

LD (data 25/0383-04)

REP. N° 2026/1576

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

**1/ VILLE DE BRUXELLES (neuvième division)**

Un rez-de-chaussée commercial dénommé **LOT A** et caves sis à 1000 Bruxelles, Boulevard Maurice Lemonnier, 16-18

**2/ VILLE DE BRUXELLES (dixième division)**

Un rez-de-chaussée commercial dénommé **LOT 1** et une cave sis à 1000 Bruxelles, Boulevard Maurice Lemonnier, 169

**3/VILLE DE BRUXELLES (neuvième division)**

Un rez-de-chaussée commercial dénommé **HORECA H.1.**, sis à 1000 Bruxelles, avenue Stalingrad, 116

**4/COMMUNE D'ETTERBEEK (neuvième division)**

Un rez-de-chaussée commercial dénommé **LOT 1** et cave C.1, sis à 1040 Bruxelles, Chaussée de Wavre, 810

**5/ COMMUNE D'IXELLES (neuvième division)**

Un rez-de-chaussée commercial dénommé **LOT 1** et 5 caves, sis à 1050 Bruxelles, avenue de l'Université, 44

Le vingt-sept août deux mille vingt-six, je soussigné, Maître **Benoît Ricker**, notaire associé, à Ixelles, procède à l'établissement des conditions de vente online sur biddit.be des biens 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 ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

**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.**

**VILLE DE BRUXELLES (neuvième division)**

Dans une maison de rapport, sur et avec terrain, sise **Boulevard Maurice Lemonnier, numéros 16-18**, cadastrée selon titre : section K, numéro 25/H/3, pour une superficie de un are cinquante centiares (1a 50 ca), et selon extrait récent de la matrice

cadastrale : section K, numéro 0025H3P0001, pour une même superficie.

**La surface commerciale sise au rez-de-chaussée reprise sous le lot « A » comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :**

- au niveau du rez-de-chaussée : un commerce, deux réduits, dégagement, water closet, la jouissance conjointe de la cour avec les propriétaires et/ou occupants du lot B ; 4 petites caves dont la chaufferie et une grande cave arrière ;

- au niveau du sous-sol : dégagement, escalier intérieur vers gauche chaussée

**b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-deux millièmes (162/1000èmes) des parties communes et le terrain.**

Revenu cadastral non indexé : mille neuf cent nonante-quatre euros (€ 1.994,00).

**Identifiant parcellaire : K0025H3P0006**

**Acte de base :**

Tel que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base reçu par le Notaire Paul MASELIS, à Schaerbeek, le 9 mars 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 18 mars suivant sous la formalité 48-T-18/03/2009-1801.

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **deux cent quarante mille euros (240.000,00 €)**.

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 **lundi 12 octobre 2026 à 12h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 20 octobre 2026 à 12h00**, 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 **lundi 26 octobre 2026, à 14h00**.

**Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les lundis : 28 septembre 2026, 5 octobre 2026, 12 octobre 2026 et 19 octobre 2026 de 15h00 à 17h00.**

**Les vendredis : 25 septembre 2026, 2 octobre 2026, 9 octobre 2026 et 16 octobre 2026 : de 15h00 à 17h00.**

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.immovlan.be](http://www.immovlan.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), ainsi

que par des affiches, et ce pendant au moins trois semaines 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. Il aura la jouissance du bien vendu le jour de l'adjudication définitive par la perception des loyers.

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est loué en vertu d'un contrat de bail commercial conclu pour une durée de neuf ans, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> novembre 2024 pour se finir de plein droit le 31 octobre 2033. Le loyer mensuel de base est de mille huit cent cinquante euros (1.850,00 €) augmenté de la somme de cent septante euros (170,00 €) par mois de provision pour le précompte immobilier.

Le loyer et la provision du preneur pour le précompte immobilier sont payables tous les premiers de chaque mois.

La garantie locative est de cinq mille cinq cent cinquante euros (5.550,00 €).

Le contrat de bail communiqué par le propriétaire du bien au notaire sera remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

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.

#### **Mitoyenneté**

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

#### **Servitudes- Conditions spéciales**

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 est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits par la loi.

Le titre de propriété du propriétaire du bien, à savoir : l'acte de vente du notaire Paul Maselis, à Schaerbeek, le 9 mars 2009, contient des conditions particulières.

Elles sont ici littéralement reproduites :

#### **Rappel des conditions spéciales**

*Dans le respect des autorisations urbanistiques à demander par le propriétaire du lot A et de la destination du bien et ce, sans intervention de la copropriété, le propriétaire du lot A aura le droit, à ses frais, d'ajuster la vitrine du rez-de-chaussée du côté Boulevard Lemonnier de sorte qu'elle soit 30 centimètres plus longue qu'actuellement, donnant un triangle avec un angle de 90 degrés en sus au lot A dont l'hypoténuse est constituée par l'actuelle entrée du rez-de-chaussée commercial, un côté de l'angle droit par l'angle de 30 centimètres à ras dudit Boulevard et un côté de l'angle droit constitué par le mur de la future cage d'escalier privative, ainsi que de faire passer des tuyaux d'évacuation sur la façade postérieure, sans que le volume ne dépasse 40 centimètres sur 40 centimètres.*

*La rénovation de la façade du rez-de-chaussée y compris la porte d'entrée séparée pour les appartements et les boîtes aux lettres des appartements sont aux frais exclusifs du propriétaire/acquéreur du lot A. Cette rénovation dans les règles de l'art est une obligation. Cette rénovation sera réalisée dans les 2 ans de l'acquisition de ce lot. »*

#### **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.

#### **Copropriété**

##### **1. Syndic**

A la connaissance du notaire soussigné aucun syndic n'a été désigné pour l'immeuble dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 § 2 du Code civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

Conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

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

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où l'adjudication devient définitive, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par l'association des copropriétaires. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

##### **L'adjudicataire supportera le montant :**

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire actuel de bien.

### **3. Fonds de réserve**

La quote-part du propriétaire du bien dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après le jour de l'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire actuel du bien.

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

Le propriétaire actuel du bien est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

### **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 **un 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 Ville de Bruxelles datée du **12/06/2026**, stipule littéralement ce qui suit :

« Madame, Monsieur,

#### **CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande introduite le : **8/06/2026**

complète le : **8/06/2026**

pour un bien sis : **Boulevard Maurice Lemonnier 16 – 18 (1000 Bruxelles)**

parcelle cadastrale : **21809K0025/00H003**

*Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

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

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

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

Le bien se situe :

· *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*

- o en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)*
- o en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*
- o le long d'un espace structurant*
- o en liseré de noyau commercial*

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- \* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

/

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

/

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

- Le bien est situé **en zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

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 :**

/

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un **plan d'alignement** approuvé par **Arrêté Royal du 24/06/1871** ;

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à [URB.Topo@brucity.be](mailto:URB.Topo@brucity.be).

