

FH\24.169\2220396-7

VENTE PUBLIQUE SUR SAISIE - CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES – CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR
LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE.

Le dix-huit septembre.

Nous, Maître François HERINCKX, Notaire de résidence à Bruxelles (1^{er} canton), associé de la société à responsabilité limitée "Herinckx & Penne, notaires associés" ayant son siège à 1000 Bruxelles, Galerie Ravenstein 3 boîte 2 (RPM Bruxelles – TVA BE 0683.499.711).

EXPOSONS PRÉALABLEMENT QUE :

1. (...)

Ceci exposé,

Nous, Notaire soussigné, conformément à l'article 1582 du Code judiciaire, avons dressé ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous :

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.

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Article 1 – DÉSIGNATION DES BIENS

LOT I

VILLE DE BRUXELLES

(deuxième division cadastrale)

Une maison de commerce, sur et avec terrain, sise boulevard Adolphe Max 58-60, cadastrée suivant titre section B numéro 292 H et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0292HP0000 pour une contenance d'un are vingt-huit centiares (1a 28ca).

Revenu cadastral non-indexé : 8.894 €

LOT II
VILLE DE BRUXELLES
(deuxième division cadastrale)

Dans un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, sis boulevard Adolphe Max 66-68, cadastré suivant titre section B numéro 282 X pour une superficie d'un are quarante-cinq centiares (1a 45ca) et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0282XP0001 pour une même contenance :

Le rez-de-chaussée commercial, dénommé « REZ COMMERCIAL », situé au niveau du rez-de-chaussée, comprenant selon acte de base :

a.- en propriété privative et exclusive :

un local avec sa porte à rue (numéro 66), sa boîte aux lettres, et sa porte qui donne accès au hall commun face à la porte donnant accès au sous-sol.

b.- en copropriété et indivision forcée :

cent treize/millièmes (113/1.000^{èmes}) dans les parties communes et le terrain.

Revenu cadastral non-indexé : 7.801€.

Numéro de partition : P0008.

Tel que ce bien figure dans l'acte de base dressé par Maître Jean Botermans, Notaire à Braine-l'Alleud, le 27 janvier 2007, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques à Bruxelles le 5 février 2007 sous la formalité 48-T-05/02/2007-00948.

Ci-après également dénommés : "le bien".

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.

Article 2 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)

Article 3 – IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES (...)

(...)

ÉTAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des propriétaires débiteurs saisis, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

Article 4 – IDENTITÉ DES PROPRIÉTAIRES (...)

(...)

ÉTAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des propriétaires affectants hypothécaires, tels qu'ils sont ci-dessus énoncés.

Article 5 – SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et avec **délégation du prix** au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Il résulte d'un état hypothécaire trentenaire numéro 48-03/07/2024-04892 en date du 3 juillet 2024, délivré par le Bureau Sécurité juridique Bruxelles 1, que les biens décrits ci-avant grevés des inscriptions et transcriptions suivantes :

(...)

Article 6 – ENCHÈRES – MISE À PRIX

La mise à prix s'élève :

- pour le lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60 : à deux cent cinquante mille euros (250.000 €).
- pour le lot II sis Boulevard Adolphe Max 66-68 : à cent mille euros (100.000 €).

Article 7 – ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève à cinq mille euros (5.000 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum cinq mille euros (5.000 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

Article 8 – DÉBUT ET CLÔTURE DES ENCHÈRES

Le jour et l'heure du début des enchères est fixée :

- pour le lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60 : au mercredi 13 novembre 2024 à 14 heures,
- pour le lot II sis Boulevard Adolphe Max 66-68 : au jeudi 14 novembre 2024 à 14 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, le jour et l'heure de la clôture des enchères est fixée :

- pour le lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60 : au jeudi 21 novembre 2024 à 14 heures,
- pour le lot II sis Boulevard Adolphe Max 66-68 : au vendredi 22 novembre 2024 à 14 heures.

Article 9 – 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'étude du notaire Herinckx, soussigné,

- pour le lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60 : le vendredi 29 novembre 2024 à 11h.30,
- pour le lot II sis Boulevard Adolphe Max 66-68 : le vendredi 29 novembre 2024 à 12 heures.

