

LD (data 23/1473)

REP.2026/0411

**VP CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES - VP ONLINE (BIDDIT.BE)**

**I. Une maison d'habitation sise à Ixelles (B-1050 Bruxelles), rue Kerckx, 75**

**II. Une maison de commerce et de rapport sise à Ixelles (B-1050 Bruxelles),  
chaussée d'Ixelles 289-289A**

Le douze mars deux mille vingt-six, je soussigné, Maître Benoit Ricker, notaire associé, à Ixelles, procède à l'établissement des conditions de vente online sur biddit.be des deux biens immobiliers décrits ci-dessous :

\*\*\*

Cet exposé fait, les 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 SPECIALES DE VENTE**

**Coordonnées de l'étude**

***Etude des notaires associés Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré***

*Gestionnaire du dossier : Laurence Delavignette*

*Rue Capitaine Crespel, 16*

*1050 Ixelles*

*02/513.75.74*

*Adresse mail du gestionnaire du dossier :*

[laurence.delavignette.350632@belnot.be](mailto:laurence.delavignette.350632@belnot.be)

**DESCRIPTION DU BIEN I.**

**COMMUNE D'IXELLES (troisième division)**

*Une maison, sur et avec terrain, sise Rue Kerckx, 75, cadastrée selon titre sous section A, numéro 0104/X/2, pour une superficie de soixante centiares (60 ca), et selon extrait récent de la matrice cadastrale sous section A, numéro 0104X2P0000, pour une même superficie,*

Revenu cadastral non indexé : mille cent quatre-vingt-huit euros (**1.188,00 €**)

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, seul est vendu le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeuble 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.

\*\*\*

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent septante mille euros (370.000,00 €)**

Si personne n'offre la mise à prix, le bien sera retiré de la vente. L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). Cela signifie qu'une enchère de

minimum mille euros (€ 1.000,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

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

Le jour et l'heure du début des enchères est **le mardi 21 avril 2026 à 12 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mercredi 29 avril 2026 à 12 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.**

Après acceptation de l'enchère **la plus élevée** retenue par la requérante, et 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 associé Benoit Ricker, **le mardi 5 mai 2026 à 15 heures.**

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les mardis : 7 avril 2026, 14 avril 2026, 21 avril 2026, et 28 avril 2026, de 10 heures à 12 heures.**

**Les samedis : 4 avril 2026, 11 avril 2026, 18 avril 2026, et 25 avril 2026, de 16 heures 30 à 18 heures 30.**

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.

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces dans les médias suivants : les sites Internet [www.nvn.be](http://www.nvn.be) ; [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be); ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins un mois précédant l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière. Les indications fournies dans le présent cahier des charges, les affiches, les annonces et autres énonciations relatives au bien exposé en vente ne sont données qu'à titre de simple renseignement et n'engagent pas les vendeurs et créanciers, le notaire pourra redresser toute erreur.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est occupé par une famille sans contrat de bail. Le propriétaire du bien n'a remis au notaire soussigné aucun contrat de bail et aucun contrat de bail n'est enregistré dans la base de données du Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2.

**Le notaire soussigné n'est pas en mesure de communiquer plus d'informations quant aux conditions d'occupation ni de garantir l'exactitude des informations communiquées aux présentes quant à ces dernières. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.**

L'adjudicataire 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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire du bien 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 ou fermages, 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 propriétaire du bien.

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

#### **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.

#### **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 du bien 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, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

Le propriétaire du bien 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire du bien qui résultent de son titre de propriété à savoir : l'acte de vente reçu par le notaire Christophe LE ROUX, alors associé à Schaerbeek, le 29 septembre 2016, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 6 octobre suivant sous la formalité 51-T-06/10/2016-11772 ; lequel contient un rappel de servitudes.

Elles sont reprises littéralement ci-dessous :

*« ...dans l'acte reçu par le notaire Cartuyvels, le 14 février 1949 : « La venderesse se réserve la pleine propriété des mitoyennetés des murs vers les propriétés voisines sans indemnité aucune pour les acquéreurs ». »*

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire du bien résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore

d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du propriétaire du bien ni recours contre lui.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

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

Si le propriétaire du bien renonce aux éventuels dommages et intérêts ou s'il a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire du bien 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 du bien 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.

