



CONDITIONS DE VENTE ONLINE SUR BIDDIT.BE

- 1) Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4
- 2) Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24

Rép : 2024/0344
Enregistrement : 50,00 €
Droits d'écriture : 100,00 €

L'an deux mil vingt-quatre
Le quatorze mai

Le notaire Simon WETS résidant à Schaerbeek, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés" à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41 boîte 7, procède à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous,

(...)

Ci-après qualifiée "LE VENDEUR"

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A) Les conditions spéciales;
- B) Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online;
- C) Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés;
- D) Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

A.1 Coordonnées de l'étude

Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés.

Adresse : Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41 boîte 7

Téléphone : 02 737 77 80

Notaire en charge du dossier : Simon WETS (s.wets@notairewets.be)

Collaboratrice en charge du dossier : Christine TOM (c.tom@notairewets.be)

A.2 Description du bien à vendre

1) VILLE DE BRUXELLES

(13^{ème} division)

Une maison d'habitation, sur et avec terrain sise rue du Pont de l'Avenue, 4, ayant d'après titre une façade de 5 mètres, cadastrée d'après titre section D numéro 525 U 5 pour 70 centiares et d'après extrait cadastral récent section D numéro 0525L8P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral (non-indexé) : 857 €

Ci-après dénommés "LE LOT 1"

2) COMMUNE DE SCHAERBEEK

(8^{ème} division)



Un immeuble sis rue de la Constitution, 24, cadastrée d'après titre section E partie du numéro 235 C 2 et d'après extrait cadastral récent section E numéro 0235C2P0000 pour 83 centiares.

Tel que ce bien est délimité par les lettres O, P, Q et H et entouré d'un liseré rouge au plan dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Alain Hendoux à Auderghem le 28 novembre 2000, resté annexé à l'acte reçu par les notaires Bernard van der Beek à Schaerbeek et Jean-Philippe Lagae à Bruxelles le 28 juillet 2006, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 1^{er} septembre suivant, sous le numéro 12659.

Revenu cadastral (non-indexé) : 1.581 €

Ci-après dénommés "LE LOT 2"

Ci-après dénommés, ensembles et séparément "LE BIEN"

A.3 Origine de propriété

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

A.4 Correction LOT 2

Dans l'acte reçu par les notaires Vanessa Waterkeyn à Bruxelles et Hélène Desenfans à Bruxelles le 5 mars 2021, transcrit au bureau sécurité Juridique Bruxelles 3 le 10 mars suivant sous le numéro 3256, Monsieur (...) a vendu le bien sis rue de Constitution, 24, tel que délimité par les lettres O, P, Q et H et entouré d'un liseré rouge au plan dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Alain Hendoux à Auderghem le 28 novembre 2000.

Suite à une erreur matérielle, il a été omis de mentionner que la vente du bien portait également sur la rue de Constitution, 26, appartenant également à Monsieur (...), délimité par les lettres I, J, N et H et entouré d'un liseré bleu au plan dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Alain Hendoux à Auderghem le 28 novembre 2000, actuellement cadastré section E numéro 0235G15P0000 pour 19 centiares.

De sorte que le LOT2 doit être décrit comme suit :

COMMUNE DE SCHAERBEEK

(8^{ème} division)

1) Un immeuble sis rue de la Constitution, 24, cadastrée d'après titre section E partie du numéro 235 C 2 et d'après extrait cadastral récent section E numéro 0235C2P0000 pour 83 centiares.



Tel que ce bien est délimité par les lettres O, P, Q et H et entouré d'un liseré rouge au plan dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Alain Hendoux à Auderghem le 28 novembre 2000, resté annexé à l'acte reçu par les notaires Bernard van der Beek à Schaerbeek et Jean-Philippe Lagae à Bruxelles le 28 juillet 2006, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 1^{er} septembre suivant, sous le numéro 12659.

Revenu cadastral (non-indexé) : 1.581 €

2) Un immeuble sis rue de la Constitution, 26, cadastrée d'après titre section E partie du numéro 235 A 3 et d'après extrait cadastral récent section E numéro 0235G15P0000 pour 19 centiares.