Article 10 – VISITES

Les heures de visite sont d'ores et déjà fixées comme suit :

- le mardi et le jeudi de 15 heures à 17 heures, à compter du mardi 15 octobre 2024.

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

Article 11 – PUBLICITÉ

La publicité préalable à la vente sera faite comme suit :

- Publication standard IPL,
- Publication Immoweb,
- Mise en ligne Immovlan.

Article 12 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

Article 13 – OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers (lot I) et par la prise de possession réelle et effective (lot II), après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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.

La partie saisie sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire.

S'agissant du lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60, il résulte d'une lettre du Receveur du 22 novembre 2022 du 1^{er} bureau de l'enregistrement spécial de Bruxelles qu'il existe le bail suivant enregistré :

Contrat de bail commercial relatif au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, enregistré sous la référence 2016G24620580350037000000, ayant pris cours le 15 novembre 2014, moyennant un loyer mensuel non indexable de 2.700 €.

L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur à l'égard du preneur, à compter de son entrée en jouissance, à la seule exception des conditions particulières prévues par la loi pour la résiliation du bail par l'adjudicataire d'un bien, qu'il se réserve d'invoquer. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans intervention des créanciers ni recours contre eux, de la perception des loyers et du recouvrement prorata temporis du loyer relatif au mois de son entrée en jouissance.

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 ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

Le lot II est libre d'occupation.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement du saisi, sans intervention des créanciers ni recours contre eux. Il pourra y procéder dès le paiement du prix, en principal, intérêts, frais et accessoires et après ladite signification. De même, faute pour la partie saisie d'avoir libéré le bien des meubles meublants et objets garnissant ou encombrant avant cette échéance, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du créancier poursuivant et du notaire instrumentant.

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

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.

Article 14 – INTÉRÊTS DE RETARD

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, des intérêts au taux légal en matière civile majoré de six pour cent (6 %) depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral, sur le prix, les frais et accessoires ou la partie de ceux-ci restant due.

Article 15 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le vendeur, l'adjudicataire, qu'il soit le cas échéant porte-fort, commandé ou mandataire, et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

Article 16 – 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.

Article 17 – ÉTAT 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'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

Article 18 – LIMITES – CONTENANCE

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

Article 19 – MITOYENNETÉS

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

Article 20 – SERVITUDES

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

S'agissant du lot I sis boulevard Adolphe Max 58-60

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de vente précité, reçu par le notaire Xavier Peers, prénommé, le 9 novembre 1988 et reproduites textuellement ci-après :

« Dans l'acte précité du six août mil neuf cent vingt-trois reçu par le notaire Cantani à Bruxelles il est écrit que :

« Il est fait remarquer que la fenêtre basculante avec arrêt de cuivre se trouvant dans la cuisine du premier étage peut être supprimée par la voisin, si celui-ci le désire, aucun droit de servitude n'existant de ce chef au profit de l'immeuble présentement vendu.

Le cas échéant l'acquéreur devra supprimer la fenêtre et mettre l'immeuble en état régulier à ses frais sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux. » ».

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites clauses, et ce sans recours contre lui, pour autant que ces clauses soient encore d'application.

Pour le lot II sis boulevard Adolphe Max 66-68

Pour autant que de besoin il est précisé que le point « 2.5 Servitudes » de la page 7 de l'acte de base préventé stipule littéralement ce qui suit :

« - Chaque lot doit supporter le passage dans ses parties privatives des câbles, canalisations, conduits et gaines techniques, qui desservent les parties communes ou d'autres lots privatifs, et permettre l'accès si des réparations sont nécessaires.

- Le propriétaire ou l'occupant de l' « Appartement 6 » devra permettre à titre de servitude l'accès à la toiture via les terrasses arrières des parties basse et haute de l'appartement-duplex, pour des travaux relatifs au toit.

- Chaque lot devra supporter le passage de corps de métier lors de travaux sur la façade arrière du bâtiment, afin qu'ils atteignent les terrasses arrières de chaque lot. ».