#### **Dispositions administratives**

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

##### **Généralités**

L'adjudicataire a 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. Il peut vérifier 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.

##### **Situation existante**

La conformité des actes et travaux effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques n'est pas garantie. Le bien est actuellement affecté à usage de **logement (maison unifamiliale)**.

Il n'est pris aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire du bien.

A l'exception de ce qui sera précisé ci-après, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

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

En suite de ce qui précède, le notaire instrumentant a présenté à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT.

La réponse de la commune d'Ixelles datée du **14 août 2025**, stipule littéralement ce qui suit :

« *Madame, Monsieur,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète concernant le bien sis **Rue Kerckx 75** cadastré **21443A0104/00X002**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

*Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne **un bâtiment composé d'un logement, un garage accessible par la Rue Gray.***

*Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)*

*Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.*

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

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

· *Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, zones d'habitation.*

· *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).*

· *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).*

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

*Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes: <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>*

##### **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.iirisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>*

· *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.*

· *Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (RCU).*

*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 n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption.

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

Le bien n'est pas classé.

Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.

Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle :

Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

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

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

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

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 15.06.1885; 07.09.1888;16.08.1927

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)

**8\*) Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien ne se situe pas dans un contrat de quartier.
- Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- 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.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE**

**NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

**Urbanisme**

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<u>2009/89-185-75F.S</u>	remplacer la toiture à versant d'un immeuble par une toiture courbe du côté de la rue Kerckx et à rehausser l'annexe située à front de la rue Gray en vue d'étendre la maison unifamiliale	Délivrer	12/04/2010

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmé automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 107 du CoBAT:

- Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.

- Ensuite, une fois entamée la mise en oeuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

**Environnement**

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : [pe@ixelles.brussels](mailto:pe@ixelles.brussels)

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 et l'utilisation licite du bien :**

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs notre disposition, notamment : le permis d'urbanisme n°2009/89.

<i>Dénomination</i>	<i>Localisation</i>	<i>Nbre</i>	<i>Destination</i>	<i>Utilisation</i>	<i>Commentaire</i>
Bâtiment principal	Ensemble du bâtiment	1	Logement		unifamilial

*Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.*

*Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.*

*Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)).*

*Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien ,(volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles,178,1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.*

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

*· Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.*

*Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.*

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistiques, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)*

#### **Observations complémentaires :**

*Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.*

*Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).*

*Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse [ru@ixelles.brussel](mailto:ru@ixelles.brussel) ».*

*Lesdits renseignements urbanistiques se trouvent sur le site [Biddit.be](http://Biddit.be)*

#### **Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise**

*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**

Aucune notification n'a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

**Code bruxellois du Logement**

Il existe 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 bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ; l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.
- 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 constatation de « logement inoccupé ».

**Division - Lotissement**

Pas d'application.

**Citerne à mazout**

A la connaissance du notaire, il n'y a pas de citerne à mazout dans le bien.

**- Droits de préemption**

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Il apparaît de la recherche effectuée le **13 août 2025** sur le site BruGIS que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**- Environnement – gestion des sols pollués**

**Permis**

Le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement et il n'est pas exercé ou 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).

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

Le contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement, le **13 août 2025**, mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

**"...2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

<b>CATEGORIE</b>	<b>AUCUNE</b>	<b>La parcelle n'est pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol</b>
------------------	---------------	--

....."

Une copie de l'attestation du sol sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive du bien. Elle est consultable sur le site biddit.be.

**Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **12 octobre 2025** et valable jusqu'au **12 octobre 2035**, portant le numéro 20251012-0000730417-01-0 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur VANDERAA Sébastien. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : « **G** »
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : « **427** »
- Emission CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : « **85** »

L'adjudicataire recevra l'original de ce certificat le jour de l'adjudication définitive.

Il est consultable sur le site biddit.be.

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **19 novembre 2025** que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa élevé d'inondation.

Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

Elle est consultable sur le site biddit.be.

#### **Autres polices administratives**

##### **Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire soussigné n'a pas connaissance de travaux effectués par un ou plusieurs entrepreneurs dans le bien depuis 2001 pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé. Le propriétaire du bien n'a donné aucune information à ce sujet, ni remis de dossier d'intervention ultérieure au notaire soussigné.

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

##### **Contrôle de l'installation électrique**

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), 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. Par procès-verbal du **4 février 2026** dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. Au terme d'un délai de **12 mois** à compter du 4 février 2026, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. Des sanctions sont prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ledit procès-verbal est consultable sur le site biddit.be.

