

2026/

**DOSSIER : 26-00-0201/001 - SC - CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE**

---

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

Le

Nous, **Matthieu VAN MOLLE**, notaire de résidence à Ittre,

Procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :

( On omet ... )

Invariablement dénommé aux présentes : « **LE VENDEUR** » et/ou « **LE REQUERANT** ».

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Adjudication.

**A. Conditions spéciales de vente**

**DESCRIPTION DES BIENS :**

**LOT 1**

**VILLE DE BRUXELLES, sixième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis Boulevard Charlemagne 64-66-68 comprenant garages, rez- de- chaussée commercial et appartements aux étages, cadastré selon titre section F numéro 277K5 et selon extrait cadastral récent section F numéro 0277K5P0001 pour une contenance selon titre et cadastre de cinq ares huit centiares :

Le Lot 42 : le parking 6 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

l'emplacement pour voiture proprement dit tel que décrit aux plans annexés à l'acte de base

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux millièmes (2/1000èmes) des parties communes y compris le terrain assiette du bâtiment avant et un onzième (1/11èmes) des parties communes spéciales de l'appareillage du système de parking mobile ( machinerie, moteur, plateaux, portes, etc)

Identifiant parcellaire cadastral : 0277K5P0043.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre-vingt-sept euros (87,00 €).



## **LOT 2**

### **VILLE DE BRUXELLES, sixième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis Boulevard Charlemagne 64-66-68 comprenant garages, rez de chaussée commercial et appartements aux étages, cadastré selon titre section F numéro 277K5 et selon extrait cadastral récent section F numéro 0277K5P0001 pour une contenance selon titre et cadastre de cinq ares huit centiares :

Le Lot 44 : le parking 8 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

l' emplacement pour voiture proprement dit tel que décrit aux plans annexés à l'acte de base

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux millièmes (2/1000èmes) des parties communes y compris le terrain assiette du bâtiment avant et un onzième (1/11èmes) des parties communes spéciales de l'appareillage du système de parking mobile ( machinerie, moteur, plateaux, portes, etc)

Identifiant parcellaire cadastral : 0277K5P0045.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre-vingt-sept euros (87,00 €).

## **LOT 3**

### **VILLE DE BRUXELLES, sixième division**

Dans un immeuble à appartements multiples sis Boulevard Charlemagne 64-66-68 comprenant garages, rez de chaussée commercial et appartements aux étages, cadastré selon titre section F numéro 277K5 et selon extrait cadastral récent section F numéro 0277K5P0001 pour une contenance selon titre et cadastre de cinq ares huit centiares :

Le Lot 46 : le parking 10 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

l' emplacement pour voiture proprement dit tel que décrit aux plans annexés à l'acte de base

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux millièmes (2/1000èmes) des parties communes y compris le terrain assiette du bâtiment avant et un onzième (1/11èmes) des parties communes spéciales de l'appareillage du système de parking mobile ( machinerie, moteur, plateaux, portes, etc)

Identifiant parcellaire cadastral : 0277K5P0047.

Le revenu cadastral non indexé du bien est de quatre-vingt-sept euros (87,00 €).

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le notaire Pablo De Doncker à Bruxelles, le 1<sup>er</sup> février 2013 transcrit au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles le 8 février suivant sous la référence 48-T-08/02/2013-01113 et l'acte de base modificatif contenant une adaptation des statuts reçu par le notaire Régis Deschamps à Schaerbeek, le 10 décembre 2024 transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 1 le 13 décembre suivant sous la référence 48-T-13/12/2024-07138.

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.

Invariablement dénommés aux présentes : **LE(S) BIEN(S)**

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

( On omet ... )

**MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à :

- **à quinze mille euros (15.000,00€) pour chacun des lots séparément**
- **à quarante-cinq mille euros (45.000,00€) pour l'ensemble.**

**A enchères égales, il sera donné préférence à l'adjudication de l'ensemble.**

**ENCHERE MINIMUM**

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

**FACULTE DE RETRAIT**

La vente étant volontaire, le propriétaire se réserve la faculté de retirer les biens de la vente si le prix obtenu ne lui convient pas.

**DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 22 juin à 11 heures**, et le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 30 juin à 11 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.

**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 instrumentant, au plus tard dans les dix jours ouvrables après la clôture des enchères, soit **le 7 juillet à 17h00.**

**L'adjudication ne pourra pas avoir lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.**

**VISITES**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs **sur rendez-vous préalable à prendre par téléphone au 0489/29.77.11.**

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.