**8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;

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

- Le bien se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

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

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

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

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

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

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

| <i>N° de dossier</i>        | <i>Objet</i>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Décision</i>          | <i>Date</i>              |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>TP 25285</i>             | <i>Transformer en vitrine la fenêtre du rez-de-chaussée ; Construire une bretèche à chacun des étages ; exhausser l'annexe de deux étages ; construire un magasin au fond de la propriété ; construire des lieux d'aisance aux paliers des 3 étages</i>                                   | <i>Délivré</i>           | <i>16/05/1894</i>        |
| <i>TP 25285</i>             | <i>Exhausser d'un étage</i>                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Délivré</i>           | <i>10/07/1894</i>        |
| <b><i>TP 27314</i></b>      | <b><i>Modifier les vitrines du rez-de-chaussée; établir une entrée pour provisions de chauffage ; exhausser le plafond d'une partie du rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire des murs et cloisons intérieurs ; construire de nouvelles installations sanitaires et des égouts</i></b> | <b><i>Délivré</i></b>    | <b><i>31/10/1919</i></b> |
| <b><i>TP 57777</i></b>      | <b><i>Démolir et reconstruire des annexes ; Établir de nouvelles installations sanitaires et un réfectoire</i></b>                                                                                                                                                                        | <b><i>Délivré</i></b>    | <b><i>23/04/1948</i></b> |
| <i>TP 80759 (M87/1963)</i>  | <i>Transformation de la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble</i>                                                                                                                                                                                                                       | <i>Délivré</i>           | <i>06/03/1964</i>        |
| <i>M29/2010</i>             | <i>Placement d'une enseigne lumineuse</i>                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Classé sans suite</i> | <i>13/07/2011</i>        |
| <i>TP 113396 (M30/2010)</i> | <i>Transformation de la façade avant, placement de plâtre effet pierre</i>                                                                                                                                                                                                                | <i>Classé sans suite</i> | <i>13/07/2011</i>        |
| <i>M355/2014</i>            | <i>Changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en pizzeria et modifier la devanture commerciale (régularisation)</i>                                                                                                                                                            | <i>Refusé</i>            | <i>25/11/2015</i>        |
| <i>M82/2016</i>             | <i>Changer l'utilisation d'une agence de voyage en un snack et modifier la devanture</i>                                                                                                                                                                                                  |                          | <i>Datant de 2016</i>    |

|           |                                                                                                                                                                 |                   |            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
|           | commerciale (régularisation)<br>(classé sans suite)                                                                                                             |                   |            |
| M294/2020 | Régulariser la pose d'une vitrine et porte d'accès aux Logements<br>(structure en aluminium gris),<br>Supprimer le bardage en plâtre effet pierre peint en noir | Classé sans suite | 12/11/2021 |

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archieff@brucity.be. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

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

| <b><u>Dénomination</u></b> | <b><u>Localisation</u></b>              | <b><u>Destination</u></b> | <b><u>Nbre</u></b> | <b><u>Commentaire</u></b>                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiment principal         | Sous-sol                                |                           | 1                  | local technique<br>locaux de stockage<br>locaux de stockage<br>accessoires au commerce |
|                            | Rez-de-chaussée                         | Commerce                  |                    | avec locaux divers                                                                     |
|                            | Rez-de-chaussée<br>1er étage<br>(avant) | Logement                  | 1                  |                                                                                        |
|                            | 1er étage<br>(arrière)                  |                           | 1                  | local de stockage<br>accessoire au commerce                                            |
|                            | Du 2ème au<br>4ème étage                | Logement                  | 1                  | par étage                                                                              |

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

· **Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/078/11), dressé le 24/08/2011, ayant pour objet :**

« Depuis l'espace public, j'ai constaté que :

La façade a été recouverte d'un pâtre « effet pierres » peint en noir, au niveau du rez-de-chaussée. De plus, la devanture a été modifiée, et 2 enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire, portant les inscriptions « Biladi Voyages », ont été placées au-dessus de la devanture. » ;

· **Une remise en pristin état a été demandée par le Collège.**

**Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/008/19), dressé le 28/1/2019, ayant pour objet :**

« A partir de l'espace public, j'ai constaté que :

*La façade est toujours recouverte d'un plâtre « effet pierres » peint en noir, au niveau du rez-de-chaussée (superficie +/- 15 m<sup>2</sup>). Les nouvelles vitrines, dont les matériaux et les divisions sont différentes de celles d'origine, subsistent également (superficie +/- 17 m<sup>2</sup>).*

***La ou les infraction(s) font l'objet d'une procédure administrative depuis le 6/07/2020. Une décision est intervenue le 18/02/2020 portant le paiement d'une amende administrative de 1.100 euros et de compléter la demande de PU (Réf : M294/2020).***

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTROLE : [urb.controle@brucity.be](mailto:urb.controle@brucity.be).

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

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

**Observations complémentaires :**

*Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.*

· Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les renseignements urbanistiques sont disponibles 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**

Pas d'application

**Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24/06/2026** que le bien objet des présentes est situé en zone d'inondation due aux eaux souterraines.

Ladite carte est publiée sur le site [Biddit.be](http://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 **24/06/2026** 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 **10/06/2026**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif 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.

**Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

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 de l'installation électrique**

Par procès-verbal du **5/08/2025**, dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Livre I de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, pour le 05/08/2030 au plus tard.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be

**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><u>DESCRIPTION DU BIEN II.</u></b> |
|---------------------------------------|

#### **VILLE DE BRUXELLES (dixième division)**

*Dans un immeuble de rapport sis **Boulevard Maurice Lemonnier 169**, cadastré suivant titre section L numéro 2201/P/19 pour une superficie d'un are vingt-huit centiares (1a28ca), et suivant extrait cadastral récent section L numéro 2201P19P0001 pour la même superficie :*

*- **le LOT UN, situé au rez-de-chaussée, comprenant selon titre :***

***a) en propriété privative et exclusive :***

- au niveau du rez-de-chaussée : une surface commerciale ;

- au niveau du sous-sol : la cave 0 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent trente virgule vingt-huit / millièmes (230,28/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : **2201P19P0002**

Revenu cadastré non indexé : mil cinq cent quatre-vingt-six euros (1.586,00 €)

#### **Acte de base**

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu le 23 mars 2010 par le notaire Hugo Meersman, à Etterbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-26/03/2010-02097, et de l'acte de base modificatif du notaire Hugo Meersman prénommé, le 26 septembre 2013, transcrit au premier bureau

\*\*\*

#### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent mille euros (300.000,00 €)**.