Tel que ce bien est délimité par les lettres I, J, N et H et entouré d'un liseré bleu au plan dressé par le géomètre expert immobilier Monsieur Alain Hendoux à Auderghem le 28 novembre 2000, resté annexé à l'acte reçu par les notaires Bernard van der Beek à Schaerbeek et Jean-Philippe Lagae à Bruxelles le 28 juillet 2006, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 1^{er} septembre suivant, sous le numéro 12659.

Revenu cadastral (non-indexé) : 0 €

Monsieur (...) s'est engagé à comparaître au procès-verbal d'adjudication dont la signature est fixée le 25 juin prochain, pour rectifier cette omission.

A.5 Mise à prix

La mise à prix s'élève à :

- cent trente mille euros (130.000 €) pour le LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4;
- cent septante mille euros (170.000 €) pour le LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24.

A.6 Enchère minimum

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

A.7 Début et clôture des enchères

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le dimanche 16 juin 2024 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le lundi 24 juin 2024 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

La vente n'est pas soumise à une faculté de surenchère.

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Le jour et l'heure du début des enchères est le dimanche 16 juin 2024 à 13 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le lundi 24 juin 2024 à 13 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.



La vente n'est pas soumise à une faculté de surenchère.

A.8 Jour et heure de signature du procès-verbal d'adjudication

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

Le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 25 juin 2024 à 10 heures, en présence de l'adjudicataire.

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le mardi 25 juin 2024 à 11 heures, en présence de l'adjudicataire.

A.9 Visites

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

Le bien pourra être visité par les amateurs chaque mardi de 10h00 à 12h00 et vendredi de 12h30 à 14h30, et ce à partir du mardi 4 juin 2024 jusqu'au vendredi 21 juin 2024 inclus.

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

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Le bien pourra être visité par les amateurs chaque mardi de 12h30 à 14h30 et vendredi de 10h00 à 12h00, et ce à partir du mardi 4 juin 2024 jusqu'au vendredi 21 juin 2024 inclus.

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

A.10 Publicité

La publicité préalable à la vente est faite selon le forfait numéro 1 NVN, mais également au moyen du site internet www.biddit.be et au moyen d'affiches dans l'agglomération bruxelloise, le tout pendant les 3 semaines précédant l'adjudication, conformément aux usages en la matière.

A.11 Transfert de propriété

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

A.12 Jouissance - Occupation

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

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

Le notaire soussigné ne peut à ce jour déterminer les conditions d'occupation du bien mais le bien semble actuellement loué à des conditions indéterminées.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits du vendeur relatifs à la garantie bancaire constitué par le locataire.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

L'adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1^{er} janvier 2007.

L'adjudicataire déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail.

A.13 Déguerpissement

Le propriétaire sera sans droit quelconque dans le bien vendu, 15 jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire.

Lorsque le cahier spécial des charges fixe un délai dans lequel le propriétaire aura à rendre libre le bien vendu, et qu'il ne remplit pas cette obligation dans ledit délai, l'adjudicataire pourra expulser le vendeur ainsi que toute personne ou objet se trouvant dans le bien du chef du vendeur, par huissier de justice, requis sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication; les frais en dérivant étant à charge de l'adjudicataire.

A.14 Contenu

Le bien est vendu avec le contenu qui s'y trouverait au jour de la libération du bien par l'occupant.

Les encombrants se trouvant éventuellement dans le bien devront être débarrassés par l'adjudicataire, à sa charge et à ses frais.

A.15 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.



En date du 7 mai 2024, le notaire instrumentant a consulté le site <http://www.my-brugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> d'où il ressort que le bien n'est pas compris dans une zone de préemption.

A.16 Etat du bien – Vices

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

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

La description du bien dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement et n'est pas garantie.

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état et renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre le requérant et le notaire soussigné.

A.17 Limites – Contenance

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

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède 1/20^{ème}, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

A.18 Mitoyennetés

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

A.19 Servitudes

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

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'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 vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

A.20 Conditions spéciales

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des conditions spéciales qui pourraient être insérées dans les titres antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application.

