| 25-00-0775/002 - ER | Percepteur | Bureau | Droit |
|---|---|---|---|
| Droit d'écriture | Fédéral | | 50, 00 € |
| Enregistrement de l'Acte | Fédéral | | 50, 00 € |

!! joindre les jugements

2026/0931

**Notaires le Maire Bruxelles – Société notariale**

SRL Numéro d'entreprises 0870.912.025

Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

**CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ONLINE (BIDDIT)**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le vingt octobre,

Nous, Maître Tanguy le Maire, notaire associé à Bruxelles (premier canton)

**(…)**

Nous Notaire, soussigné, avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges et conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique des biens immeubles ci-après décrits ainsi que tout ce qu'ils contiennent :

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE PUBLIQUE DES BIENS SIS : Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire, 1/9 et Koekelberg, Chaussée de Gand, 221/225**

**REMARQUE PRELIMINAIRE**

Le cahier des charges établi ci-après par l'étude des Notaires le Maire, à 1000 Bruxelles, Avenue de Stalingrad, 37 (02/512.23.31 – notaire@lemaire.brussels), est composé de deux chapitres.

Le premier chapitre comprend les spécifications relatives aux biens objets de la vente.

Le deuxième chapitre comprend les charges et conditions de la vente.

Le deuxième chapitre est subdivisé en trois parties :

*A. Les conditions spéciales*

*B. Les conditions générales*

*C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés*

Il est ici précisé que sont implicitement abrogées les clauses de la partie B (Conditions générales) qui sont contradictoires à celles de la partie A (Conditions spéciales).

**CHAPITRE I . SPECIFICATIONS RELATIVES AUX BIENS VENDUS.**

**1. Désignation des biens**

**1.1. Commune de Molenbeek-Saint-Jean – Deuxième division**

Dans un immeuble dénommé « RESIDENCE CAP HORN » situé **Place Voltaire numéro 1 / 9** sur et avec terrain cadastré section B numéro 86 D et selon extrait cadastral récent section B numéro 0086DP0000 pour une superficie de vingt-six ares vingt centiares :

**LOT 1**

**L'emplacement pour voiture numéro « 21 » sis au sous-sol** de l'immeuble, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
b) En copropriété et indivision forcée : 18/10.000ièmes des parties communes générales et 1/62ièmes des parties communes spéciales du parking

**Identifiant parcellaire réservé : 21522 B 86 D P0128**

**LOT 2**

**L'emplacement pour voiture portant le numéro « 22 » sis au sous-sol** de l'immeuble, comprenant :

c) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
d) En copropriété et indivision forcée : 18/10.000ièmes des parties communes générales et 1/62ièmes des parties communes spéciales du parking

**Identifiant parcellaire réservé : 21522 B 86 D P0129**

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base de l'immeuble dressé le 03 décembre 1993 par le notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 décembre suivant sous la formalité 51-72-8760-2.

**1.2. Commune de Koekelberg - deuxième division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidences Saint-Pierre » sur un terrain sis **Chaussée de Gand 221 – 223 – 225** cadastré selon titre section B numéro 191 B et selon extrait cadastral récent section B numéro 0191BP0000 pour une superficie dix-sept ares trente-quatre centiares :

**LOT 3**

**Le garage numéro « 6 »** donnant sur la cour bénéficiant d'un accès par l'entrée de voiture numéro 223, Chaussée de Gand, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit
b) en copropriété et indivision forcée : 40/10.000ièmes dans les parties communes, y compris le terrain.

**Identifiant parcellaire : 0191BP0058**

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base dressé par le notaire Jean-Pierre Jacobs, à Bruxelles, le 21 juin 1966, transcrit

Ci-après dénommés « le bien » ou « les biens ».

La description des biens 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.

**2. Origines de propriété**

**(…)**

**CHAPITRE II - CONDITIONS DE LA VENTE**

**A. Conditions spéciales de vente**

La vente aura lieu aux charges et conditions spéciales suivantes :

***Mise à prix***

La mise à prix s'élève :

-Pour le lot 1 (emplacement de parking « 21 » ) à quinze mille euros (15.000,00 €)

-Pour le lot 2 (emplacement de parking « 22 ») à quinze mille euros (15.000,00 €)

-Pour le lot 3 (garage « 6 » ) à dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €)

***Enchère minimum***

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

***Absence de prime***

Par dérogation aux conditions générales de vente, l'adjudication aura lieu sans prime d'enchérissement.

***Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt/crédit hypothécaire***

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères.

***Manquement du vendeur***

Par dérogation à l'article 14 des conditions générales de vente, la clause prévoyant une indemnité forfaitaire en cas de manquement du vendeur n'est pas d'application en cas de saisie-exécution immobilière.

***Début et clôture des enchères***

**Pour les emplacements de parkings « 21 » et « 22 » situés à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire numéro 1 / 9**

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 23 novembre 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 1er décembre 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

***Pour le garage « 6 » situé à Koekelberg, Chaussée de Gand 221 – 223 – 225***

Le jour et l'heure du début des enchères est le lundi 23 novembre 2026 à 15 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le mardi 1er décembre 2026 à 15 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné :

**Pour les emplacements de parkings « 21 » et « 22 » situés à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire numéro 1 / 9 :** le mercredi 09 décembre 2026 à 14 heures.

***Pour le garage « 6 » situé à Koekelberg, Chaussée de Gand 221 – 223 – 225 :*** le mercredi 09 décembre 2026 à 15 heures

***Publicité***

La publication préalable à la vente est annoncée :

- par des insertions dans les organes de presse suivants:
- sur le site internet « IMMOWEB »

- sur le site internet « BIDDIT »
- et cinq (5) affiches.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement de Bruxelles.

***Visites***

Les amateurs pourront visiter les biens su rendez-vous à prendre avec l'étude des notaires le Maire à Bruxelles jusqu'à la clôture des enchères.

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

***Transfert de propriété***

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

***Jouissance – Occupation***

Occupation

Il est ici donné à connaître que selon les déclarations faites par … les biens sont actuellement occupés sans contrat de bail par … mais seront rendus libres d'occupation dès paiement du prix et des frais par l'adjudicataire.

En cas d'occupation des biens en vertu de baux valablement conclus, l'adjudicataire devra respecter tous les droits de location des occupants et s'entendre directement avec eux au sujet, soit de leur déguerpissement éventuel, soit de tous autres faits se rattachant à la location, en se conformant à toutes conventions verbales ou écrites qui pourraient exister, ainsi qu'aux lois et règlement qui régissent la matière, le tout sans l'intervention du propriétaire actuel ni recours contre lui.

Les adjudicataires seront mis dans les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des locataires, sans préjudice à ceux qui leur seront propres en tant qu'adjudicataires et sous réserve de l'application éventuelle de l'article 1575 du Code judiciaire.

Le cas échéant, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle du déguerpissement de l'occupant ainsi que de l'enlèvement des encombrants, sans intervention des créanciers ni recours contre eux. Il pourra y procéder dès le paiement du prix en principal, intérêt, frais et accessoires et après la signification prévue par l'article 1598 du Code Judiciaire.

Entrée en jouissance.

L'adjudicataire aura la jouissance des biens adjugés par la prise possession réelle à partir de l'échéance qui suivra immédiatement le paiement des prix, frais et accessoires de l'adjudication.

Toutefois les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à leurs risques et périls et sans intervention du vendeur, ni aucun recours contre lui.

**Contenu**

L'ensemble des éléments, objets divers et décombres se trouvant dans les biens vendus font également partie de la vente, le vendeur ne prenant aucune responsabilité ni engagement quant au débarras de ces objets.

Modifications apportées aux biens immeubles

Aussi longtemps que les prix, accessoires, charges et frais de la vente n'auront pas été intégralement payés, l'adjudicataire ne pourra apporter aucune modification notable ni aucune démolition, ni commettre aucune détérioration, ni effectuer aucuns travaux autres que conservatoires, dans les biens vendus, sous peine d'exigibilité immédiatement des montants encore dus, outre une indemnité correspondant à un

trimestre d'intérêts, au taux légal, sans préjudice à tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

***Droit de préemption – Droit de préférence***

Aucun droit de préemption légal ou réglementaire n'est d'application, ainsi qu'il ressort d'une consultation de la cartographie Brugis en date du 17 novembre 2025.