Il est précisé que les points e et f à la page 8 de l'acte de base préventé stipulent littéralement comme suit :

« e. Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes sans autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale.

f. Le commerce du rez-de-chaussée ne pourra en aucune manière être un commerce de charme, une frieterie, un magasin de nuit ou un commerce qui pourrait nuire gravement au standing de l'immeuble. ».

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 celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Article 21 – 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.

Article 22 – COPROPRIÉTÉ - CHARGES COMMUNES

1° L'immeuble dont dépend le lot II sis boulevard Adolphe Max 66-68 est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Jean Botermans, prénommé, en date du 27 janvier 2007, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Bruxelles le 5 février 2007, sous la formalité 48-T-05/02/2007-00948.

Il existe en outre un règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblées générales consignées dans un registre ; ce règlement et ce registre doivent obligatoirement être déposés au siège de l'association des copropriétaires, qui a son siège dans l'immeuble, et peuvent être consultés sans frais par tout intéressé.

Le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire. Celui-ci est censé en avoir pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteront pour lui desdits règlements et décisions.

Le point « 3.4. Prescriptions particulières relatives au lot « Rez commercial » aux pages 10 et 11 desdits statuts contient les obligations suivantes relatives au bien précité sub II.- sis boulevard Adolphe Max 66-68 :

« L'entièreté des frais liés à des travaux d'entretien, de réparation et de transformation à la façade arrière, à l'ascenseur, au hall d'entrée, au couloir commun et à l'escalier qui dessert les étages, est à la charge exclusive des propriétaires des « appartements 1 à 6 », sans participation du propriétaire du « Rez commercial » dans ces frais. ». Il est ajouté que, selon le point 3.3.a desdits statuts, les frais relatifs à l'ascenseur sont à la charge exclusive des appartements 1 à 6.

2° Conformément aux articles 3.94, § 1^{er} et 2, du Code civil, le notaire Herinckx, soussigné, a demandé en date du 18 septembre 2024 au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée 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 de deux dernières années ;
- une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;
- 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, en l'occurrence la date des présentes, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Le notaire Herinckx, soussigné, avertira les amateurs, soit que le syndic n'a réservé aucune suite à sa demande malgré l'écoulement du délai légal, soit qu'ils peuvent recevoir une copie de la réponse du syndic ainsi que de ses annexes. Une copie de la lettre du syndic sera remise à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

3° Les charges communes de l'immeuble seront supportées par l'adjudicataire :

3.1. 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), au prorata de la période en cours, en ce qui concerne les charges périodiques ou ordinaires ;

3.2. à compter du début des enchères, soit le jeudi 14 novembre 2024, en ce qui concerne les charges extraordinaires, y compris celles résultant :

– du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant cette date, mais dont le paiement ne sera exigible que postérieurement à cette date ;

– des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant cette date et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

– des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidée par l'assemblée générale ou par le syndic avant cette date mais dont le paiement ne deviendra exigible que postérieurement à cette date ;

– des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à cette date, mais dont le paiement ne deviendra exigible que postérieurement à cette date.

Pour l'application des présentes, la date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

4° Les créances revenant à l'association des copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à cette date, restent acquises à cette association sans que l'adjudicataire doive en indemniser le vendeur.

5° Le solde créditeur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur, et son solde débiteur éventuel lui restera à charge. L'adjudicataire devra donc payer entre les mains du syndic la quote-part dans le fonds de roulement correspondant au bien vendu.

6° L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la copropriété. L'adjudicataire est également tenu de faire établir, au plus tard dans les quinze jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. À défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

Article 23 – Dispositions administratives

§ 1. Code bruxellois de l'aménagement du territoire

1. En application de l'article 281/1 du CoBAT, le notaire Herinckx, soussigné, a présenté à la Ville de Bruxelles le 2 juillet 2024 les demandes de renseignements urbanistiques visées à l'article 275 du CoBAT relatives aux biens prédécrits, auxquelles étaient annexés les descriptifs sommaires.