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 lundi 12 octobre 2026 à 12h30**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 20 octobre 2026 à 12h30**, 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 lundi 26 octobre 2026 à 15h00**.

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les lundis** : 28 septembre 2026, 5 octobre 2026, 12 octobre 2026 et 19 octobre 2026 : **de 10h00 à 12h00**.

**Les vendredis** : 25 septembre 2026, 2 octobre 2026, 9 octobre 2026 et 16 octobre 2026 : **de 10h00 à 12h00**.

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.immovlan.be](http://www.immovlan.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins trois semaines 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. Il aura la jouissance du bien vendu le jour de l'adjudication définitive par la perception des loyers.

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est loué en vertu d'un contrat de bail commercial signé le 4 juillet 2024 et conclu pour une durée de neuf ans, ayant pris cours le 1er juillet 2024 pour se finir de plein droit le 30 juin 2033.

Le loyer mensuel de base est de trois mille deux cent cinquante euros (3.250,00 €) augmenté de la somme de cent quarante euros (140,00 €) par mois de provision pour le précompte immobilier et augmenté d'une indemnité forfaitaire et indexée, de trente euros (30,00 €) par mois, pour participation aux frais supplémentaires d'assurance dus à l'activité.

Le loyer, la provision du preneur dans le précompte immobilier, et l'indemnité forfaitaire sont payables tous les premiers de chaque mois.

La garantie locative est de neuf mille euros (9.000,00 €) payée en espèce entre les mains du bailleur. Cette garantie ne produit pas d'intérêts.

Cette convention locative communiqué au notaire par le propriétaire du bien sera remise à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

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.

Le notaire a été informé d'un problème d'évacuation d'eau dans la cave et en a informé le propriétaire actuel du bien. Le notaire ne peut garantir que ce problème a été résolu par le propriétaire actuel du bien.

#### **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.

#### **Mitoyenneté**

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

#### **Servitudes- Conditions spéciales**

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.

Le titre de propriété du propriétaire du bien étant l'acte reçu par le notaire Hugo Meersman, à Etterbeek, et le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 23 mars 2010 contient des conditions spéciales et des servitudes.

#### **Rappel des conditions spéciales et des servitudes**

*Dans l'acte du notaire Frédérique PAUPORTE, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Etienne MATHY, à Waremmes, le 7 novembre 2005, dont question à l'origine de propriété qui précède, il est stipulé ce qui suit ici textuellement reproduit :*

#### **« SERVITUDES**

*L'acte reçu par le notaire Etienne MATHY en date du seize juin deux mille cinq contenant vente de la partie arrière de la parcelle dont faisait partie le bien objet de la présente vente contient ce qui suit :*

*« Réserves d'une partie du rez-de-chaussée par le vendeur :*

*Le vendeur se réserve la partie du rez-de-chaussée telle qu'indiquée sous teinte verte au plan ci-dessus vanté.*

*Il existe une porte donnant sur cette partie arrière qui sera bouchée par et aux frais de l'acquéreur.*

*L'acquéreur est propriétaire du sol et du sous-sol du corps de bâtiment principal et de la partie annexe, en ce compris la partie du sol et du sous-sol sur laquelle se trouve la partie de construction au rez-de-chaussée réservée par le vendeur.*

*La partie annexe devient donc propriété de l'acquéreur de même que les étages de l'annexe, construits ou à construire, en sorte qu'il ne se crée aucun surplomb du bien de l'acquéreur sur un bien du vendeur.*

*Le vendeur possède dès lors une partie de son bien sur le sol et en dessous d'une partie des annexes vendues. Il y a accès par la propriété voisine qu'il conserve. Il n'est donc créé aucun droit d'accession à terme de cinquante ans (50 ans) au profit de l'acquéreur sur le bien réservé par le vendeur. Ce dernier restera donc en tout temps seul propriétaire privatif de l'espace et du volume compris entre le sol et les étages vendus. En conséquence, le bien réservé par le vendeur n'est que - mais nécessairement placé sous le régime de la copropriété en ce qui concerne la répartition des frais des réparations du gros-oeuvre et structures portantes de la partie réservée par le vendeur et en aucun cas cette copropriété ne crée un droit pour quiconque de demander le partage du bien, ce, conformément l'article 577 - 2§9 du code civil.*

*La création de cette copropriété n'entraîne aucune charge annuelle grevant la partie restant appartenir au vendeur, l'exception du devoir, pour ce dernier, de s'assurer contre les risques d'incendie.*

#### *Les jours et vues*

*Les jours et vues pourront continuer à subsister comme par le passé. Plus généralement, la division opère autant de servitudes par destination du père de famille (apparentes) que la situation des lieux le révèle.*

*Il est cependant précisé que la façade arrière (l'annexe) du bâtiment vendu, au niveau du premier étage, se trouve à une distance approximative de 1 mètre de la façade arrière (de l'annexe) du premier étage du bâtiment; restant appartenir au vendeur.*

*Les fenêtres en vis-à-vis devront être en verre martelé ou sablé afin de permettre l'aération, les châssis pourront être à rabat pour l'aération, mais il devra être aménagé une ouverture au moins pour permettre l'accès aux fins du nettoyage, ceci vaut tant pour l'immeuble vendu que pour l'immeuble restant appartenir au vendeur.*

*Les cheminées d'aéra, chauffe-eau, hotte, etc...pourront être créées à l'arrière et surplomber à l'arrière le bitume restant appartenir au vendeur. Ce dernier peut aussi conserver les cheminées existantes et qui ne se trouve pas à distance légale.*

*L'annexe du deuxième étage pourra être exhaussée du troisième étage éclairé comme indiqué au plan de cet étage et avec lequel le vendeur donne expressément son assentiment.*

#### *Servitudes non apparentes*

*Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude non apparente. »*

*L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers non-prescrits par la loi.*

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

#### *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.

### **Copropriété**

#### **1. Syndic**

A la connaissance du notaire soussigné aucun syndic n'a été désigné pour l'immeuble dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 § 2 du Code civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

Conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

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

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

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

L'adjudicataire supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire actuel de bien.

### **3. Fonds de réserve**

La quote-part du propriétaire du bien dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

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

### **4. Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après le jour de l'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire actuel du bien.

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

Le propriétaire actuel du bien est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

### **- 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 un 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. 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 Ville de Bruxelles datée du **12 juin 2026**, stipule littéralement ce qui suit :

« Madame, Monsieur,

**CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande introduite le : **08/06/2026**

complète le : **08/06/2026**

pour un bien sis : **Boulevard Maurice Lemonnier 169 (1000 Bruxelles)**

parcelle cadastrale : 21810L2201/00P019

*Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

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

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

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

Le bien se situe :

· Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- o **en zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)
- o **en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- o **le long d'un espace structurant**
- o **en liseré de noyau commercial**

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

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

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

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

· Les prescriptions du **PRAS** précité ;

\* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

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

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;

- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;

- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;

- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

/

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

/

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

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

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 :**

/

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

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

· **La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 24/06/1871 ;**

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à [URB.Topo@brucity.be](mailto:URB.Topo@brucity.be).