Ledit procès-verbal sera remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

### **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. Le propriétaire du bien 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, 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 propriétaire du bien ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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

### **Financement**

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

### **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, les intérêts, fixés au taux de dix pourcents (10,00 %) 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.

<b>DESCRIPTION DU BIEN II.</b>
--------------------------------

### **COMMUNE D'IXELLES (deuxième division)**

*Une maison de commerce et de rapport, sur et avec terrain, sise **Chaussée d'Ixelles, 289-289A**, cadastrée selon titre sous section A, numéro 0287/F/4, et selon extrait récent de la matrice cadastrale sous section A, numéro 0287F4P0000, pour une superficie selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale d'un are trente centiares (1a 30 ca).*

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent quatorze euros (**1.514,00 €**)

\*\*\*

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **quatre cent quatre-vingt-cinq mille euros (485.000,00 €)**. Si personne n'offre la mise à prix, le bien sera retiré de la vente. L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). Cela signifie qu'une enchère de

minimum mille euros (€ 1.000,00) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

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

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi 21 avril 2026 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi 29 avril 2026 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.

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

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par la requérante, et 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 associé Benoit Ricker, le **mardi 5 mai 2026 à 16 heures**.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les mardis : 7 avril 2026, 14 avril 2026, 21 avril 2026, et 28 avril 2026, de 12 heures 30 à 14 heures 30.**

**Les samedis : 4 avril 2026, 11 avril 2026, 18 avril 2026, et 25 avril 2026, de 14 heures à 16 heures.**

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.

#### **Publicité**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces dans les médias suivants : les sites Internet [www.nvn.be](http://www.nvn.be) ; [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be); ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins un mois précédant l'adjudication, conformément aux usages en pareille matière. Les indications fournies dans le présent cahier des charges, les affiches, les annonces et autres énonciations relatives au bien exposé en vente ne sont données qu'à titre de simple renseignement et n'engagent pas les vendeurs et créanciers, le notaire pourra redresser toute erreur.

#### **Transfert de propriété**

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

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est libre d'occupation à l'exception du commerce de manucure, du logement sis au 1<sup>er</sup> étage et du logement du 2<sup>e</sup> étage pour lesquels aucun contrat de bail n'a été enregistré auprès du bureau Sécurité juridique Bruxelles 2. Le propriétaire du bien n'a remis aucun contrat de bail au notaire soussigné nonobstant la demande du notaire soussigné. Il semblerait les logements sis au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage soient loués pour des périodes de courte durée à des étudiants.

Le notaire soussigné n'est pas en mesure de communiquer plus d'informations quant aux conditions d'occupation ni de garantir l'exactitude des informations communiquées aux présentes quant à ces dernières. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.

L'adjudicataire 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.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire du bien 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 ou fermages, 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 propriétaire du bien.

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

#### **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.

#### **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 du bien 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, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

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

#### **Mitoyennetés**

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

#### **Servitudes**

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

Le propriétaire du bien 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'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations de la propriétaire du bien qui résultent de son titre de propriété à savoir : l'acte de vente reçu par le notaire Christophe LE ROUX, associé à Schaerbeek, le 29 septembre 2016, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 6 octobre suivant sous la formalité 51-T-06/10/2016-11772 ; lequel ne contient pas de servitudes ou conditions spéciales.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être

causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le propriétaire du bien renonce aux éventuels dommages et intérêts ou s'il a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le propriétaire du bien 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 du bien 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.

#### **Dispositions administratives**

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

##### **Généralités**

L'adjudicataire a 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. Il peut vérifier 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.

##### **Situation existante**

La conformité des actes et travaux effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques n'est pas garantie. Le bien est actuellement affecté à usage de **maison de rapport et de commerce**.

Il n'est pris aucun engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire du bien.

A l'exception de ce qui sera précisé ci-après, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

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

En suite de ce qui précède, le notaire instrumentant a présenté à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT.

La réponse de la commune d'Ixelles datée du **27 janvier 2026**, stipule littéralement ce qui suit :

*Madame, Monsieur,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 20/01/2026 concernant le bien sis **Chaussée d'Ixelles 289/289A** cadastré **21442A0287/00F004**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé*

sous réserve des résultats de l'instruction approfondie 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

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

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

· Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICH EE), zones d'habitation.

· Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

· Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

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

· Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).

· Les prescriptions du **PRAS** précité.

· Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>

· Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.

· Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

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 n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

· Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption.

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

· Le bien **n'est pas** classé.

· Le bien **n'est pas** situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

· Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.

· Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.

· Arbre remaquable à 50m de la limite de la parcelle :

· Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

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

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

· Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

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

· La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 17.10.1863 ; 23.07.1866 ; 05.09.1952 ; 25.01.1956

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)

**8\*) Autres renseignements :**

· Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.

· Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.

· Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

· Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

· 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, une attestation du sol peut être demandée auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le site internet <https://irisbox.irisnet.be/irisbox/> => "Environnement, Déchets" => "Demande d'attestation du sol".

· Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.

· En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement.

· En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

· En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

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

**SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

**Urbanisme**

*Par souci d'exhaustivité, la liste reprend l'ensemble des permis et certificats dont l'administration dispose et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné, y compris les autorisations relatives à d'autres unités, biens voisins, affectations spécifiques ou liées par des références historiques ou administratives. La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.*

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>1904/226-171/289 F.S</i>	<i>modification facade</i>	<i>Délivrer</i>	<i>30/05/1904</i>

**Note terminologique**

*Il convient de préciser que la terminologie urbanistique a considérablement évolué au cours des décennies. Dans les permis anciens, le terme « maison » désignait généralement un immeuble bâti, quelle que soit sa destination ou sa division interne, et non exclusivement une habitation unifamiliale comme l'usage contemporain pourrait le suggérer. De même, l'expression « maison de rapport » ne signifiait pas nécessairement un immeuble divisé en plusieurs logements, mais simplement un bien immobilier destiné à être mis en location et à procurer un revenu locatif à son propriétaire. La division en appartements multiples, aujourd'hui couramment associée à cette notion, constitue souvent un aménagement postérieur au permis initial. Par ailleurs, le terme « chambre » désignait à l'époque toute pièce close, sans référence spécifique à sa fonction (pièce de réception, salle à manger, espace de couchage, etc.), alors qu'il évoque aujourd'hui principalement une chambre à coucher. Cette évolution sémantique doit être prise en considération lors de l'interprétation des autorisations d'urbanisme délivrées, afin d'éviter toute confusion quant à la nature et l'affectation originelles des bâtiments concernés.*

**Délais de péremption**

*Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.*

*Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmé automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):*

*· Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.*

*· Ensuite, une fois entamée la mise en oeuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.*

**Les permis à durée limitée**

*L'article 102 du CoBAT habilite le Gouvernement à dresser la liste des actes et travaux pour lesquels les permis sont délivrés pour une durée limitée, et à fixer cette durée.*

*Le Gouvernement a fait usage de cette habilitation en adoptant l'arrêté du 29 janvier 2004, 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.*

*Cette limitation concerne notamment :*

- Les publicités et les enseignes (9 ans maximum);*
- Les installations saisonnières, comme les « bulles » couvrant les terrains de tennis en hiver et les guinguettes installées en été (6 ans maximum);*
- Les antennes paraboliques à usage télévisuel privé (9 ans maximum);*
- La modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien pour y installer une école (5 ans maximum);*
- Les travaux relatifs à l'organisation d'un chantier (pendant la durée du chantier avec un maximum de 6 ans);*

*Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état ou ils se trouvaient avant la mise en oeuvre du permis.*

*Si le titulaire souhaite prolonger la situation au-delà du délai, il doit obtenir un nouveau permis à durée limitée.*

*Les délais de péremption ne sont pas applicables aux permis à durée limitée.*

### ***Les permis de régularisation***

*Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).*

### ***Environnement***

*Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.*

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 575 67 87 ou par mail : [pe@ixelles.brussels](mailto:pe@ixelles.brussels)*

*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 et l'utilisation licite du bien :***

*Votre demande concerne un immeuble composé d'un commerce et 3 logements: au rez-de-chaussée: au commerce, au 1er étage: un logement, au 2ème étage: un logement, au 3ème et 4ème étages: un logement. Ceci est votre description, telle que vous nous l'avez transmise. Elle n'implique en aucun cas que la situation soit conforme ou autorisée.*

*Actuellement nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour vous confirmer l'affectation et l'utilisation licite du bien (données sur base des éléments administratifs à notre disposition).*