Des documents que le notaire a récoltés en vue de la composition de son dossier, il ressort qu'aucun droit de préemption conventionnel n'a été octroyé par le vendeur.

***Etat du bien – Vices***

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

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

***Limites – Contenance***

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

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

***Mitoyennetés***

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

***Servitudes***

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

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et celles figurant dans les titres antérieurs et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens présentement vendus, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

***Dégâts du sol ou du sous-sol***

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le 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.

***Actions en garantie***

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

**Copropriétés**

-Les statuts relatifs aux biens situés à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire, 1 – 9, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek, le 03 décembre 1993.

-Les statuts relatifs au garage situé à Koekelberg, Chaussée de Gand 221 – 225

comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été passés par le notaire notaire Jean-Pierre Jacobs, à Bruxelles, le 21 juin 1966.

Chaque adjudicataire devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété relatif au bien qui lui est adjugé, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

Une copie de l'acte de base, avec règlement de copropriété et ou règlement d'ordre intérieur le cas échéant, est disponible sur demande auprès de l'Etude du notaire soussigné.

Chaque adjudicataire est par le seul fait de l'adjudication, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs aux biens vendus devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

Interrogé en date du 23 décembre 2025 par le notaire instrumentant sur l'état des finances de la copropriété en application de l'article 3.94 §§ 1 et 2 du Code civil, le syndic de l'immeuble dont dépendent les emplacements de parkings « 21 » et « 22 » à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire, 1 – 9 a répondu par lettre du 24 décembre 2025. et le syndic de l'immeuble dont dépend le garage « 6 » à Koekelberg, Chaussée de Gand, 221-225 a répondu par lettre datée du 23 avril 2026.

Les candidats-acquéreurs sont informés quant aux comptes et documents de la copropriété du bien concerné pour avoir pu consulter lesdites informations lors de leur visite du bien, une copie de ces informations comprenant notamment la lettre du syndic ayant été mises à leur disposition via la plateforme « Biddit » ou sur demande auprès de l'Etude du notaire soussigné.

L'adjudicataire est tenu à l'égard de la copropriété dont dépend le bien vendu au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 3.94 §2.

1°Toutes les dépenses – et appels de fonds – de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant l'adjudication du bien et dont le payement était exigible à la même date seront supportées par le vendeur. Le cout des travaux urgents dont le payement est exigible avant cette même date seront supportés également par le vendeur. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les dépenses ultérieures seront supportées par l'acquéreur.

Le vendeur supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à son entrée en jouissance du bien et l'acquéreur supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la vente.

3° Les créances nées après l'entrée en jouissance de l'acquéreur, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires,

sans que l'acquéreur soit tenu au payement d'une indemnité au vendeur.

***Dispositions administratives***

- *Prescriptions urbanistiques*

Les candidats-acquéreurs sont informés de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la séance d'adjudication, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens et sur leur environnement.

En outre, l'attention des candidats-acquéreurs est tout spécialement attirée sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité des biens vendus 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.

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune du territoire où est situé le bien, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

**Concernant les emplacements de parkings pré-décrits situés Place Voltaire 1 / 9,** la réponse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du **20 février 2026** stipule littéralement ce qui suit:

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

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

*Le bien se situe :*

*• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en **espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation ;***

*• Au Plan Régional de Développement Durable (**PRDD**) : Zone de Rénovation Urbaine (Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine **Autour de Simonis**) ;*

*• Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) ;*

*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 ;*

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

*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 :***

*• Le bien est repris à l'**Inventaire du patrimoine architectural** de la Région de Bruxelles-Capitale ;*

*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 :***

*• 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. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;*

***8°) Autres renseignements :***

*• Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant Etangs Noirs valable jusqu'au 28/02/2027;*

*• Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** Autour de Simonis ;*

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

*• 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 **EDRLR ;***

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

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

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

*• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivaqua.be ;*

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

***B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU***

***TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :***

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

***Urbanisme***

| *N° dossier* | *Décision* | *Date décision* | *Objet* |
|---|---|---|---|
| *PU-32310bis Déménageurs 2-10 Gand 149-151 Tazieaux 30-32-34 Voltaire 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Wauters-Koeckx 2-8* | *Délivré* | *19/02/1999* | *La construction d'un groupe d'immeubles* |