LOT 1 :



L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété antérieurs et notamment celles qui figurent dans l'acte reçu par les notaires Valéry Colard à Bruxelles et Nicolas van Raemdonck à Schaerbeek le 21 décembre 2020, transcrit au bureau sécurité Juridique Bruxelles 3 le 29 décembre suivant sous le numéro 16044, concernant le LOT 1, étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

"Dans l'acte du Notaire Joseph Vanderkelen, prénommé, du quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-un, dont question ci-dessus, il est textuellement repris ce qui suit :

Dans le procès-verbal d'adjudication publique du notaire Everaerts à Laeken, du 7 août 1906, il est textuellement repris ce qui suit :

"Il est ici spécialement stipulé que :

Les murs qui séparent les lots entre eux seront mitoyens d'après occupation et suivants les lois et usages, entre bâtiments, entre bâtiments et cours, entre cours, spécialement le mur séparant le deuxième et troisième lot dans l'entrée cochère de ce dernier lot mitoyen depuis le pavement de cette entrée jusqu'au plancher du premier étage du deuxième lot. Chaque acquéreur devra retenir ses eaux pluviales sur son lot et en assurer le bon écoulement. Tout communauté d'égouts et de citerne devra également être supprimée. La porte donnant accès à la cour du premier lot dans le magasin du troisième lot, sera maçonnée par l'acquéreur du premier lot- la porte lui appartiendra."

LOT 2 :

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété antérieurs et notamment celles qui figurent dans l'acte reçu par les notaires Vanessa Waterkeyn à Bruxelles et Hélène Desenfans à Bruxelles le 5 mars 2021, transcrit au bureau sécurité Juridique Bruxelles 3 le 10 mars suivant, sous le numéro 3256, concernant LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

"En outre les vendeurs que la division du bien sub a (lire le bien présentement vendu) crée un fonds enclavé au sens de l'article 682 et suivants du Code Civil relatifs à la servitude légale de passage et à ce titre, les propriétaires du fonds devraient être en mesure de pouvoir réclamer sur le fonds des acquéreurs un passage vers la voie publique la plus proche.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du caractère enclavé du fonds restant appartenir au vendeur et du droit probable à autoriser sur le bien vendu une servitude légale de passage.

Les acquéreurs devront négocier et s'entendre directement avec les propriétaires du fonds enclavé et les tiers intéressés, entre autres pour déterminer l'assiette et le mode d'exercice de la servitude légale de passage ainsi que l'indemnité qu'ils recevront des propriétaires voisins et tiers intéressés concernés."

A ce sujet, le vendeur déclare que le passage dont question ci-dessus est en fait un ancien couloir qui a été muré par le précédent propriétaire du bâtiment mitoyen. Il n'y a donc plus de trace de ce passage ni des travaux en question."

A.21 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 vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

A.22 Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 du code civil.

A.23 Dispositions administratives

A.23.1 Urbanisme

A.23.1.1 Généralités :

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'attention de l'adjudicataire a été tout spécialement attirée, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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.

A.23.1.2 Descriptif sommaire :

Les parties ont été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de tout amateur : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'adjudicataire reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire instrumentant ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

A.23.1.3 Lettre de la commune :

En application de l'article 275 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

La réponse de la commune du 25 septembre 2023 stipule ce qui suit :



"A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions règlementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 : en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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

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

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

- Les prescriptions du PRAS précité ;

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <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 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, 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 : /



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

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

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

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 royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à 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 : www.bruxellesenvironnement.be ;

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

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

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

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

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

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

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à 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 :

Nihil

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

Selon la documentation en notre possession le bien est composé comme suit :

Dénomination : Bâtiment principal

Localisation :

- Rez-de-chaussée : commerce

- Etages : logement



Destination :

- **Rez-de-chaussée : commerce**

- **Etages : logement**

Nbre : /

Commentaire : **sans pouvoir en déterminer le nombre exact**

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.