*L'absence de confirmation de l'affectation et l'utilisation n'empêche pas la vente d'un bien et n'impose pas de démarche supplémentaire.*

*Si vous le désirez, vous pouvez soumettre des preuves de l'usage du bien dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite.*

*Si ces éléments sont probants, par exemple des preuves pertinentes de la division d'un bien en plusieurs unités de logement avant le 1er décembre 1993 date d'entrée en vigueur de l'article 84, § 1er 5° de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme modifiée, des renseignements urbanistiques reprenant ces éléments pourront être produit dans le cadre de la demande d'usage licite.*

*A défaut de preuves, la commune ne pourra pas reconnaître la situation existante, l'affectation et l'utilisation licite du bien resteront lacunaires.*

Des informations supplémentaires sur cette démarche sont disponibles sur le site internet de la commune : <http://www.ixelles.be/site/779-Acheter-ou-vendre-un-bien-immobilier>  
Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à remettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

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

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction PV 2025/32 (références communales : 2017/1523-171/289- PU), dressé le 08/09/2025, ayant pour objet:
  - o Menuiseries en PVC gris foncé en façade avant.
  - o Les châssis des étages ne comportent pas d'allège opaque
  - o L'aménagement d'un logement au sous-sol
  - o La construction d'une annexe au rez-de-chaussée
  - o Le changement de destination de l'annexe du rez-de-chaussée, de commerce en logement
  - o La division des logements des étages en 5 logements
  - o La construction de mezzanines (2 dans le commerce au rez-de-chaussée avant, 1 au 1er étage arrière et 1er au 2e étage arrière);

La mention d'un PV d'infraction urbanistique ne présage pas du maintien à ce jour des infractions constatées au PV. La mention du PV implique qu'il n'y a pas eu ensuite de PV constatant la cessation des infractions. Les infractions potentiellement restantes doivent être mises en conformité, puis il y a lieu de demander au contrôle urbanistique une visite visant à constater la cessation des infractions.

Si vous désirez plus d'information sur le PV d'infraction, vous pouvez contacter la cellule Contrôle de l'Urbanisme par email à l'adresse [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels) ou par téléphone au 02/515.67.88.

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistiques, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 575 67 88 ou par mail : [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)

**Observations complémentaires :**

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

*Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels. »*

Les renseignements urbanistiques sont disponibles sur le site biddit.be

#### **Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise**

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

Aucune notification n'a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

Code bruxellois du Logement

Le Code Bruxellois du Logement impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

le propriétaire du bien a déclaré lors de la visite du bien au notaire Benoit Ricker, soussigné, que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'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 constatation de « logement inoccupé ».

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **13 août 2025** que le bien objet des présentes n'est pas en zone d'aléa d'inondation.

Ladite carte est publiée sur le site Biddit.be.

#### **Division - Lotissement**

Pas d'application.

#### **- Droits de préemption**

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Il apparaît de la recherche effectuée le **13 mai 2025** sur le site BruGIS que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

##### **Permis**

Le bien objet des présentes n'a 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).

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

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement, le **14 août 2025**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" ....

CATEGORIE	AUCUNE	<i>La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol</i>
-----------	--------	--

..."

Une copie de l'attestation du sol est sur le site biddit.be.

### **Certificats de performance énergétique**

#### **1. Pour le sous-sol :**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **18 décembre 2025** et valable jusqu'au **18 décembre 2035**, portant le numéro 20251218-0000738163-01-5 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame VANDERKELEN Charlotte. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : « **G** »
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : « **407** »
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : « **64** »

Le notaire soussigné n'a pas connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Ledit certificat se trouve sur le site Biddit.be

#### **2. Pour le 1<sup>er</sup> étage avant :**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **18 décembre 2025** et valable jusqu'au **18 décembre 2035**, portant le numéro 20251218-0000738164-01-3 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame VANDERKELEN Charlotte. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : « **G** »
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : « **357** »
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : « **56** »

Le notaire soussigné n'a pas connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Ledit certificat se trouve sur le site Biddit.be

#### **3. Pour le 2<sup>ème</sup> étage avant :**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **18 décembre 2025** et valable jusqu'au **18 décembre 2035**, portant le numéro 20251218-0000738165-01-0 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame VANDERKELEN Charlotte. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : « **G** »
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : « **368** »
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : « **58** »