**8°) Autres renseignements :**

· Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;

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

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

· Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;

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

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

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

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

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

· **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

Nihil

· **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites**

| N° de dossier | Objet                          | Décision | Date       |
|---------------|--------------------------------|----------|------------|
| TP 29568      | Déplacer une porte d'entrée    | Délivré  | 12/03/1924 |
| TP 31854      | Etablir une bretèche en façade | Délivré  | 04/11/1925 |

|                                   |                                                                                                                                                  |                              |                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| TP 48360                          | Transformations intérieures et en façade                                                                                                         | Délivré                      | 23/07/1936        |
| <b>TP 60262</b>                   | <b>Exhausser le bâtiment</b>                                                                                                                     | <b>Délivré</b>               | <b>30/09/1946</b> |
| TP 61145                          | Transformer la devanture du rez-de-chaussée                                                                                                      | Délivré                      | 12/05/1950        |
| TP 64496                          | Transformer la façade                                                                                                                            | Délivré                      | 20/07/1955        |
| <b>M7/2006<br/>04/VFM/177085</b>  | <b>Changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en snack</b>                                                                           | <b>Délivré après recours</b> | <b>23/11/2006</b> |
| M992007<br>04/ADS/186071          | Placement de 2 enseignes                                                                                                                         | Délivré                      | 25/02/2009        |
| <b>M21/2013<br/>04/VFM/495217</b> | <b>Modifier la répartition d'un logement existant au 3ème étage et aux combles et implanter un nouvel escalier afin de lier les deux niveaux</b> | <b>Délivré</b>               | <b>23/08/2013</b> |
| M865/2017                         | Placer un conduit d'évacuation en façade arrière d'un immeuble (travaux déjà réalisés)                                                           | Classé sans suite            | 05/05/2022        |

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : [archives-archief@brucity.be](mailto:archives-archief@brucity.be). Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

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

Ces permis autorisent :

| Dénomination       | Localisation      | Destination | Nbre | Commentaire                                  |
|--------------------|-------------------|-------------|------|----------------------------------------------|
| Bâtiment principal | Sous-sol          |             |      | locaux techniques<br>locaux de stockage      |
|                    | Rez-de-chaussée / | Commerce    |      | Où il y a possibilité de consommer sur place |

|  |                                         |          |   |                                                         |
|--|-----------------------------------------|----------|---|---------------------------------------------------------|
|  | entresol                                |          |   | boissons et/ou nourriture,<br>et de restauration rapide |
|  | Du 1er au<br>2ème étage                 | Logement | 1 | Appartement 1 chambre<br>par étage                      |
|  | 3ème étage /<br>4ème étage<br>(combles) | Logement | 1 | Appartement 3 chambres<br>en duplex                     |

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

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

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

**Observations complémentaires :**

· Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

· Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du

17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme ».

Les renseignements urbanistiques sont disponibles 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**

Pas d'application

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24/06/2026** que le bien objet des présentes est situé en partie en zone d'aléa d'inondation due aux eaux souterraines.

Ladite carte est publiée sur le site [Biddit.be](http://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 **24/06/2026** 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 **16/06/2026**, mentionnant les informations

détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" ...

|                  |          |                             |
|------------------|----------|-----------------------------|
| <i>CATEGORIE</i> | <i>1</i> | <i>Parcelle non polluée</i> |
|------------------|----------|-----------------------------|

...

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

[Activités à risque](#)

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

[Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions](#)

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| <i>Type d'étude</i>                                   | <i>Date de l'étude</i> | <i>Conclusions</i>               |
|-------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| <i>Reconnaissance de l'état du sol (2005/1021/01)</i> | <i>19/08/2005</i>      | <i>Pas de pollution détectée</i> |

... »

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

#### **Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

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

Par procès-verbal du **25/08/2025**, dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Livre I de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, au plus tard pour le **25/08/2030**.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be

### **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><u>DESCRIPTION DU BIEN III.</u></b> |
|----------------------------------------|

### **VILLE DE BRUXELLES (neuvième division)**

*Dans un ensemble immobilier formé de deux maisons de commerce sises **avenue de Stalingrad, 116/118,***

*- l'une, cotée sous le numéro 116, cadastrée selon titre section K numéro 187B7 pour une contenance d'un are onze centiares (1a11ca),*

- l'autre, cotée sous le numéro 118, cadastrée selon titre section K numéro 187P16 pour une contenance de nonante-cinq centiares (95ca), l'ensemble actuellement cadastré section K numéro 0187N17P0000 pour une contenance de deux ares six centiares (2 a 06 ca) :

**Le lot dénommé « HORECA H1 » sis au rez-de-chaussée et comprenant selon acte de base :**

1) en propriété privative et exclusive :

-au niveau du sous-sol : les caves à usage de réserve ainsi que les sanitaires à usage de la surface commerciale dénommée « **HORECA 1** » connue sous le **numéro 116** ;

-au niveau du rez-de-chaussée : la porte d'entrée, la surface commerciale proprement dite connue sous le numéro 116 ;

2) en copropriété et indivision forcée : deux cent /millièmes dans les parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : **0187N17P0006**

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent vingt-et-un euros (**1.221,00 €**)

Acte de base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu le 18 mars 2013 par le notaire Dimitri Cleenewerck de Crayencour, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 48-T-26/03/2013-02252.

\*\*\*

### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **cent vingt-cinq mille euros (125.000,00 €)**.

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 lundi 12 octobre 2026 à 13h00**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 20 octobre 2026 à 13h00**, 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 lundi 26 octobre 2026, à 16h00**.

### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les mardis** : 29 septembre 2026, 6 octobre 2026, 13 octobre 2026 et 20 octobre 2026 : **de 12h30 à 14h30**

**Les jeudis** : 24 septembre 2026, 1<sup>er</sup> octobre 2026, 8 octobre 2026 et le 15 octobre 2026 : **de 15h00 à 17h00**.

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.immovlan.be](http://www.immovlan.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins trois semaines 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. Il aura la jouissance du bien vendu le jour de l'adjudication définitive par la perception des loyers.

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est loué avec un autre bien sis avenue de Stalingrad 120, en vertu d'un contrat de bail commercial signé le 27 février 2019, et un addendum audit contrat daté du 28 octobre 2025, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> avril 2019 pour une durée de vingt-sept (27) ans, pour se terminer de plein droit le 31 mars 2046.