- La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail urb.archives@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 vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

La réponse de la commune du 27 septembre 2023 stipule ce qui suit :

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 21 septembre 2023 concernant le bien sis Rue de la Constitution 24-26 cadastré 21908E0235/00C002 (pour partie) et 21908E0235/00A003 (pour partie), nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions règlementaires régionales 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

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

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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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 :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement : L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle se situe le bien ;

8) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Brabant – Nord – Saint-Lazare » ;

- 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 : 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 dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

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

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Refus de permis de bâtir visant à "ajouter un étage et transformer l'intérieur", délivré le 23 août 1963 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 14 février 1964 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis de bâtir visant à "aménager l'intérieur et des installations sanitaires", délivré le 22 avril 1976 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis de bâtir visant à "aménager des bureaux et des sanitaires", délivré le 12 août 1976 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble de bureaux, changer l'affectation de bureaux en trois logements", délivré le 17 mars 2020 par l'Administration communale



de Schaerbeek. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ou de la non-péremption dudit permis. Nous vous invitons à prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 03.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : *voir ci-dessous*

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : *voir ci-dessous*

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : *voir ci-dessous*

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Entièrement du bâtiment : bureau**

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Le permis d'urbanisme du 17 mars 2020 permet l'aménagement de trois logements en lieu et place de bureaux dans l'immeuble. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par notre département.

Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 03.

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

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

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

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : INF/ILHO/2022*1691=055/024-026, n° de notice du parquet : BR66.97.148.23 et n° NOVA : INF/1865638), dressé le 31 janvier 2023, ayant pour objet :

o le **maintien, en connaissance de cause, des modifications suivantes** (Cobat Art. 300, 2°/1 – Demande de permis d'urbanisme introduite en septembre 2019 pour modifier l'affectation de l'immeuble):

1/ La modification de la destination de tout le bâtiment de bureaux à logements par l'aménagement de 10 logements, tous occupés au moment de la visite.

Les lieux se présentent comme suit :

- Rez-de-chaussée en façade avant droit (logement n°1): 1 logement studio (visité le 10/01/2023). Ce logement est non-conforme au Règlement Régional



d'Urbanisme (RRU), Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 12\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement ; ainsi que non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires.

- Rez-de-chaussée en façade avant-centre (logement n°2): 1 logement studio **non visité**. Cependant, d'après l'analyse des plans, la visite et les dires des autres occupants, ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 8\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires et à la cuisine.
- 1^{er} étage en façade arrière droit (logement n°3): 1 logement studio (visité le 10/01/2023). Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 14\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement ; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires.
- 1^{er} étage en façade avant (logement n°4): 1 logement constitué d'une grande pièce côté mitoyen droit avec une kitchenette et d'une petite pièce côté mitoyen gauche avec à l'arrière une douche + WC. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie du séjour/cuisine ($\pm 23\text{m}^2$ au lieu de min. 28m^2) et de la chambre ($\pm 12\text{m}^2$ au lieu de min. 14m^2) est insuffisante.
- 2^{ème} étage en façade arrière droit (logement n°5): 1 logement studio constitué d'une pièce avec kitchenette. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 14\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires.
- 2^{ème} étage en façade avant droit (logement n°6): 1 logement studio constitué d'une pièce avec kitchenette. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 12\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires.
- 2^{ème} étage en façade avant-centre : 1 pièce vide de $\pm 8\text{m}^2$
- 2^{ème} étage en façade avant gauche (logement n°7) : 1 logement studio constitué d'une pièce avec kitchenette. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 15\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder aux sanitaires.



- Combles en façade arrière droit (logement n°8) : 1 logement studio constitué d'une pièce. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 14\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement ; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder à la cuisine et aux sanitaires.
- Combles en façade avant droit (logement n°9) : 1 logement studio constitué d'une pièce. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 14\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement ; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder à la cuisine et aux sanitaires.
- Combles en façade avant-centre (logement n°10) : 1 logement studio constitué d'une pièce. Ce logement est non-conforme au RRU, Titre II, Chap. 2, Art. 3 en termes de superficie de plancher nette: la superficie de la pièce principale de séjour est insuffisante: $\pm 8\text{m}^2$ au lieu de min. 22m^2 ; au Chap. 3, Art. 8 car les sanitaires (douche + wc) ne sont pas intégrés à l'intérieur du logement ; ainsi que non-conforme au RCU, Titre II, Chap. 3, Art. 6 car il n'y a pas de circulation privative pour accéder à la cuisine et aux sanitaires.

Remarques:

- Des sanitaires (douches + wc) se situent au rez-de-chaussée arrière. Toutes les douches ne sont pas fonctionnelles. Tous les logements sauf le logement situé au 1er étage côté mitoyen gauche sont censés se partager ces sanitaires.

