTED]

[REDACTED]

**EXPOSÉ PRÉALABLE**

Aux termes des conditions de vente établies en date du 2 avril 2026 par le notaire soussigné, Maître Marc Boelaert, ont été fixées les modalités de la vente online sur la plateforme biddit.be du bien dont question ci-après, en ce compris les dates de début et de clôture des enchères ainsi que les périodes de visite du bien.

Postérieurement à l'établissement de ces conditions, des circonstances exceptionnelles ont rendu nécessaire l'adaptation de certaines modalités pratiques de la vente, et plus particulièrement des dates initialement prévues.

Le présent cahier des charges complémentaire a dès lors pour objet de modifier lesdites dates et, le cas échéant, d'apporter les précisions utiles aux conditions de vente initiales.

**Pour le surplus, toutes les autres dispositions des conditions de vente demeurent intégralement applicables, sauf dérogation expresse prévue aux présentes.**

Lesdites conditions de vente sont ainsi modifiées en ce qui concerne les points suivants :

#### **Début et clôture des enchères**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 28 mai 2026 à 9 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 5 juin 2026 à 9 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs chaque samedi et mercredi de 14 à 16 heures, et ce à partir du **mercredi 29 avril 2026 jusqu'au mercredi 27 mai 2026 inclus**.

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

#### **Dispositions administratives**

##### **- Prescriptions urbanistiques**

##### ***Demande de renseignements urbanistiques***

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Berchem-Sainte-Agathe, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse actualisée de la commune de **Berchem-Sainte-Agathe**, en date du **16 avril 2026**, stipule littéralement ce qui suit :

"(...)

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 23/03/2026 concernant le bien sis Rue de Ganshoren 44/46 cadastré 21342B0152/00Y005, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

**1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

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

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

*Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;  
Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :  
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

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

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

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

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

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

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

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

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas classé**.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **ne fait pas** l'objet de mesures de protection du patrimoine.

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

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

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 11/11/1912.

**8°) Autres renseignements:**

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier**
- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de rénovation urbaine**
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 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** 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 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;
- Des cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise peuvent être consultées à l'adresse internet suivante : <https://environnement.brussels/thematiques/eau/leau-bruxelles/eau-de-pluie-et-inondation/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la>. Ces cartes n'ont toutefois aucune valeur réglementaire et n'ont qu'une portée indicative ;

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

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

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

**Urbanisme**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
AB 4012	Bouwen van toonzalen en garage voor auto's en appartement		
AB 7761 69	Construction d'une maison unifamiliale	Délivré – non exécuté	02/05/2017

*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 : parcelle de terrain à bâtir

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

- **Un procès-verbal a été dressé en date du 14/10/2019 pour l'utilisation du terrain en tant qu'aire de stationnement (voitures et camions).**

**Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis d'urbanisme n'ai été délivré.**

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

**Observations complémentaires :**

Description du bien, tel que connu par nos services : terrain à bâtir

(...)"

**Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Les droits d'écriture d'un montant de **cent euros (100,00€)** ont été payés, sur déclaration du Notaire Marc BOELAERT, soussigné.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Établi en mon étude à Ganshoren, à la date précitée.

**POUR EXPEDITION CONFORME**