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

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

***Environnement***

| *N° dossier* | *Décision* | *Date décision* | *objet* |
|---|---|---|---|
| *Wauters-Koeckx, Déménageurs, Tazieaux en Gand PE-25031* | *Délivré* | *01/02/1995 valable 25 ans* | *Parking couvert pour véhicules* |
| *IPE/1b/2021/1820169* | *Introduit* | *25/10/2021* | *Parking pour véhicules* |

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

***2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :***

*Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-32310), la situation légale du bien est la suivante :*

| *Dénomination* | *Localisation* | *Destination* | *Utilisation* | *Remarque* |
|---|---|---|---|---|
| *Ensemble des bâtiments* | | *Logements* | | *53 logements, 2 commerces, 2 professions libérales et des* ***parkings en sous-sol*** |

***Des copies des plans et des permis peuvent être obtenues en en faisant la demande à l'adresse mail urbanisme@molenbeek.irisnet.be et en mentionnant les références suivantes : « RU.15737.2026- Rue des Déménageurs 2-10 Rue Wauters-Koeckx 2-8 Rue Tazieaux 30-34 Place Voltaire 8 Place Voltaire 1- 9 Place Voltaire 2-8 Chaussée de Gand 149-151» et en spécifiant quel(s) document(s) vous demandez. Ces***

***documents sont payants. Les tarifs sont consultables sur le site https://www.molenbeek.irisnet.be/fr***

***3°) Observations complémentaires :***

*Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques à ceux du permis d'urbanisme d'origine.*

*Nous vous rappelons que toute modification de volume, du nombre de logements et/ou d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors* ***une infraction****.*

***Pour votre information*** *: les renseignements urbanistiques ne font pas de différence entre un emplacement de parking, un garage ou un box, l'importance est l'affectation de l'endroit concerné en tant que zone de stationnement, que cet endroit n'a pas été modifié en toute autre utilisation sans autorisation.*

***4°) En ce qui concerne les procès-verbaux d'infraction :***

*• Le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal d'infraction.*

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

***5°)*** **Antennes parabolique**

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

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

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

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

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

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, dans le cadre des sanctions prévues à la suite d'une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

**En cas d'infractions, y inclus celles non connues à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.** *(…)".*

**<u>Concernant le garage situé Chaussée de Gand 221-225</u>**, la réponse de la Commune de Koekelberg en date du **24 février 2026** stipule littéralement ce qui suit:

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

***1°) En ce qui concerne la destination*** *(l'affectation)* ***:***

*Le bien se situe :*

*• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en **zone mixte,** en **liseré de noyau commercial** et le long d'un **espace structurant** ;*

*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 le site de la commune : www.koekelberg.be , ou sur demande auprès du service urbanisme.*

***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 ;*

*• (1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : https://casba.urban.brussels/ (**CaSBA =** carte ; solde voire liste sur le site).*

*• (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme **(RRU)**, approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;*

*- La chaussée de Gand est reprise en « zone restreinte » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.*

*• (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme **(RCU)** suivant :*

*- Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.*

*• (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné **(RCUS** ou **RCUZ)** suivant :*

*- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.*

*- Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.*

*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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be , ou sur demande auprès du service urbanisme.*

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

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

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

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.*

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

*• A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.*

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

*• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 11.05.1868*

***8°) Autres renseignements :***

*• (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de quartier durable** (**CQD**) dénommé*

*« Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du*

*23.06.2022 ;*

*• (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine** (**CRU**) dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;*

*• (1) 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 05.03.2009 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/ ;*

*- Selon le site de Bruxelles-Environnement, la parcelle 191/B est reprise en catégorie 0*

*(parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol www.bruxellesenvironnement.be/.*

*• (1) 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 12.04.1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;*

*- Une canalisation de gaz de moyenne pression, type B (1,7 à 2,7 bar – ∅300Ac - SIBELGA), se trouve en sous-sol de la place des Etangs Noirs.*

*• Le bien se situe en zone d'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la*

*Rénovation (**EDRLR**) ;*

*• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;*

*• Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre*

*contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) www.bruxellesenvironnement.be/ ;*

*• Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;*

*• Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-Hydrobru) ;*

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

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

*• Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir) suivants ont été octroyés,*

