indeed

Rodolphe van der Vaeren
Raphaël de Vuyst
Paul Emile Brohee (Hon)
Jean-Louis Brohee (Hon)

Notaires Associés
Geassocieerde Notarissen

Woluwe Office
302 Av. de Tervueren
B-1150 Bruxelles
T. +32 2 770 62 69

Schuman Office
187 Rue Belliard
B-1040 Bruxelles
T. +32 2 234 69 49

www.in-deed.be

Dossier numéro : 2260835-01
N° Répertoire : 2026/

CAHIER DES CHARGES

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX

Le trente octobre

À Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude, avenue de Tervueren 302.

Je soussigné, Maître **Raphaël de Vuyst**, Notaire de résidence à Bruxelles, membre de la société à responsabilité limitée dénommée "**IN-DEED, Notaires associés**", ayant son siège à Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude, avenue de Tervueren 302 (numéro d'entreprise 0687.523.528 RPM Bruxelles).

Procède à l'établissement des conditions de vente de la vente publique online sur www.biddit.be du bien décrit ci-dessous.

En exécution de l'ordonnance du Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, section civile, dont question ci-après,

À la requête de :

La société coopérative de droit public **"SIBELGA"** ayant son siège à 1000 Bruxelles, Quai des Usines 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0222.869.673 et à la T.V.A. sous le numéro BE0222.869.673.

Société constituée suivant acte reçu le 29 juin 1982, publié aux Annexes du Moniteur belge du 8 juillet 1983 sous le numéro 1755-3 et autorisée par Arrêté Royal du 24 juin 1982.

Les statuts de la société ont été modifiés plusieurs fois et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Matthieu Derynck à Bruxelles le 2 octobre 2025, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 8 octobre 2025 sous le numéro 25361393.

Ayant pour conseil Maître Michel De Troyer, avocat, dont le cabinet est établi à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or, 74/20.

Ci-après dénommée « **la partie requérante** » ou « **la partie poursuivante** ».

Poursuivant la vente sur saisie exécution immobilière contre :

Monsieur **FAOUZI Brahim**, né à Bruxelles le 17 novembre 1981, (numéro de registre national 81.11.17-235.63), époux de Madame EL BERKANI Karima, domicilié à 1030 Schaerbeek, Rue de Robiano 72 ET01.

Marié à Schaerbeek le 11 mars 2011 sous le régime belge de la séparation de biens pure et simple aux termes de sa convention matrimoniale reçue par le Notaire Michel Cornelis, à Anderlecht, le 7 février 2011.

Ci-après dénommé « **le saisi** » ou « **le débiteur** ».

EXPOSONS PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

1. Que suivant **exploit de commandement préalable à saisie exécution immobilière** dressé par Maître Olivier Vercruysse, huissier de justice suppléant remplaçant Maître Jacques Lambert, huissier de justice de résidence à 1190 Forest, avenue Victor Rousseau 165, signifié au débiteur le 5 septembre 2025, la partie requérante a fait sommation de payer les sommes qui y sont indiquées endéans le délai y mentionné, à défaut de quoi elle procéderait dans les 15 jours à la saisie-exécution de l'immeuble ci-après décrit.

Le commandement préalable à saisie-exécution immobilière a été transcrit au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 2 le 8 septembre 2025 sous la référence 49-T-08/09/2025-10891.

2. Qu'en l'absence de réaction au commandement de payer, la partie requérante a procédé à la **saisie-exécution immobilière** du bien ci-après décrit par exploit dressé par Maître Olivier Vercruysse, huissier de justice suppléant prénommé, signifiée au débiteur le 12 janvier 2026.

Cette saisie-exécution immobilière a été transcrite au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 14 janvier 2026 sous la référence 49-T-14/01/2026-00484.