Le loyer mensuel de base est de sept mille cinq cents euros (7.500,00 €), augmenté d'une provision mensuelle de quatre cents euros (400,00 €) par mois pour le précompte immobilier.

**Le notaire a été informé du fait qu'il existe actuellement un restaurant dans le bien prédécrit qui s'étend également sur la maison d'à côté située avenue de Stalingrad, 120, et ce illégalement sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été délivré par la commune.**

**Le notaire soussigné attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que la présente vente porte uniquement sur le bien prédécrit soit le 116 de l'avenue de Stalingrad.**

Ledit contrat de bail communiqué par le propriétaire du bien au notaire soussigné sera remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

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.

#### **Mitoyenneté**

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

#### **Servitudes- Conditions spéciales**

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.

Le titre de propriété du propriétaire du bien contient des conditions spéciales à savoir : l'acte reçu par le notaire Olivier Brouwers, alors à Bruxelles, le 3 juin 2008, transcrit au premier Bureau des hypothèques à Bruxelles le 10 juin suivant sous la formalité 48-T-10/06/2008-04546 contient des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

#### **Rappel des conditions spéciales**

« Le titre de propriété dans le chef de la partie venderesse stipule littéralement ce qui suit, concernant le bien sis à 1000 Bruxelles, rue de Stalingrad, numéro 116 :

« (...) L'acte du quatorze décembre mil neuf cent quatre-vingt-un stipule littéralement ce qui suit :

*« L'acte du dix-huit octobre mil neuf cent septante-six, contient les clauses spéciales, ci-après textuellement reproduites :*

*« La venderesse fait particulièrement observer que :*

*La limite du fond telle qu'elle est indiquée au plan ci-annexé, n'est pas garantie ; l'absence de renseignement à ce sujet a nécessité de considérer une limite supposée d'après la situation des lieux et la vraisemblance.*

*L'acquéreur se mettra en rapport à ce sujet avec les services techniques compétents, sans l'intervention de la venderesse.*

*« Des vues droites et obliques existent sur les propriétés voisines du fait de l'établissement des terrasses du premier étage et du deuxième étage, la venderesse ne peut préciser s'il s'agit d'une servitude ou d'une simple tolérance toujours révocable.*

*« La mitoyenneté des murs limitrophes n'est pas garantie.*

*« Les acquéreurs seront obligés aux droits et obligations de la venderesse pour tous règlements éventuels.(...). »*

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

#### **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.

#### **Copropriété**

A la connaissance du notaire soussigné aucun syndic n'a été désigné pour l'immeuble dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 § 2 du Code civil. Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

Conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

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

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où l'adjudication est définitive, sur base d'un décompte à établir par l'association des copropriétaires. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

L'adjudicataire supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire actuel de bien.

#### **3. Fonds de réserve**

La quote-part du propriétaire du bien dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

#### **4. Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après le jour de l'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire actuel du bien.

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

Le propriétaire actuel du bien est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

#### **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 un 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**

La réponse de la Ville de Bruxelles datée du **12/06/2026**, stipule littéralement ce qui suit :

« Madame, Monsieur,

#### **CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

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

*introduite le : 08/06/2026*

*complète le : 08/06/2026*

*pour un bien sis : Avenue de Stalingrad 116-118 (1000 Bruxelles)*

*parcelle cadastrale : 21809K0187/00N017*

*Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

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

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

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

Le bien se situe :

· Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- o **en zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)**
- o **en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- o **en bordure d'un espace structurant**
- o **en liseré de noyau commercial**

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

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

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

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

· Les prescriptions du **PRAS** précité ;

\* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

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

· Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

· Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

· Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;

· Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

· Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

· Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

· Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;

· Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

· Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;

· Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;

· L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

/

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

/

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

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 :**

/

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien **n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par arrêté, arrêté du gouvernement ou par le conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de mesurage au géomètre communal ;

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à [URB.Topo@brucity.be](mailto:URB.Topo@brucity.be).

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine « Autour de la Gare du Midi » (CRU 07)** ;

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;

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

- Le bien se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

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

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

· **Renseignement supplémentaire** : la loi du 25/07/1891 concernant les biens situés le long du chemin de fer est d'application.

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

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

· **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

Nihil

· **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites**

| <b>N° de dossier</b>    | <b>Objet</b>                                                                        | <b>Décision</b> | <b>Date</b> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| TP 6073                 | Construire la façade d'une maison à élever                                          | Délivré         | 17/05/1847  |
| TP 6075                 | Construire une vitrine                                                              | Délivré         | 10/03/1874  |
| TP 16557                | Transformer la serre actuelle en vérandas et surmonter celle-ci d'une salle de bain | Délivré         | 07/05/1902  |
| TP 27408                | Transformer en vitrine deux fenêtres au rez-de-chaussée de la façade principale     | Délivré         | 20/04/1920  |
| TP 50801                | Exhauser l'immeuble d'un étage ; porter la hauteur du 2ème étage à 3 mètres         | Délivré         | 27/07/1939  |
| TP 72506<br>(S21/1961)  | Renouveler l'enduit de la façade principale                                         | Délivré         | 16/06/1961  |
| TP 80942<br>(S23/1963)  | Transformation intérieure et en façade                                              | Délivré         | 13/08/1963  |
| TP 105909<br>(S38/1991) | Transformer le rez-de-chaussée en magasin ; étendre sa surface et                   | Délivré         | 30/09/1992  |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                        | <i>adapter sa façade</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                          |
| <i>TP 115557<br/>(S68/2008)</i>        | <i>Transformer et étendre 2 maisons d'habitation mitoyennes avec rez-de-chaussée commerciaux, aménager 2 restaurants au rez-de-chaussée et 5 logements aux étages</i>                                                                                                                                                                      | <i>Refusé</i>                   | <i>19/01/2011</i>        |
| <b><i>TP 114057<br/>(S20/2009)</i></b> | <b><i>Modifier l'utilisation de deux rez-de-chaussée commerciaux en horeca</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b><i>Classé sans suite</i></b> | <b><i>28/07/2010</i></b> |
| <i>TP118848<br/>(S42/2011)</i>         | <i>Aménager 2 commerces et 5 unités de logements dans 2 maisons</i>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>Délivré</i>                  | <i>27/02/2013</i>        |
| <i>S170/2019</i>                       | <i>Réunir 3 rez-de-chaussée commerciaux en un seul commerce, changer l'utilisation du n° 120 en restaurant, étendre le commerce au 1er étage du n° 120, modifier des escaliers, percer des ouvertures dans les murs mitoyens, modifier les façades avant et placer des gaines d'extraction en intérieur d'îlot (travaux déjà réalisés)</i> | <i>Refusé</i>                   | <i>15/03/2023</i>        |

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archief@brucity.be. Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante <https://archives.bruxelles.be/>. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