*- Permis d'urbanisme N°1549-9 délivré le 19.02.1924 pour construire un mur de clôture en fond de parcelle (impasse).*

*- Permis d'urbanisme N°1614-74 délivré le 12.11.1924 pour construire un atelier dans l'impasse (en fond de parcelle).*
*- Permis d'urbanisme N°4512-10 délivré le 30.03.1962 pour démolir 3 habitations aux n°221, 223 et 225 de la chaussée de Gand.*
*- Permis d'urbanisme N°4643-52 délivré le 16.10.1964 pour construire un immeuble de 3 étages avec boxes (12 boxes de garages et un garage pour camion).*
*- Permis d'urbanisme N°4696-9 délivré le 06.05.1966 pour modifier l'immeuble en construction par la suppression du garage pour camion prévu et l'adjonction de 2 étages d'appartements (et selon les plans du permis : 28 boxes de garages en cour arrière (n°1 à 28) et 1 box de garage à front de rue (n°29 - non réalisé)).*
*- Permis d'urbanisme 11/PFD/408389 (référence régionale) (référence communale : N°8114/PU-43.12) délivré le 07.08.2013 pour installer 3 structures porteuses d'antennes, 3 nouvelles antennes tri-band, 3 nouvelles antennes UMTS de ± 130cm, 3 nouveaux faisceaux hertziens, une nouvelle structure de poutres métalliques et de nouvelles baies techniques sur la toiture d'un immeuble à appartements.*
*- Permis d'urbanisme N°9093/PU-46.24 délivré le 05.02.2025 pour régulariser l'extension créée sous l'escalier menant au 1er étage du bâtiment en fond de parcelle, à condition de prévoir un remplacement de la porte de garage par un modèle en accord avec le syndic.*

*N.B. : cette annexe était anciennement utilisée comme un 'petit' box de garage, en situation infractionnelle.*

*Une demande de permis d'environnement de classe II (PE 319) a été introduite le 03.07.2017 pour l'exploitation de 34 boxes de garages à l'arrière de l'immeuble sis chaussée de Gand 221- 223-225. Ce dossier est considéré définitivement sans suite.*

***A ce jour, il n'y a pas de permis d'environnement valable pour les 28 boxes de garages (nos 1 à 28) sis dans la cour arrière et les 6 boxes de garages (nos 29 à 34) sis au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (les nos 29 et 34 étant des boxes à doubles emplacements).***

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

***2°) En ce qui concerne les constats d'infraction :***

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

***Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.***

***3°) En ce qui concerne :***

*• La destination urbanistique licite de ce bien : **garage** (parking).*

*• S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : (22 - pour l'immeuble à appartements à front de rue).*

*• L'utilisation urbanistique licite de ce bien : depuis le 06.05.1966 : un box de garage (n°6), situé dans la cour sise à l'arrière d'un double immeuble à appartements de 22 logements*
*avec 33 boxes de garages (donnant sur la cour – n°223) et un atelier (en fond de parcelle –*
*n°223), répartis comme suit :*
*- au n°221 :*
*- au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre avec cour (le garage à front de rue n°29 selon le permis d'urbanisme, n'a pas été réalisé).*
*- aux 5 étages, à chaque fois : 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière (centre droit) et 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière (à droite).*

***au n°223 :****une entrée cochère vers une cour arrière comprenant 28* ***boxes de garages (nos1 à***

***28)*** *et un bâtiment sur deux niveaux (en fond de parcelle) comprenant, au rez-dechaussée, 6 boxes de garage (nos29 à 34) au rez-de-chaussée et un 'atelier' au 1er étage.*

*- au n°225 :*

*- au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre avec cour.*

*- aux 5 étages, à chaque fois : 2 appartements 2 chambres avec terrasse arrière (à*

*gauche et centre gauche).*

***Observations complémentaires :***

*• Le box de garage n°12 se situe au fond de la cour et a une profondeur fortement réduite (+/- 3m) par rapport à un box de garage normal.*

*• Selon des vues aériennes, différentes terrasses ont été fermées sans permis à l'arrière :*

*- au n°221 : au centre droit, aux 1er, 3e et 4e étages et à droite, aux 3e, 4e et 5e étages.*

*- au n°225 : au centre gauche, aux 2e, 3e et 4e étages et à gauche, aux 1er et 3e étages.*

*Ces fermetures de terrasses aux étages ne sont pas réglementaires et sont soumises à l'obtention d'un permis d'urbanisme. Le maintien de ces fermetures constitue des infractions en matière d'urbanisme.*

*• Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :*

*- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,*

*- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,*

*- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.*

*Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition 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.*

*Fait à Koekelberg, le 24.02.2026 (…)"*

L'adjudicataire sera tenu de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignements, taxes de bâtisses ou autres, le tout sans intervention du propriétaire actuel ni recours contre lui.