3. Que Madame C. CNOP, Juge des Saisies au Tribunal de première

instance francophone de Bruxelles, a nommé Maître Raphaël de Vuyst, notaire de résidence à Bruxelles, membre de la société à responsabilité limitée dénommée « IN-DEED, Notaires associés », à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 302, pour **procéder à l'adjudication du bien saisi et aux opérations d'ordre subséquentes** et ce par ordonnance datée du 23 avril 2026.

Cette ordonnance a été signifiée par exploit de Maître Olivier Vercruysse, huissier de justice suppléant prénommé, le 11 septembre 2026, au saisi.

Le saisi n'ayant pas formé opposition dans le délai légal, la désignation du notaire soussigné est par conséquent devenue définitive.

4. Que Madame C. CNOP, Juge des Saisies au Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, a **prolongé le délai ouvert par l'ordonnance du 23 avril 2026 et ce pour une durée de six mois prenant cours à l'expiration de ce délai** et ce par ordonnance datée du **3 septembre 2026**, signifiée au débiteur par courrier recommandé et par courrier simple le 28 septembre 2026.

5. Il résulte d'un certificat hypothécaire trentenaire délivré par le Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 2 le 31 août 2026, que le bien ci-après décrit est grevé :

a) Inscriptions

- d'une **inscription d'office** prise le 20 juin 2024 sous la référence 49-I-20/06/2024-06659 contre le débiteur pour un montant de deux cent nonante mille euros (€ 290.000,00) en principal, au profit de Monsieur MOONENS Pierre, domicilié à 6200 Châtelet, Rue Nouvelle 104, crédirentier, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Priscilla Claeys, Notaire à Forest-Bruxelles, détenteur de la minute, et Maître Herman Wyers, Notaire à Koekelberg, le 6 juin 2024.

Ledit acte du 6 juin 2024 précise textuellement ce qui suit :

« *Cette inscription relatera qu'en cas d'ordre ouvert, dans l'éventualité de la revente du bien objet des présentes, sur le prix de cette revente, alors que la résolution du contrat n'aura pas été poursuivie par le crédirentier, ce dernier sera colloqué pour une somme égale à celle dont il faudra disposer eu égard à l'âge que le crédirentier aura atteint le jour de la vente, pour constituer à son profit en tenant compte du tarif d'une institution financière agréée, la rente prévue aux présentes, nette d'impôt pour le crédirentier* ».

- d'une **inscription conventionnelle** prise le 20 juin 2024 sous la référence 49-I-20/06/2024-06660 contre le débiteur pour un montant de vingt-neuf mille euros (€ 29.000,00), au profit de Monsieur MOONENS Pierre, prénommé, crédirentier, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Priscilla Claeys, Notaire à Forest-Bruxelles, détenteur de la minute, et Maître Herman Wyers, Notaire à Koekelberg, le 6 juin 2024.

b) Commandements et saisies

- de la transcription d'un commandement préalable à saisie-exécution immobilière du bien ci-après décrit par exploit dressé par Maître Olivier Vercruysse, huissier de justice suppléant prénommé, signifié au débiteur le 5 septembre 2025, à la requête de SIBELGA, partie requérante prénommée, élisant domicile en l'étude Forseti Lex à Forest, transcrit au Bureau Sécurité juridique Bruxelles 2 le 8 septembre 2025 sous la référence 49-T-08/09/2025-10891.

- de la transcription d'une saisie-exécution immobilière du bien ci-après décrit par exploit dressé par Maître Olivier Vercruysse, huissier de justice suppléant prénommé, à la requête de SIBELGA, partie requérante prénommée, élisant domicile en l'étude Forseti Lex à Forest, transcrite au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 14 janvier 2026 sous la référence 49-T-14/01/2026-00484.

6. Notification fiscale, notification sociale ou déclaration de créance

Les dettes suivantes ont été notifiées au Notaire soussigné **à l'encontre du saisi** par :

- SPF Finances (Bureau : Brussel centrum - Team Invordering Natuurlijke Personen)

- Amende administrative : Article de rôle : 204473356243 – Période : 2024 –

Total : cinquante euros (€ 50,00) ;

- Droits de mise au rôle : Article de rôle : 204774020675 – Période : 2026 – Total : cinquante euros (€ 50,00).