- Une cuisine se situe au niveau des combles côté mitoyen gauche. Elle est partagée entre les 3 logements situés au niveau des combles et le logement situé au niveau du rez-de-chaussée avant-centre.

- Chaque occupant a signé son contrat de bail et paye un loyer individuel entre 370 et 600€/mois, sur compte bancaire ou cash.

o **La réalisation et le maintien** des modifications suivantes (Cobat Art. 300, 1° et 2°):

2/ La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la suppression des croisillons sur tous les châssis.

3/ Le non-respect du RCU, Titre I, Chap. 5, Art. 31: le système de ventilation à usage domestique débouche en façade avant, à moins de 0,60m de la limite mitoyenne, au 1er étage côté mitoyen gauche, ce qui est interdit.

Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le/la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 11.

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 13 avril 2023, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 72 11.

- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 3ème étage avant droit en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 5 décembre 2022. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.



Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement

Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles

Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)

E-mail : inspectiondulogement@sprb.brussels

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

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.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

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).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...)."

L'adjudicataire déclare avoir reçu une copie des réponses de la commune.

A.23.1.4 Expropriation – Monuments & Sites – Alignement & Sites inexploités:

A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus dans les renseignements urbanistiques, le notaire n'a pas connaissance que le bien soit concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Le notaire n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

A.23.1.5 Registre du patrimoine immobilier:

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'administration en charge de l'urbanisme que le LOT 1 (étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement et que le LOT 2 (étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24) est inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

A.23.1.6 Situation existante :

Le notaire ne garantit pas à l'adjudicataire la conformité des actes et travaux qui ont été effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Le notaire déclare en outre qu'à sa connaissance les LOT 1 (étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4) et LOT 2 (étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24) sont affectés d'actes ou travaux irréguliers tels que mentionnés dans les renseignements urbanistiques ci-dessus.



L'adjudicataire déclare acquérir le bien dans son état actuel et avoir pris préalablement aux présentes toutes informations utiles auprès des autorités compétentes quant à la situation urbanistique du bien, il déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ainsi que de toute action qui, du fait de la situation existante, pourrait à l'avenir être introduite par les autorités compétentes, qu'elles soient judiciaires ou administratives, ou par les tiers qui s'estimeraient lésés par des infractions et le non-respect des réglementations et renonce expressément à inquiéter le vendeur à ce sujet. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une situation qui serait infractionnelle. Dûment informé des aléas inhérents à l'obtention d'un permis de régularisation/de mise en conformité (refus, conditions et/ou charges, ...), l'adjudicataire s'interdit formellement tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconque de ce chef à l'encontre du vendeur.

Le notaire déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception éventuellement de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 dudit code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.23.1.7 Code bruxellois du logement :

Les parties déclarent être informées des dispositions du code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le notaire déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées à l'exception du LOT 2 (étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24) qui fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre établi en date du 13 avril 2023, dont l'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de "logement inoccupé".

A.23.2 Environnement - Gestion des sols pollués

Les parties déclarent être informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.



L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 21 et 23 septembre 2023 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles vendeurs.

Ces attestations stipulent notamment textuellement ce qui suit :

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol."

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée les biens vendus.

L'adjudicataire déclare avoir reçu une copie des attestations du sol.

A.23.3 Citerne à mazout

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

Le bien comporte une citerne à mazout d'une capacité ne dépassant 1.800 litres.

Le notaire soussigné communique qu'il n'a reçu aucune information concernant la citerne à mazout présente dans le bien.

L'adjudicataire déclare en faire son affaire personnelle.

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Le bien ne contient pas de citerne à mazout.

A.23.4 Dossier d'intervention ultérieur

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles qui prévoit que le vendeur qui a effectué dans le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité doit remettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure qui à son tour à l'obligation de le conserver pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Le notaire soussigné communique qu'il n'a reçu aucune information à ce sujet.

A.23.5 Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'adjudicataire reconnaît que sa toute spéciale attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien, et de prendre contact avec les susdites sociétés avant tout travaux afin de localiser les éventuelles canalisations souterraines.

Les parties déclarent avoir connaissance de l'obligation de notifier à la société FLUXYS, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation FLUXYS et ce, dès la phase de conception.