Dans ses réponses en date du 5 juillet 2024, la Ville a déclaré que :

Pour le lot I sis Boulevard Adolphe Max 58-60 :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
 DÉVELOPPEMENT URBAIN
 STADSONTWIKKELING
 Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
 Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU1680/2024
 Vos réf. : 24.169 / FH

Votre correspondante :
 TRAN My-Anh
 Email : urb.ru-si.275@brucity.be

François HERINCKX & Ken PENNE
 Notaires associés
 Galerie Ravenstein 3 bte 2
 1000 Bruxelles

Bruxelles, le 05/07/2024

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande :

introduite le : 02/07/2024
 complète le : 02/07/2024
 pour un bien sis : Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles)
 parcelle cadastrale : 21802B0292/00H000

Ce document est 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michaël GOETYNCK
 Directeur général

Anais MAES
 Echevine



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
 Développement urbain • Stadsontwikkeling
 Direction Permis et Renseignements urbanistiques •
 Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen
 Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
 T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be
 www.bruxelles.be • www.brussel.be

Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles) / (21802B0292/00H000)

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - en zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 - le long d'un espace structurant
 - en liseré de noyau commercial
- ~~Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé approuvé par arrêté du Gouvernement du~~
- ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°..... approuvé par Arrêté Royal du~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) :~~

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;
- ~~Les prescriptions du PAD précité ;~~
- ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;~~
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant....., approuvé par..... le~~
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant :~~
- ~~Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) arrêté par le Gouvernement le~~
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles) / (21802B0292/00H000)

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par... autorisant... à exproprier le bien.

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif... approuvé par arrêté du Gouvernement du...;

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

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...;
- Le bien est classé par arrêté du...;
- Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;
- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 8, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;

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

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

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

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

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 30/12/1871 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...;
- Le bien n'est pas situé le long d'une voirie ;

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles) / (21802B0292/00H000)

8°) Autres renseignements :

- ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant....;~~
- ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant....;~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;
- 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 ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- ~~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 Vivaqua.

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 :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 18061	Het bouwen van een rijhuis : 3 bouwlagen + entresol en 3 travee onder zadeldak		Datant de 1875
TP 25890	Modifier le rez-de-chaussée et la façade		Datant de 1920
TP 41574	Marquise		Datant de 1934
TP 55827	Projet de transformation de la vitrine		Datant de 1943
TP 57463	Transformations en façade		Datant de 1946
TP 70640	Transformations façade et intérieur	Délivré	12/04/1961
TP 75396	Transformer façade	Délivré	09/04/1964
TP 78064	Transformer façade et intérieur	Délivré	08/05/1964

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

Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles) / (21802B0292/00H000)

2*) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ces permis autorisent :

Dénomination	Localisation	Destination	N°re	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol			locaux de stockage
			1	local technique
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	
	Du 1 ^{er} au 3 ^{ème} étage	Logement		sans pouvoir en déterminer le nombre exact et sans pouvoir le / les situer dans le bien
	Combles			pas d'indication

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

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/048/93, n° de notice du parquet et n° NOVA), dressé le 15/03/1993, ayant pour objet :

« Sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité, le rez-de-chaussée du bien susmentionné a été affecté à l'exploitation d'une librairie spécialisée (sex-shop). De plus, une enseigne lumineuse à simple face, d'environ 6 m sur 1,60 m, avec une saillie de 20 cm sur la voie publique, a été placée au-dessus de la devanture. Sur la devanture, des dessins suggestifs et les textes « Vidéo, Bookshop, Adultes et Librairie » ont été apposés. Le tout éclairé par 4 spots lumineux. » ;

- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... ;
 - La procédure est en cours d'instruction ;
 - Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant... ;
 - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;
- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le... ;
 - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le... ;
 - La procédure est en cours d'instruction ;
 - Une décision est intervenue le..., portant sur... ;
 - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit ;
 - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant... ;
 - Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/058/95, n° de notice du parquet et n° NOVA), dressé le 20/12/1995, ayant pour objet :

« Au premier étage et à l'entresol, des locaux, destinés à l'habitation, ont été aménagés en vue de la location de vidéos X et la vente d'accessoires divers. » ;

- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... ;
 - La procédure est en cours d'instruction ;
 - Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant... ;
 - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;
- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le... ;
 - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le... ;
 - La procédure est en cours d'instruction ;
 - Une décision est intervenue le..., portant sur... ;
 - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit ;
 - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant... ;
 - Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;

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

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTROLE : urb.control@brucity.be.