**PUBLICITE**

La publicité de l'adjudication sera assurée durant les **quatre semaines** précédant l'adjudication par :

- 1) l'apposition de deux panneaux ordinaires ;
- 2) une insertion dans la rubrique "Ventes immobilières" du site Internet de la Compagnie des Notaires du Brabant Wallon, du site de l'Etude du notaire et sur le site Internet [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) (option « Large » - 1 mois de garantie en première page).

**TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

### **JOUISSANCE – OCCUPATION**

Les LOTS 1 et 2 sont libres d'occupation.

L'adjudicataire de chacun des lots 1 et 2 aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, 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.

Le LOT 3 est donné en location au profit de la SRL Pelican Public Affairs à Zaventem aux termes du contrat de bail du 24 novembre 2023 d'une durée de 1 an sans tacite reconduction. Le vendeur déclare que le locataire continue de payer le loyer et d'occuper le bien

Le loyer est de 130€/ mois+15€ de charges.

L'adjudicataire du LOT 3 est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix. des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le bien est loué à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la dernière échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au

locataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et le prix qui auraient été versées par les locataires.



### **DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE PREFERENCE**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel, notamment au bénéfice de l'occupant dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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.

### **ETAT DU BIEN – VICES**

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

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

#### **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.

#### **MITOYENNETES**

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

#### **SERVITUDES**

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

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes ou de conditions particulières à l'exception de ce qui est repris à l'acte de base dont question ci-avant .

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.

Seront respectées par l'adjudicataire, toutes les communautés de puits, de citernes, d'égouts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre le bien ici vendu et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

Les parties déclarent avoir reçu spécialement explication quant à la portée de cette clause.

#### **DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si une renonciation aux indemnités auxquelles le propriétaire pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le propriétaire a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **ACTIONS EN GARANTIE**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le propriétaire 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 du Code civil.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de travaux entrepris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise.

## **COPROPRIETE**

### ***Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur***

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, 1° à 4° du Code civil.

### ***Renseignements transmis par le syndic***

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 23 mars 2026 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 §1 et § 2 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société Citya Bruxelles Immobilier Agence de Woluwe – avenue Jacques Brel 36 (02/763.05.55), a répondu par courriel daté du 27 mars 2026. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courriel, des documents et informations fournies par le syndic. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

### ***Charges communes et provisionnement des fonds***

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

#### **1. Charges communes ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

#### **2. Charges extraordinaires et appels de fonds**

L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

### 3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### ***Créances de la copropriété***

Les créances de la copropriété, nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

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

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu. Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

#### ***Citerne à mazout – chauffage***

Le vendeur déclare que le chauffage dans l'immeuble est au gaz.

### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **Prescriptions urbanistiques**

Généralités L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

#### **Descriptif sommaire**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire des biens concernés, tels qu'ils existent dans les faits. En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité des biens. L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation

urbanistique régulière des biens, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

### **Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'emplacement de parking, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98, §1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Demande de renseignements urbanistiques Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien. La réponse de la Ville de Bruxelles, reçue de manière électronique le 21 mai 2026 stipule littéralement ce qui suit :

### **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 : o en **zone d'habitation à prédominance résidentielle** (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)

- o en **zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

- o 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) « Saint-Quentin » (n° 06-03)** approuvé par le Gouvernement au **16/07/2015** ;

- 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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),

- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

- \* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :  
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du 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 sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire**, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur Belge le 29/04/2008 ;
  - 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) ;
  - 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](http://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 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

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

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

- Le bien 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 20/12/1875 ;**

- ~~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...;~~

#### **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 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- 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 DIRL ;
- 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 :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
C1141/2015	1) Deux chaudières (204 kW) 2) Parking couvert (11 emplacements)	Délivré	17/11/2016	17/11/2031

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 25360	Construire cet immeuble (boulevard Charlemagne 68)	/	Datant de 1898 – 1900
TP 109518 (C41/1995)	Certificat d'urbanisme : Démolir les immeubles et construire un ensemble de logements avec rez-de-chaussée à usage commercial et / ou de bureaux (joint au C79/1998)	Délivré	01/10/1997
<b>TP 109518 (C79/1998)</b>	<b>Démolir les bâtiments avec maintien de la façade du n° 68 et construire un ensemble de 16 logements avec rez-de-chaussée affecté à usage commercial et / ou administratif</b>	<b>Délivré</b>	<b>18/08/1999</b>

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

*La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : [archives-archief@brucity.be](mailto:archives-archief@brucity.be) Vous trouverez toutes*

les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante  
<https://archives.bruxelles.be/> . Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être  
 obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

**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	Nbre	Commentaire
Batiment principal	Sous-sol			locaux de stockage
				locaux techniques
				locaux communs
			1	local accessoire au commerce ou bureau situé au rez-de-chaussée
	Rez-de - chaussée			1 bureau ou 1 commerce
				emplacements de stationnement 1
	1er étage	Logement	1	appartement 2 chambres
		logement	1	appartement 3 chambres
	2ème étage	Logement	1	Studio
		Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	1	appartement 2 chambres
	du 3ème au 4ème étage	Logement	1	studio par etage
		Logement	2	appartements 2 chambres par étage