A.23.6 Installations électriques

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :



Le notaire déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1 du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très basse tension énergétique" de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation.

Par procès-verbal du 8 mars 2020 dressé par ACEG, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions au sens du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très basse tension énergétique" établi par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 dont question ci-avant.

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

Il reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues par ledit arrêté royal du 8 septembre 2019, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'adjudicataire reconnaît avoir reçu l'original dudit procès-verbal.

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Le notaire déclare que le bien présentement vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1 du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très basse tension énergétique" de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

A.23.7 Certificat de performance énergétique

1) En ce qui concerne la vente du LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4 :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 7 mars 2020 et valable jusqu'au 7 mars 2030 portant le numéro 20200307-0000566357-01-3 et se rapportant au bien, a été établi par Monsieur Goffin Jacques le 7 mars 2020 (valable maximum 10 ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique: G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)]: 315
- émission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)]: 129.

L'adjudicataire confirme expressément vouloir acquérir le bien indépendamment du contenu du certificat.

2) En ce qui concerne la vente du LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24 :

Ne s'agissant pas d'une unité d'habitation, il n'existe pas de certificat de performance énergétique pour ce bien.



A.23.8 Zones inondables

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

En date du 7 mai 2024, le notaire instrumentant a consulté le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml d'où il ressort que :

- le LOT 1 étant la maison d'habitation sise à Bruxelles (1000) rue du Pont de l'Avenue, 4, est situé dans une zone d'aléa moyen d'inondation;
- le LOT 2 étant l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue de la Constitution, 24, n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'adjudicataire confirme bien savoir et accepter.

A.24 Situation hypothécaire

(...)

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

A.25 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 vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au 8^{ème} jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

A.26 Abonnements eau, gaz, électricité

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

A.27 Impôts

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

A.28 Délégation du prix



Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayants fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

A.29 Prime correspondant à un pourcent (1%) de sa première enchère

La prime correspondant à un pourcent (1 %) de la première offre dont question à l'article 15 des conditions générales ci-dessous n'est pas d'application à la présente vente.

A.30 Condition suspensive de l'obtention d'un financement

La présente vente online n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

A.31 Définition du vendeur

De manière générale, le terme "vendeur" vise toujours le propriétaire, à moins qu'il ne s'agisse d'une vente requise judiciairement, et qu'une disposition ne puisse concerner, par définition, que le créancier poursuivant. C'est le cas notamment aux articles 3 (mode de la vente) 13 (clôture des enchères) 14 (refus de signer le procès-verbal d'adjudication) et 28 (sanctions) des conditions générales ci-dessous.

A.32 Retrait du bien

Dans l'hypothèse où aucune offre n'atteint le montant de la mise à prix, le bien pourra être retiré de la vente. Il n'y aura pas de possibilité de provoquer une première offre en vertu de "l'enchère dégressive" tel que le prévoit le dernier paragraphe de l'article 15 des conditions générales ci-dessous.

En accord avec le requérant, le montant de la mise à prix pourra être diminué, sans toutefois que ceci puisse être assimilé au système dégressif des enchères dont question à l'article 15 du cahier des charges général.

A.33 Intérêts de retard

Le taux d'intérêt dont question à l'article 27 des conditions générales ci-dessous est fixé à 10% par an.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

B.1 Champ d'application

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

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

B.2 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.



B.3 Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

B.4 Enchères

Article 6 - Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

B.5 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 8 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'active 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 comme déterminé par le site internet.

B.6 Système d'enchères

Article 10

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

B.7 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, compare devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

B.8 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 adjudiqué. 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 10 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.

B.9 Refus de signer le PV d'adjudication

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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



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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défailants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros). Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

B.10 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 1^{er} enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à 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 1^{ère} offre en vertu " de l'enchère dégressive " conformément à l'article 1193 ou 1587 code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be ("Prix de départ abaissé").

B.11 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.

B.12 Subrogation légale

Article 17 - L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 2.220,3° 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.

B.13 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.

B.14 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.

B.15 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.

B.16 Déclaration de command

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

B.17 Caution

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

B.18 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).