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

Ce permis autorise :

| <b>Dénomination</b> | <b>Localisation</b>      | <b>Destination</b> | <b>Nbre</b> | <b>Commentaire</b>                                                                                |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bâtiment principal  | Sous-sol                 |                    | 1           | local technique<br>local de stockage<br>locaux divers<br>accessoires aux commerces                |
|                     | Rez-de chaussée/entresol | Commerce           | 2           | où il y a possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, et de restauration rapide |
|                     | 1er étage                | Logement           | 1           | appartement 1 chambre                                                                             |
|                     |                          | Logement           | 1           | appartement 2 chambres                                                                            |
|                     | 2ème étage               | Logement           | 2           | Studios                                                                                           |
|                     | 2ème étage               | Logement           | 1           | Appartement 2 chambres                                                                            |

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

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

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

4. *Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*

5. *Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.*

**Observations complémentaires :**

• *Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.*

• *Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :*

- *soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,*

- *soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.*

*À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »*

Les renseignements urbanistiques sont disponibles 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**

Pas d'application

**Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24/06/2026** que le bien objet des présentes **n'est pas** situé 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 **24/06/2026** 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 **16/06/2026**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" ....

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

..... »

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

**Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

**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 de l'installation électrique**

Par procès-verbal du **11/08/2025**, dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Livre I de l'arrêté royal du 8 septembre 2019. L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, pour le **11/08/2030** au plus tard.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be

#### **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>DESCRIPTION DU BIEN IV.</b> |
|--------------------------------|

**COMMUNE D'ETTERBEEK (deuxième division)**

*Dans une maison de commerce et d'habitation sise chaussée de Wavre, 810/812, cadastrée suivant titre : section B, numéro 86N, pour une contenance de un are trente et un centiares (1a 31ca) et suivant extrait cadastral récent : section B, numéro 0086NP0001, pour une même superficie :*

**Le LOT 1 ou commerce du soul-sol et rez-de-chaussée, comprenant selon acte de base :**

a) *en propriété privative et exclusive :*

-au niveau du sous-sol : les trois caves en façade arrière et leur porte ;

-au niveau du rez-de-chaussée : le commerce comprenant la porte d'entrée et les différentes pièces en enfilade, affectées au commerce ;

b) *en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-un millièmes (381/1000èmes) des parties communes dont le terrain.*

**Acte de base :**

*Tel que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base reçu par le notaire Dimitri Cleenewerck de Crayencour, à Bruxelles, le 19 décembre 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 48-T-30/12/2011-09365.*

*Identifiant parcellaire : 0086NP0002*

*Revenu cadastral non indexé : trois mille cent nonante-neuf euros (3.199,00 €).*

\*\*\*

**Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **deux cent mille euros (200.000,00 €)**.

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 **lundi 12 octobre 2026 à 13h30**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 20 octobre 2026 à 13h30**, 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 27 octobre 2026, à 14h00.**

#### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les mardis** : 29 septembre 2026, 6 octobre 2026, 13 octobre 2026 et 20 octobre 2026 : **de 15h00 à 17h00.**

**Les vendredis** : 25 septembre 2025, 2 octobre 2026, 9 octobre 2026 et 16 octobre 2026 : **de 15h00 à 17h00.**

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.immovlan.be](http://www.immovlan.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins trois semaines 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. Il aura la jouissance du bien vendu le jour de l'adjudication définitive par la perception des loyers.

#### **Jouissance – Occupation**

Le contrat de bail remis par le propriétaire du bien est un bail commercial d'une durée de neuf ans, du rez-de-chaussée commercial affecté par le preneur à usage de dépôt vente boulangerie, pâtisserie et dégustation, signé le 28 octobre 2015, ayant pris cours de 1<sup>er</sup> novembre 2015 pour se finir de plein droit le 31 octobre 2024.

Le loyer de base est de deux mille euros (2.000,00 €), augmenté de deux cents euros de provision pour le précompte immobilier.

Le loyer et la provision du preneur pour le précompte immobilier sont payables tous les premiers de chaque mois.

Le propriétaire du bien n'a remis aucun autre contrat de bail au notaire soussigné ni répondu à sa demande sur la situation locative actuelle du bail.

Le contrat de bail précité sera remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

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.

#### **Mitoyenneté**

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

Servitudes- Conditions spéciales

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 est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le titre de propriété du propriétaire du bien à savoir : l'acte reçu par le notaire Dimitri Cleenewerck de Crayencour, le 19 décembre 2011, ne contient aucune condition spéciale ni servitude.

#### **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.

#### **Copropriété**

##### **1. Syndic**

A la connaissance du notaire soussigné aucun syndic n'a été désigné pour l'immeuble dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 § 2 du Code civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

Conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

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

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

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

##### **L'adjudicataire supportera le montant :**

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire actuel de bien.

### **3. Fonds de réserve**

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après le jour de l'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire actuel du bien.

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

Le propriétaire actuel du bien est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

### **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 un 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'Etterbeek datée du **22/06/2026**, stipule littéralement ce qui suit :

« Madame, Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète concernant le bien sis **Chaussée de Wavre 810**, cadastré **21362B0086/00N000**, 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.*

*Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir soit une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document (telle 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 [urbanisme@etterbeek.brussels](mailto:urbanisme@etterbeek.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 de sa complétude. Si la modification requise n'est pas imputable à la commune et est due à une communication erronée ou incomplète du demandeur, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques doit être introduite.*

#### **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 2 mai 2013, en **espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'habitation***

· Identifiant GML: **VM\_A60\_PPAS\_FR.fid--68014274\_19eb1577936\_24c8** Type arrêté : **Loi 62 - Arrêté PM Tot**

**Référence spécifique : ETT\_0013\_004\_A**

Type de procédure : **PPAS Elaboration**

Objet : **BLOCS 539 ET 591 DELIMITE PAR LA CHAUSSEE DE WAVRE, LA RUE DES CHAMPS, L'AVENUE DES CHAMPS, la rue général molitor, la rue général fivé**

Date arrêté : 1969-09- 26

Référence NOVA : 05/PPAS/166781 ;

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

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PPAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, le cas échéant ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**);
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), le cas échéant ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**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, du RZAC 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 pas connaissance que le bien considéré soit repris dans un **plan d'expropriation**.

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

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

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

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas classé**.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas repris** à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.

**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 :**

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement pour ce bien.