Boulevard Adolphe Max 58 – 60 (1000 Bruxelles) / (21802B0292/00H000)

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.
- La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail archives-archief@brucity.be. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

pour le lot II sis Boulevard Adolphe Max 66-68 :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
 DÉVELOPPEMENT URBAIN
 STADSONTWIKKELING
 Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
 Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU1681/2024
 Vos réf. : 24.169 / FH

Votre correspondante :
 TRAN My-Anh
 Email : urb.ru-si.275@brucity.be

François HERINCKX & Ken PENNE
 Notaires associés
 Galerie Ravenstein 3 bte 2
 1000 Bruxelles

Bruxelles, le 05/07/2024

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande :

introduite le : 02/07/2024
 complète le : 02/07/2024
 pour un bien sis : Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles)
 parcelle cadastrale : 21802B0282/00X000

Ce document est 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michaël GOETYNCK
 Directeur général

Anaïs MAES
 Echevine



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
 Développement urbain • Stadsontwikkeling
 Direction Permis et Renseignements urbanistiques •
 Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen
 Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
 T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be
 www.bruxelles.be • www.brussel.be

Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles) / (21802B0282/00X000)

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 18 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - en zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
 - en liseré de noyau commercial
 - le long d'un espace structurant

← Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé approuvé par arrêté du Gouvernement du

← Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°.... approuvé par Arrêté Royal du

← Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**);

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;
- ← Les prescriptions du **PAD** précité ;
- ← Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- ← Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ← Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant...., approuvé par le ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- ← Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant :
- ← Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (**PIR**) arrêté par le Gouvernement le
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles) / (21802B0282/00X000)

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par... autorisant... à exproprier le bien.~~

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif... approuvé par arrêté du Gouvernement du...;~~

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

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...;~~
- ~~Le bien est classé par arrêté du...;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer...;~~

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

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

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

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 30/12/1871 ;
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du...;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du...;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...;~~
- ~~Le bien n'est pas situé le long d'une voirie ;~~

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles) / (21802B0282/00X000)

8*) Autres renseignements :

- ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant....;~~
- ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant;~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 80 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;
- 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 ;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- ~~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 Vivaqua.

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 :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 31942	Transformations		Datant de 1914
POL 920	Dépôt de films et d'appareils de cinéma		Datant de 1924
TP 34886	Modifications		Datant de 1928
TP 49439	Transformation de rez-de-chaussée		Datant de 1932
TP 45791	Transformations		Datant de 1937
TP 89326	Transformations façade et intérieures		Datant de 1958
TP 85055 (A37/1975)	Transformer vitrines		Datant de 1975
TP 92662 (A64/1990)	Aménager		Datant de 1990
TP 110981 (A7/2002)	Transformer un immeuble en logements (régularisation PV 60/03)	Refusé	11/02/2004
TP 112417 (A50/2004)	Transformer un immeuble en 6 appartements avec un rez-de-chaussée commercial	Délivré	02/09/2005
TP 115164 (A101/2008)	Modifier une partie du commerce existant en lieu de consommation (café) (ENS 100A/08)	Refusé	19/05/2009
A100/2008	Placer une enseigne sur la façade du commerce (PU A101/2008)		Datant de 2008

Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles) / (21802B0282/00X000)

A233/2014	Placer 2 enseignes lumineuses : une enseigne parallèle, une enseigne perpendiculaire et 5 autocollants sur la vitrine commerciale	Classé sans suite	10/08/2015
-----------	---	-------------------	------------

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, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	N ^{bre}	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol		1	local commun
				locaux techniques
				locaux divers accessoires au commerce
	Rez-de-chaussée	Commerce	1	horeca
	1 ^{er} étage	Logement	1	appartement 2 chambres
	2 ^{ème} étage bas / haut	Logement	1	appartement 3 chambres en duplex
	3 ^{ème} étage	Logement	1	appartement 2 chambres
	4 ^{ème} étage bas / haut	Logement	1	appartement 3 chambres en duplex
	5 ^{ème} étage	Logement	1	appartement 2 chambres
	6 ^{ème} étage (combles) bas / haut	Logement	1	appartement 1 chambre en duplex