	5ème étage	Logement	1	studio
		Logement	1	appartement 1 chambre
		Logement	1	Appartement 2 chambres
	6ème étage (combles)	logement	1	studio
		Logement	1	appartement 3 chambres

### 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...; o La procédure est en cours d'instruction;

\_\_\_\_\_o Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...;

\_\_\_\_\_o 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..., o Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...;

\_\_\_\_\_o La procédure est en cours d'instruction;

\_\_\_\_\_o Une décision est intervenue le..., portant sur...;

\_\_\_\_\_o Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;

\_\_\_\_\_o Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ...;

\_\_\_\_\_o 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 :

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.

À 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. »

#### **Expropriation - Alignement - Emprise**

Sous réserve des mentions reprises dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

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

#### **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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- N'est pas soumis à un droit de gestion publique ;
- N'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non respect des normes ci-dessus énoncées ;
- N'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- N'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- N'a pas fait l'objet d'un P.V. de contestation de « logement inoccupé ».

### **Registre du Patrimoine immobilier**

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-dupatrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement à l'exception ( VOIR RU-

### **Division - Lotissement**

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme. Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du même Code.

### **Environnement – gestion des sols pollués**

#### **Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

**A modifier en fct RU- POUR PARKING INTERIEUR**

#### **Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement. L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées. - Situation du bien – attestation de sol L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation de sol délivré par Bruxelles-Environnement en date du 1<sup>er</sup> avril mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit :

<b>Identification de la parcelle</b>	
<i>N° de parcelle</i>	<i>21806 F 0277 K 005 00</i>
<i>Adresse(s)</i>	<i>Boulevard Charlemagne 68, 1000 Bruxelles Boulevard Charlemagne 66, 1000 Bruxelles Boulevard Charlemagne 64, 1000 Bruxelles</i>
<i>Classe de sensibilité<sup>4</sup></i>	<i>Zone habitat</i>

<b>CATEGORIE</b>	<b>3</b>	<b>Parcelle polluée sans risque</b>
------------------	----------	-------------------------------------

#### **OBLIGATIONS**

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

### **Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

1.

#### **Activités à risque**

<i>Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle. Exploitant</i>	<b>Rubrique - Activité à risque</b>	<b>Année début</b>	<b>Année fin</b>	<b>Permis d'environnement connu par BE ?</b>
<i>Imprimerie Lorphèvre puis la S.C EDITIONS MUNDANEUM</i>	<i>82 - Imprimeries et tous travaux d'impression</i>	1950	1970	NOVA-PROV03397/00003570

#### **Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions**

<i>Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle. Type étude</i>	<b>Date de l'étude</b>	<b>Conclusions</b>
<i>Reconnaissance de l'état du sol (2009/0574/01)</i>	16/06/2009	Pollution détectée
<i>Etude de risque (2009/0574/01)</i>	31/05/2010	Risques tolérables
<i>Restrictions d'usage (2009/0574/01)</i>	05/2010	excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée
<i>Restrictions d'usage</i>	La culture de fruits ou légumes en pleine terre est fortement déconseillée (suite à modification du code de bonnes pratiques dd 6/6/2024)	

<b>Validité de l'attestation du sol</b>	
<b>Validité</b>	<b>La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.</b>

Informations supplémentaires Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes.

**Zones inondables**

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation mais le boulevard Charlemagne est situé en zone d'aléa faible d'inondation. L'acquéreur avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

**Dossier d'intervention ultérieur**

Sur base des renseignements obtenus, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure aurait dû être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

**Installations électriques**

Pas d'application

**Certificat de performance énergétique**

Pas d'application

**Point de contact KLIM-CICC**

L'adjudicataire est informé sur l'utilité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité sur le bien vendu, et notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

**Citerne à mazout et permis d'environnement**

Pas d'application

**Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation

du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur a déclaré que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

#### **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.

#### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE**



Le vendeur s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en possession (ou, si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et les services de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Le vendeur ou la partie requérante ne puisse plus être recherchée à ce sujet.

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 logements inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du propriétaire pour l'année en cours.

#### **B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online**

##### **1.1.**

#### ***Champ d'application***

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

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

#### ***Adhésion***

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

### ***Systeme d'enchères***

#### Article 10.

##### Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

##### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond.

##### Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### ***Conséquences d'une enchère***

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, 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,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

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

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

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

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

### ***Mise à prix et prime***

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

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

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

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

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

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

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### ***Adjudication à un colicitant***

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### ***Porte-fort***

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### ***Déclaration de command***

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Caution***

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

### ***Prix***

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'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.