Il est donné à connaître que les biens exposés en vente n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance.

Le Notaire instrumentant indique qu'aucun des actes, y compris la division de l'immeuble en plusieurs entités, et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance ne peuvent être effectués sur les biens objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les comparants déclarent n'avoir réalisé aucune construction ni aucune modification à la construction ou aux annexes en contravention aux prescriptions applicables alors en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, excepté la

couverture partielle d'une cour, ce qui été réalisé sans permis préalable dans les années 1990. Il déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Les biens sont vendus avec toutes les régularisations éventuelles à réaliser, sans recours contre les vendeurs ou la partie requérante. La régularité urbanistique du bien n'est pas garantie.

- *Environnement – état du sol*

L'administration bruxelloise de l'environnement et de l'énergie « Bruxelles Environnement » a délivré en date du **26 décembre 2025** les attestations du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles sont érigées les biens vendus.

Les attestations stipulent textuellement ce qui suit :

***« Catégorie : 0. Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée ».***

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 dans le bien vendu.

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a obtenu de Bruxelles-Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance Bruxelles-Environnement de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

Une copie des attestations du sol délivrées le 26 décembre 2026 et des courriers datés du 31 décembre 2025 par lesquels Bruxelles-Environnement a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol est consultable sur la plateforme *Biddit et* sera remise à l'adjudicataire définitif après paiement complet du prix et des frais.

- *Alignement – Expropriation*

*Sous réserve de qui est relaté ci-avant dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean pour le bien sis Place Voltaire 1 / 9, le requérant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.*

- *Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé*

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

- *Dossier d'intervention ultérieur*

Au cas où des travaux visés par l'Arrêté royal du 25 janvier 2001 auraient été effectués aux biens vendus depuis le 1er mai 2001, le propriétaire actuel est tenu de remettre à l'adjudicataire, à partir de son entrée en jouissance du bien, un "dossier d'intervention ultérieure" de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises. Il n'est pris aucun engagement quant à la remise effective de ce dossier par le propriétaire. A défaut de remise dudit dossier à l'adjudicataire, celui-ci devra reconstituer lui-même, à ses frais, le dossier d'intervention ultérieure.

- *Installations électriques*

Pas d'application

- *Certificat de performance énergétique*

  Pas d'application.

- *Zones inondables*

Il ressort d'une consultation de la cartographie en ligne de Bruxelles Environnement en date du 20 février 2026 que les biens situés à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire 1 / 9 ne sont pas situés en zone d'aléa d'inondation et que le garage situé à Koekelberg, Chaussée de Gand, 221-225 est situé en zone d'aléa faible d'inondation.

***Situation hypothécaire***

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

***Transfert des risques – Assurances***

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'adjudicataire est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

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

***Abonnements eau, gaz, 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.

***Impôts***

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

## B. Conditions générales de vente

***Champ d'application***

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

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

***Adhésion***

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

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

***Mode de la vente***
Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.
Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

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

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

***Système d'enchères***
Article 10.
Général
Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

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

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

Primauté des enchères automatiques
Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.
Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

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

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros).**

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

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

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

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

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

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

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

***Adjudication à un colicitant***

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

***Porte-fort***

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

***Déclaration de command***

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

***Caution***

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

***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

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

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

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

deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule zéro cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

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

***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

***Intérêts de retard***

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

***Sanctions***

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

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

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

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

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que

le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

***Pouvoirs du mandataire***

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

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

***Avertissement***

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

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

**C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. 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.

***DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).***

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

**DONT PROCES-VERBAL**.

Lecture intégrale et commentée faite à Bruxelles, à la date que dessus, du présent cahier des charges, Nous, Notaire avons signé.

Suit la signature.