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

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) dressé le...., ayant pour objet....;
- La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le....;
 - La procédure est en cours d'instruction;
 - Un jugement a été rendu le...., par...., ordonnant....;
 - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le....;
- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le....;
 - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le....;
 - La procédure est en cours d'instruction;
 - Une décision est intervenue le...., portant sur....;
 - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;
 - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant....;
 - Un recours est pendant au Conseil d'Etat;

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

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 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 sur l'accès à l'information 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.

Boulevard Adolphe Max 66 – 68 (1000 Bruxelles) / (21802B0282/00X000)

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1985 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.
- La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail archives-archief@brucity.be. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

Sans préjuger du caractère infractionnel de la situation de fait, le notaire soussigné attire expressément l'attention de l'adjudicataire sur le fait que le lot II prédécrit ne comprend que le rez-de-chaussée commercial, à l'exclusion du sous-sol, et ce, nonobstant les informations relatées dans les renseignements urbanistiques qui indiquent qu'une partie du sous-sol est affectée à des locaux divers accessoires au commerce.

L'adjudicataire est averti de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent cahier des charges ne puisse être tenu de vérifier cette régularité.

Lesdits renseignements urbanistiques, de même que le descriptif sommaire du bien qui a été joint à la demande de renseignements urbanistiques, seront mis à disposition des amateurs sur le site biddit.be.

2. Le notaire détenteur de la minute rappelle en outre qu'aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. L'adjudicataire sera sans recours contre les vendeurs en cas de refus de permis, s'il voulait modifier l'affectation actuelle du bien vendu. En outre, l'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de la situation urbanistique du bien vendu.

§ 2. Droit de préemption

Pas d'application.

§ 3. Code bruxellois du Logement

L'adjudicataire est informé des dispositions du Code bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés *en location*.

L'adjudicataire devra vérifier si le bien est pourvu ou non dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée.

§ 4. Aléa d'inondation

L'adjudicataire est informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 30 juillet 2024 que les biens objets des présentes sont situés en zone d'aléa faible d'inondation.

§ 5. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

L'adjudicataire est informé des dispositions contenues dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 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 et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'adjudicataire pourra prendre connaissance du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 8 juillet 2024 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle de terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte qui lui sera adjugé.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit: « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. (...) La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance* ».

§ 6. Installations électriques

Pour ce qui concerne la partie du lot I.- sis boulevard Adolphe Max 58-60, l'adjudicataire est informé du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) introduit par l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension et que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de du chapitre 2.2., sous-section 2.2.1.1. et, le cas échéant, du chapitre 8.4., section 8.4.2. dudit Livre 1., dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Vu l'impossibilité de contrôler l'installation dans le sens de la section 8.4.2. dudit Règlement, l'acquéreur est prié de faire exécuter ce contrôle. Il est également informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge.

Pour le surplus les biens vendus constituent des commerces et ne sont dès lors pas sujets au contrôle précité.

§ 7. Certificat de performance énergétique

S'agissant du lot I.- sis boulevard Adolphe Max 58-60 : il ne constitue pas une bâtiment dans le sens de l'Ordonnance étant donné que le bien n'est ni fermé, ni pourvu de chauffage.

S'agissant du lot II.- sis boulevard Adolphe Max 66-68 : il est fait remarquer qu'il s'agit d'une unité tertiaire de moins de 500 m².

Il résulte de ce qui précède qu'un certificat de performance énergétique n'est pas nécessaire pour la présente vente.

§ 8. Dossier d'intervention ultérieure

L'adjudicataire est informé de l'existence d'obligations mises à sa charge par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et relatives d'une part à la coordination sur les chantiers exécutés par plusieurs entrepreneurs et d'autre part la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

S'agissant d'une vente forcée, l'adjudicataire est également informé de l'impossibilité de lui transmettre l'éventuel dossier d'intervention ultérieure.