### ***Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères**. Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

- 1.2. - vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00) ;
- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt virgule zéro cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€

325.000,00);

- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

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

1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de commanditaire 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 (12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de

partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

#### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

#### ***Intérêts de retard***

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

#### ***Sanctions***

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

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'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 nouvelle vente.



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

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

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

#### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

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

### **Avertissement**

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

### **C. Les définitions**

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

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

e manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

e automatique : l'enchère générée automatiquement par le système des 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](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes



les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

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

#### **D. Adjudication**

Il va être procédé à l'adjudication des biens, décrits ci-dessus dans les conditions de vente reprises ci-dessus qui forme un tout verbal pour valoir ensemble comme acte authentique.

La présente vente a été annoncée par des affiches et annonces publiées conformément aux dispositions légales et aux conditions ci-dessus.

Il est alors procédé comme suit :

Après lecture et commentaire de ces conditions de ventes – intégral pour ce qui concerne les mentions imposées par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, après que les parties aient déclaré en avoir pris connaissance à temps, à savoir depuis le début de la publicité,

1/ Le **notaire soussigné a adjudgé le LOT 1** décrit ci-dessus à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue, à savoir :

\*\*\*

Ci-après dénommés ensemble "l'adjudicataire" ou "l'adjudicataire du lot 1", \*ici représentés comme dit ci-dessus et qui déclare accepter.

Les vendeurs et adjudicataire du LOT 1 acceptent que l'adjudication du LOT 1 intervienne à un prix de \*\*\* euros (EUR \*\*\*\*,00), outre les frais, ce qui sera communiqué demain online via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

2/ Le **notaire soussigné a adjudgé le LOT 2** décrit ci-dessus à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue, à savoir :

\*\*\*

Ci-après dénommés ensemble "l'adjudicataire" ou "l'adjudicataire du lot 2", \*ici représentés comme dit ci-dessus et qui déclare accepter.

Les vendeurs et adjudicataire du LOT 2 acceptent que l'adjudication du LOT 2 intervienne à un prix de \*\*\* euros (EUR \*\*\*\*,00), outre les frais, ce qui sera communiqué demain online via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

3/ Le **notaire soussigné a adjudgé le LOT 3** décrit ci-dessus à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue, à savoir :

\*\*\*

Ci-après dénommés ensemble "l'adjudicataire" ou "l'adjudicataire du lot 3", \*ici représentés comme dit ci-dessus et qui déclare accepter.

Les vendeurs et adjudicataire du LOT 3 acceptent que l'adjudication du LOT 3 intervienne à un prix de \*\*\* euros (EUR \*\*\*\*,00), outre les frais, ce qui sera communiqué demain online via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

4/ Le **notaire soussigné a adjugé LES LOTS 1, 2 ET 3** décrits ci-dessus à l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue pour l'ensemble, à savoir :

\*\*\*

Ci-après dénommés ensemble "l'adjudicataire" ", \*ici représentés comme dit ci-dessus et qui déclare accepter.

Les vendeurs et adjudicataire acceptent que l'adjudication des lots 1, 2 et 3 intervienne à un prix de \*\*\* euros (EUR \*\*\*\*,00), outre les frais, ce qui sera communiqué demain online via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **LOI ANTI-BLANCHIMENT**

L'adjudicataire du LOT 1 déclare qu'il payera le prix et les frais au moyen \*\*de fonds propres par le biais du compte numéro \*\*\*/ par un crédit.

L'adjudicataire du LOT 2 déclare qu'il payera le prix et les frais au moyen \*\*de fonds ais du compte numéro \*\*\*/ par un crédit.

lu LOT 2 déclare qu'il payera le prix et les frais au moyen \*\*de fonds ais du compte numéro \*\*\*/ par un crédit

#### **ATIONS FISCALES**

ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement



#### **TION**

Les requérants, prénommés, déclarent constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

- Madame Isabelle DENUIT, collaboratrice notariale, demeurant à Obaix, rue de la Buscaille, numéro 51 ;

- Madame Sandrine COLAERT, collaboratrice notariale, demeurant à Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 40.

Désignées plus loin par le mot "mandataire".

A qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom :

à l'effet de :

- recevoir le prix de vente en principal, intérêts et accessoires et en donner quittance;

- avec ou sans paiement, dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège et d'hypothèque et à l'action résolutoire, de toutes inscriptions d'office ou autres.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire, les mandants promettant ratification au besoin.

#### **CONFIRMATION DE L'IDENTITE**

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

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit s'élève à cent euros (100,00 EUR).

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Ittre, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, les adjudicataires et moi-même, Notaire.