**8) Autres renseignements :**

Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un **contrat de quartier** ;

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;

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

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

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

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;

**Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

**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**

Veuillez noter que les permis d'urbanisme délivrés avant le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de deux ans et que les permis d'urbanisme délivrés après le 1er septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans ce délai.

| N°PU   | Date de décision | Objet                                                                                                                |
|--------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1911   | 05/01/1966       | Transformer le rez + boxes garage à l'arrière (entrée par le n° 808 )                                                |
| 460379 | 03/07/1933       | Transformation façade 6,35m façade tr ( n° 810-812 )                                                                 |
| 330467 | 06/06/1933       | Exhausser d'un étage 72 m3 6m40 f 810-812                                                                            |
| 080896 | 13/11/1908       | Ecurie et remise à l'arrière                                                                                         |
| 6821   | 19/02/2004       | Rénover la façade du rez-de-chaussée commercial, ainsi que placer 3 spots halogène et remplacer l'enseigne existante |

|      |            |                                                     |
|------|------------|-----------------------------------------------------|
| 8723 | 26/01/2012 | Modifier la vitrine d'un rez-de-chaussée commercial |
| 9834 | 24/03/2016 | Aménager un salon de dégustation dans un commerce   |

*Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.*

*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 les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :**

*Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :*

| Dénomination            | Localisation      | Destination | Nombre | Utilisation                      |
|-------------------------|-------------------|-------------|--------|----------------------------------|
| bâtiment avant sous-sol | Sous-sol          | Cave        |        |                                  |
|                         | Rez-de-chaussée   | Commerce    | 1      | Consommation sur place autorisée |
|                         | Étage 1 + étage 2 | Logement    | 1      |                                  |
|                         | Combles           |             |        |                                  |

*Pour un total de 1 logement(s) dans l'immeuble*

**3) Observations complémentaires :**

*Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.*

*Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.*

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

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

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

**5) Antennes Paraboliques :**

*Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.*

*Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.*

***Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.***

*Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.*

#### **6) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

*Aucuns actes, travaux et modifications visés à l'article 98 du CoBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.*

*En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du CoBAT prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».*

***En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »***

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**

Pas d'application

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24/06/2026** que le bien objet des présentes **n'est pas** situé 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 **24/06/2026** 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 **16/06/2026**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" ....

|                  |          |                             |
|------------------|----------|-----------------------------|
| <b>CATEGORIE</b> | <b>1</b> | <b>Parcelle non polluée</b> |
|------------------|----------|-----------------------------|

....

#### **Activité à risque**

Bruxelles Environnement dispose de l'historiques suivant pour cette parcelle.

| <b>Exploitant</b>    | <b>Rubrique-<br/>Activité à<br/>risque</b> | <b>Année début</b> | <b>Année fin</b> | <b>Permis<br/>d'environnement<br/>connu par BE ?</b> |
|----------------------|--------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| Jules<br>Bourguignon | 88- dépôt de<br>liquides<br>inflammables   | 1934               | 1980             | NOVA-<br>PROV18941<br>DC_36192                       |

.....

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

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| <b>Type d'étude</b>                                    | <b>Date de l'étude</b> | <b>Date de déclaration de<br/>conformité</b> | <b>Conclusions</b>           |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Reconnaissance de<br>l'état du sol<br>(SOL/00490/2011) | 16/09/2011             | 31/10/2011                                   | Pas de pollution<br>détectée |

... »

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

#### **Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

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 de l'installation électrique**

Par procès-verbal du **31/07/2025**, dressé par l'**asbl ACA**, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Livre I de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, pour le **31/07/2030** au plus tard.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be

#### **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.

\*\*\*

#### **DESCRIPTION DU BIEN V.**

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

Dans une maison avec commerce au rez-de-chaussée, sur et avec terrain, sise **avenue de l'Université, 44**, cadastrée selon titre section C numéro 293D9 pour un are dix-sept centiares (1a 17ca), et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0293D9P0001 pour la même superficie :

- **le LOT UN : le rez-de-chaussée commercial dénommé « LOT 1 », au sous-sol et au rez-de-chaussée**, comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du sous-sol : la cage d'escalier et son escalier menant au rez-de-chaussée, un hall, une pièce comprenant les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, un dégagement, une cave comprenant la chaudière, quatre caves, un dégagement et un water-closet ;

- au niveau du rez-de-chaussée : une porte d'entrée menant à une grande pièce en façade avant, une pièce et, en façade arrière, une cuisine et une chambre froide.

b) en copropriété et indivision forcée :

les deux cent cinquante/cinq cents millièmes ( 250/500èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : **0293D9P0002**

Revenu cadastral non indexé : mille deux cent nonante-cinq euros **(1.295,00 €)**

##### **Acte de base**

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu le 16 mai 2007 par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 51-T-22/05/2007-06241.

\*\*\*

##### **Mise à prix**

La mise à prix s'élève à **trois cent dix mille euros (310.000,00 €)**

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 lundi 12 octobre 2026 à 14h00.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est **le mardi 20 octobre 2026 à 14h00**, 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 27 octobre 2026 à 15h00.**

##### **Visites**

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

**Les mardis:** 29 septembre 2026, 6 octobre 2026, 13 octobre 2026 et 20 octobre 2026, **de 12h30 à 14h30.**

**Les jeudis :** 24 septembre 2026, 1<sup>er</sup> octobre 2026, 8 octobre 2026 et 15 octobre 2026, **de 12h30 à 14h30.**

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.immovlan.be](http://www.immovlan.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), ainsi que par des affiches, et ce pendant au moins trois semaines 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. Il aura la jouissance du bien vendu le jour de l'adjudication définitive par la perception des loyers.

#### **Jouissance – Occupation**

Le bien est occupé et affecté à usage de friterie, en vertu d'un bail commercial signé le 19 janvier 2021 pour une durée de neuf ans, ayant pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2021, pour se terminer de plein droit le 31 décembre 2029.

Le loyer de base est de deux mille cinq cent cinquante euros (2.550,00 €) par mois, augmenté de cent euros (100,00 €) par mois de provision pour le précompte immobilier.

La garantie locative bancaire est de quatorze mille euros (14.000,00 €).

Le loyer mensuel et la provision mensuelle pour le précompte immobilier sont payés tous les premiers de chaque mois.

Aux termes d'un avenant daté du 28 septembre 2021, le preneur a cédé la location dudit bien à un autre preneur, lequel s'est engagé par cet avenant à reprendre tous les droits et obligations mentionnés dans ledit bail du 19 janvier 2021.

Par courrier du 8 décembre 2020, la cellule contrôle du service de l'urbanisme a écrit au bailleur ce qui suit :

« Avertissement

*Immeuble sis Avenue de l'Université 44 à 1050 Ixelles :*

*- Conduit de hotte non conforme et sans permis.*

*- Démolition du jardin avant et construction d'une terrasse commerciale sur toute zone de recul.*

« Monsieur,

*Suite à une information qui nous est parvenue relative à l'exécution d'actes et travaux à l'immeuble repris sous rubrique ou à une suspicion d'infraction, nous vous prions de bien vouloir prendre contact avec notre service **endéans les 30 jours.***

....