Article 24 – TRANSFERT DES RISQUES – ASSURANCES

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.

Article 25 – ABONNEMENTS EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Article 26 – IMPÔTS

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, et cætera); 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) 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 ;
- h) 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, 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 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, compareisse 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, et cætera) 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 cinq mille euros (5.000 €).

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

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 dix pour cent (10 %) de l’enchère retenue, avec un minimum de cinq mille euros (5.000 €).

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l’avis d’un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu’il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n’offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l’enchère dégressive » conformément à l’article 1193 ou 1587 du Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d’obtention d’un financement par l’adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l’adjudication se fera sous la condition suspensive d’obtention d’un financement par l’adjudicataire. Si cette dernière n’est pas prévue, l’adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l’adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

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

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 ou il 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.

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 un demi pour cent (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 pour cent (12,50 %). Cela s'élève à :

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 €) ;
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 €) ;
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80 %), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 €) ;
- dix-huit pour cent (18,00 %), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 €) ;
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35 %), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 €) ;
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 €) ;
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45 %), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 €) ;
- seize virgule dix pour cent (16,10 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 €) ;
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) ;
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 €) ;
- quinze virgule quinze pour cent (15,15 %) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 €) ;

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90 %) pour les prix d’adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 €) jusqu’y compris deux cent mille euros (200.000 €) ;
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65 %) pour les prix d’adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 €) jusqu’y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50 %), pour les prix d’adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) jusqu’y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 €) ;
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40 %), pour les prix d’adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 €) jusqu’y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25 %), pour les prix d’adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) jusqu’y compris trois cent mille euros (300.000 €) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10 %), pour les prix d’adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 €) jusqu’y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) ;
- quatorze pour cent (14,00 %), pour les prix d’adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) jusqu’y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000 €) ;
- 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 €) jusqu’y compris quatre cents mille euros (400.000 €) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75 %), pour les prix d’adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000 €) jusqu’y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70 %), pour les prix d’adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) jusqu’y compris cinq cents mille euros (500.000 €) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55 %), pour les prix d’adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000 €) jusqu’y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50 %), pour les prix d’adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) jusqu’y compris six cents mille euros (600.000 €) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45 %), pour les prix d’adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000 €) jusqu’y compris sept cents cinquante mille euros (750.000 €) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30 %), pour les prix d’adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000 €) jusqu’y compris un million d’euros (1.000.000 €) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15 %) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (1.000.000 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000 €) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95 %) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000 €) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90 %) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000 €) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85 %), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000 €).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000 €), 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 12,50 % 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 prévue 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 le 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. À 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'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. À 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.

C. LES DÉFINITIONS

- **Les conditions de vente** : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- **Le vendeur** : le débiteur ou tiers affectant hypothécaire saisi (à moins qu'il ne s'agisse d'une disposition qui, par définition, ne peut concerner que le créancier poursuivant, comme par exemple pour les articles suivants des conditions générales du cahier des charges (art. 3 *Mode de la vente*, art. 13 *La*

clôture des enchères, art. 14 *Refus de signer le PV d'adjudication*, et art 28 *Sanctions*), le « *vendeur* » s'entend comme « *créancier requérant* »),

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

BANQUE DES ACTES NOTARIÉS

Le notaire détenteur de la minute rappelle qu'une copie dématérialisée de l'acte sera conservée dans la Banque des actes notariés (NABAN). Cette copie a la même valeur probante qu'une expédition de la minute sur support papier et n'est consultable que par les personnes intéressées en nom direct.

DROITS D'ÉCRITURE **(Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros (50 €).

DONT PROCÈS-VERBAL

Dressé et commenté à Bruxelles, date que dessus.

Et, après lecture intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, signé par Nous, Notaire.

(Suit la signature)

Mention d'enregistrement
eRegistration - Formalité d'enregistrement
<u>Mention d'enregistrement</u>
Acte du notaire François HERINCKX à Bruxelles le 18-09-2024, répertoire 2024/0431
Rôle(s): 41 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le vingt septembre deux mille vingt-quatre (20-09-2024)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 20030
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)
Le receveur