B.19 Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

B.20 Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25 - Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule trente-cinq pour cent (21,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (30.000 €) et jusqu'y compris quarante mille euros (40.000 €);
- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (40.000 €) jusqu'y compris cinquante mille euros (50.000 €);
- dix-huit virgule soixante-cinq pour cent (18,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (50.000 €) jusqu'y compris soixante mille euros (60.000 €);
- dix-sept virgule quatre-vingt-cinq pour cent (17,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (60.000 €) jusqu'y compris septante mille euros (70.000 €);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (70.000 €) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (80.000 €);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (80.000 €) jusqu'y compris nonante mille euros (90.000 €);
- seize virgule trente-cinq pour cent (16,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (90.000 €) jusqu'y compris cent mille euros (100.000 €);
- seize virgule zéro cinq pour cent (16,05%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (100.000 €) jusqu'y compris cent dix mille euros (110.000 €);
- quinze virgule quatre-vingt pour cent (15,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (110.000 €) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (125.000 €);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (125.000 €) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (150.000 €);
- quinze virgule dix pour cent (15,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (150.000 €) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (175.000 €);
- quatorze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (14,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (175.000 €) jusqu'y compris deux cent mille euros (200.000 €);



- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (200.000 €) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €);
- quatorze virgule quarante-cinq pour cent (14,45%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000 €) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (250.000 €);
- quatorze virgule trente-cinq pour cent (14,35%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (250.000 €) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €);
- quatorze virgule vingt pour cent (14,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (275.000 €) jusqu'y compris trois cent mille euros (300.000 €);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (300.000 €) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €);
- quatorze pour cent (14,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (325.000 €) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (375.000 €);
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (375.000 €) jusqu'y compris quatre cents mille euros (400.000 €);
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (400.000 €) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €);
- treize virgule septante pour cent (13,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (425.000 €) jusqu'y compris cinq cents mille euros (500.000 €);
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (500.000 €) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (550.000 €);
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (550.000 €) jusqu'y compris six cents mille euros (600.000 €);
- treize virgule quarante pour cent (13,40%) pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (600.000 €) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (750.000 €);
- treize virgule trente pour cent (13,30%) pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (750.000 €) jusqu'y compris un million d'euros (1.000.000 €);
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (1.000.000 €) jusqu'y compris deux millions d'euros (2.000.000 €);
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (2.000.000 €) jusqu'y compris trois millions d'euros (3.000.000 €);
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (3.000.000 €) jusqu'y compris quatre millions d'euros (4.000.000 €);
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (4.000.000 €).



Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (30.000 €) cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % 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.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

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

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

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

B.21 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 2 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 1^{er} 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 adjudicataire, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

B.22 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 4% sera d'application.

B.23 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.

B.24 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.

B.25 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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de 8 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 8 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 8 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 15 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 au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à 10% de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du code des droits d'enregistrement.

B.26 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.

B.27 Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjudger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement



- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

B.28 Avertissement

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

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

C. LES DÉFINITIONS

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



- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Les adjudicataires, acquéreurs, commands et cautions donnent tous mandats à tout collaborateur de l'étude des notaires associés "Benjamin Wets & Simon Wets, notaires associés" à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers, 41, avec pouvoir d'agir séparément et de :

- renoncer à la subrogation dont ils pourraient bénéficier en vertu du code civil du fait des paiements qu'ils effectueront en vertu de l'adjudication;
- à cet effet de comparaître à tous actes d'ordre, de quittance, de mainlevée et de les signer en leur nom, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'accomplissement de ce mandat.

E. DIVERS

E.1 Déclaration concernant la Taxe sur la valeur ajoutée

Le notaire soussigné lui ayant donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 paragraphe 1 du Code, le vendeur a déclaré ne pas être assujéti pour l'application dudit code, ni avoir cédé, dans les cinq années précédant ce jour, un bâtiment avec application de ladite taxe.

E.2 Election de domicile

L'adjudicataire et le requérant seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile et/ou siège social.

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commands seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne considérer que le domicile réel.

E.3 Droits d'écriture

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à 100 €.

E.4 Certificat d'identité

Le notaire Wets soussigné atteste et certifie sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties comparantes aux présentes, dont les numéros nationaux sont communiqués de leur accord exprès.

Il 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 comparissant aux présentes.



DONT PROCES-VERBAL

Etabli en l'étude

Date que dessus.

Et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par moi-même, notaire.