*Veillez nous informer dans le délai imparti de vos intentions pour régulariser cette situation infractionnelle :*

*Soit par la mise des lieux dans l'état d'origine. La terrasse à l'avant n'étant par régularisable, le jardin devra être remis en état **dans un délai de 60 jours.***

*-soit par l'introduction d'une nouvelle demande complète de permis d'urbanisme, sans pouvoir, à ce stade, préjuger de la suite qui sera réservée à votre demande.*

*En l'absence de réaction de votre part, nous serons dans l'obligation de vous adresser une mise en demeure constant le maintien de l'infraction. ».*

Le propriétaire du bien n'a donné aucune explication au notaire soussigné sur cet avertissement.

Le contrat de bail, l'avenant du contrat de bail, et le courrier du 8 décembre 2020 de la cellule contrôle du service de l'urbanisme seront remis à l'adjudicataire lors de l'adjudication définitive.

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.

#### **Mitoyenneté**

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

#### **Servitudes- Conditions spéciales**

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 est subrogé dans les droits et obligations du propriétaire du bien contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

Le titre de propriété du propriétaire du bien, à savoir l'acte reçu : par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le 20 avril 2012, ne contient aucune condition spéciale ni servitude.

#### **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.

#### **Copropriété**

##### **1.Syndic**

A la connaissance du notaire soussigné aucun syndic n'a été désigné pour l'immeuble dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 3.94 § 2 du Code civil. Le notaire

instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, chaque copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic. En outre, il est indiqué qu'à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

Conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

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

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où l'adjudication devient définitive, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par l'association des copropriétaires. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

L'adjudicataire supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le propriétaire actuel de bien.

#### **3. Fonds de réserve**

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

#### **Créances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après le jour de l'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au propriétaire actuel du bien.

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

Le propriétaire actuel du bien est tenu de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire

valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

#### **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 un 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 Ville de la commune d'Ixelles datée du **18/06/2026**, stipule littéralement ce qui suit :

*« Madame, Monsieur,*

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **09/06/2026** concernant le bien sis **Avenue de l'Université 44** cadastré **21445CO293/00D009**, 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.*

*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 zones d'habitation.

- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **ILOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307 approuvé** par arrêté royal en date du 05/09/1960.

- 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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions.

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 **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 08.11.1907, 05.09.1930, 19.06.1931
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) précité.

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.
- 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 31a 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 DIRM.
- 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.

| <b>N° de dossier</b>         | <b>Objet</b>                                                                | <b>Décision</b>          | <b>Date</b> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| PU2021/277-293/44            | mettre en conformité l'installation d'un conduit de hotte en façade arrière | Délivrer sous conditions | 15/11/2022  |
| 2013/240-293/44<br>full scan | Remplacer et uniformiser des châssis en façade avant et arrière             | Délivrer sous conditions | 14/10/2013  |
| 2011/151-293/44<br>full scan | rehausser l'immeuble d'un étage afin d'agrandir le logement existant        | Délivrer sous conditions | 23/04/2012  |
| 1996/9-293/44                | Modification de l'affectation sans travaux: boucherie                       | Délivrer                 | 25/03/1996  |
| 1992/156-293-44              | transformations intérieures et extérieures                                  | Délivrer                 | 30/10/1992  |
| 1941/101-293/44              | Construire une maison                                                       | Délivrer                 | 30/05/1941  |

*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 à 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 périmier 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 œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre 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 œuvre 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 où ils se trouvaient avant la mise en œuvre 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**

La liste reprend les permis et certificats d'environnement disponibles dans les bases de données communales et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné. Peuvent notamment y figurer :

- Les permis périmés dont le renouvellement pourrait s'avérer nécessaire ou qui concernent des installations ayant pu avoir une incidence sur l'occupation actuelle du bien (pollutions, nuisances, etc.);
- Les autorisations relatives à d'autres unités du bien, à des biens voisins ou à des exploitations susceptibles de générer des nuisances pour le bien concerné.

La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.

| N° de dossier<br>Nova | Objet | Décision | Date       | Validité   |
|-----------------------|-------|----------|------------|------------|
| CL2/417683            |       | Délivrer | 25/03/1996 | 25/03/2026 |
| C_PLP/448087          |       | Délivrer | 02/05/2005 | 25/12/2021 |

En cas d'absence d'objet dans le tableau ci-dessus, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement ([pe@ixelles.brussels](mailto:pe@ixelles.brussels)) afin d'obtenir des précisions sur la nature des installations.

Pour une recherche complémentaire, vous pouvez consulter la base de données publique reprenant les certificats, déclarations et permis d'environnement gérés par Bruxelles Environnement et les communes : <https://novac-pe.irisnet.be/>

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 :**

Votre demande concerne au sous-sol et au rez-de-chaussée: commerce dénommé "LOT 1". Ceci est votre description, telle que vous nous l'avez transmise. Elle n'implique en aucun cas que la situation soit conforme ou autorisée.

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment : Permis d'urbanisme n°2013/240 Avis interne 27/07/2020 (rez-de-chaussée)

- **La destination urbanistique licite de ce bien : commerce**
- **La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : de biens (friterie)**

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations et ou du nombre de logements urbanistiques détaillées ci-dessus (votre objet vis-à-vis de notre base de donnée reprenant le nombre d'unité et leur affectation). Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis. Elle ne vérifie pas non plus la répartition des logements présents. Nous vous invitons à consulter les permis relatifs au bien afin de vérifier que la situation autorisée correspond à la situation existante.

Nous vous signalons que toute modification des affectations et utilisations urbanistiques, 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 pénale 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 urbanistique, 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](mailto:ru@ixelles.brussels).

### **Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*

3. *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*

4. *Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*

5. *Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.*

Les renseignements urbanistiques sont 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**

Pas d'application

#### **Zones inondables**

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **24/06/2026** que le bien objet des présentes **n'est pas situé** 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 **24/06/2026** 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 **16/06/2026**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" ....

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

... »

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

**Certificat de performance énergétique**

Pas d'application.

**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 de l'installation électrique**

Par procès-verbal du **28/08/2025**, dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du Livre I de l'arrêté royal du 8 septembre 2019.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, pour le **28/08/2030** au plus tard.

Ladite attestation de contrôle se trouve sur le site Biddit.be

**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 biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

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

#### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal, 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

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

spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Système d'enchères**

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

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

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

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

### **Conséquences d'une enchère**

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

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

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

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

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

Article 14.

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

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. 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.

S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

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 une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

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

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

#### **Prix**

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

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 pourcent (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. 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.enr. (Rég.Bxl-Cap) C.enr (Rég.Wal) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2°CVF, 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 29. 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](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **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 comparaissant 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 3 octobre 2025.**

**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, signé par moi, Notaire.