Le notaire soussigné n'a pas connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Ledit certificat se trouve sur le site Biddit.be

#### **4. Pour le 3<sup>ème</sup> étage duplex**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **18 décembre 2025** et valable jusqu'au **18 décembre 2035**, portant le numéro 20251218-0000738166-01-8 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame VANDERKELEN Charlotte. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : « **G** »
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : « **1.846** »
- Emission CO2 par m<sup>2</sup> [kg CO2/(m<sup>2</sup>.an)] : « **292** »

Le notaire soussigné n'a pas connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Ledit certificat se trouve sur le site Biddit.be

### **Autres polices administratives**

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Aucun dossier d'intervention ultérieure afférent au bien, objet de la présente vente, concernant des travaux éventuellement réalisés au bien et effectués par un ou plusieurs entrepreneurs, depuis le 1er mai 2001, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, n'a été remis par le propriétaire du bien au notaire soussigné.

L'adjudicataire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

#### **Contrôle des installations électriques**

Le bien est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), 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.

##### **1. Pour les parties communes d'un ensemble résidentiel**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas au Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

Le prochain contrôle est à effectuer avant **le 19 décembre 2030** par un organisme agréé choisi par l'adjudicataire afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

##### **2. Pour le sous-sol (unité d'habitation):**

Par procès-verbal du **18 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions

dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

### **3. Pour le rez-de-chaussée avant (commerce) unité de travail**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas au Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

Le prochain contrôle est à effectuer **avant le 19 décembre 2030** par un organisme agréé choisi par l'adjudicataire afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

### **4. Pour le lot au rez-de-chaussée arrière (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **18 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

### **5. Pour le rez-de-chaussée studio (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **18 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

### **6. Pour le lot au 1<sup>er</sup> étage avant (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer

son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

#### **7. Pour le lot au 1er étage arrière (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

#### **8. Pour le lot au 2<sup>ème</sup> étage avant (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

#### **9. Pour le lot au 2ème étage arrière (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions

dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

#### **10. Pour le lot au 3ème étage (unité d'habitation)**

Par procès-verbal du **19 décembre 2025**, dressé par l'ASBL ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Au terme d'un délai de **18 mois** à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il existe des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement. Les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à charge de l'adjudicataire.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be. Elle sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

#### **Situation hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre 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.

#### **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'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le propriétaire du bien 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, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment où l'adjudication est devenue définitive (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 propriétaire du bien ne puisse plus être recherché à ce sujet.

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

#### **Financement**

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

### **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, les intérêts, fixés au taux de dix pourcents (10,00 %) 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.

\*\*\*

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur bidit.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 bidit.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, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

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

### **Système d'enchères**

Article 10.

#### **Général**

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

#### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

#### **Plafond (atteint)**

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette

hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

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

### **La clôture des enchères**

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. 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 (5.000,00 €)**.

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 **cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur.

-une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de **cinq mille euros (5.000,00 €)** 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 (5.000,00 €)**.

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 **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

#### **Mise à prix et prime**

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

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

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

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

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

**Article 16.** Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si

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

### **Subrogation légale**

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

### **Déguerpissement**

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

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

### **Adjudication à un colicitant**

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

### **Porte-fort**

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

### **Déclaration de command**

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

### **Caution**

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

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

qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

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

### **Prix**

**Article 24.** L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

### **Frais (Région Bruxelles-Capitale)**

**Article 25.** Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles – en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5% du prix. Ce montant est 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-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-vingts pour cent (**13,80%**) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (**13,75%**) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (**13,60%**) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (**13,50%**) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (**13,45%**) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (**13,30%**) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (**13,15%**) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00);
- douze virgule nonante-cinq pour cent (**12,95%**) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (**12,90%**) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (**12,85%**), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

### **Compensation**

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;

- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

### **Intérêts de retard**

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

### **Sanctions**

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

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

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

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

**Nouvelle vente – Revente sur folle enchère** : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 a été 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.

### **Certificat d'identité et d'état civil**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention. Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base des documents requis par la loi.

**Droit d'écriture**

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte **le 20 février 2026**.

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Ixelles, à la date précitée, et après lecture et commentaire de cet acte, intégrale en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partielle pour ce qui concerne les autres mentions, la comparante, représentée comme dit est, signe avec Nous, Notaire.