TOTAL : cent euros (€ 100,00).

Le tout, sous réserve des intérêts qui restent à courir.

- Bruxelles Fiscalité :

- Précompte immobilier : Numéro de rôle/référence de la décision : 001403937865 – Année : 2025 – Total : mille huit cent trente-quatre euros septante-et-un cents (€ 1.834,71) :

- Précompte immobilier : Numéro de rôle/référence de la décision : 001404184551 – Année : 2025 – Principal : mille neuf cent trente-huit euros quarante-cinq cents (€ 1.938,45) – Intérêts : trente-deux euros trente et un cents (€ 32,31) – Total : mille neuf cent septante euros septante-six cents (€ 1.970,76) ;

- Précompte immobilier : Numéro de rôle/référence de la décision : 001404784173 – Année : 2026 – Principal : deux mille nonante-quatre euros soixante-huit cents (€ 2.094,68) – Total : deux mille nonante-quatre euros soixante-huit cents (€ 2.094,68) ;

- Précompte immobilier : Numéro de rôle/référence de la décision : 001404792695 – Année : 2026 – Principal : deux mille deux cent treize euros soixante-quatre cents (€ 2.213,64) – Total : deux mille deux cent treize euros soixante-quatre cents (€ 2.213,64)

TOTAL : huit mille cent treize euros septante-neuf cents (€ 8.113,79).

Le tout, sous réserve des intérêts qui restent à courir.

- Caisse d'assurances sociales Liantis :

- Cotisations sociales : € 3900,14 (période 1 à 3/2026)
- Majorations : € 61,64
- Frais : € 0,00
- Récupération allocations : € 0,00
- TOTAL (Pas de titre exécutoire) : € 3961,78

Dont dettes privilégiées : € 3961,78

(cf. Art.19, 4ter de la loi hypothécaire du 16/12/1851)

Le tout, sous réserve des majorations et des intérêts qui restent à courir.

- Association des copropriétaires à Uccle, rue du Repos 49 et rue Colonel Chaltin, Résidences Hêtres – Érables, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0832976216, qui a son siège à 1180 Uccle, rue du Repos 49

Par jugement du juge de paix du canton d'Uccle prononcé le 22 septembre 2026 :

- la somme de onze mille sept cent quarante et un euros (€ 11.741,00), à majorer des intérêts moratoires au taux légal à partir de la date d'échéance des charges jusqu'au 10 juillet 2026 et à partir de cette date des intérêts judiciaires au taux légal,
- les frais de la procédure de la partie demanderesse. Ces frais comprennent :
  - les frais de citation : trois cent nonante-neuf euros septante-quatre cents (€ 399,74) ;
  - la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne : vingt-six euros (€ 26,00) ;
  - l'indemnité de procédure : neuf cent quatre-vingt-un euros onze cents (€ 981,11)
- le droit de mise au rôle de cinquante euros (€ 50,00)

7. Registre des gages

De la consultation du registre des gages effectuée le 28 septembre 2026, il apparait qu'aucun bien gagé immobilisé ne fait l'objet d'un enregistrement à ce registre.

8. Vendeur de l'immeuble saisi – Crédirentier

Le titre de propriété du saisi, à savoir **l'acte de vente reçu le 6 juin 2024** par Maître Priscilla Claeys, Notaire à Forest-Bruxelles, détenteur de la minute, et Maître Herman Wyers, Notaire à Koekelberg, prévoit notamment ce qui suit :

« *8. ACTION RÉSOLUTOIRE – PACTE COMMISSOIRE EXPRÈS*

Les parties conviennent expressément, qu'à défaut de paiement d'un terme de rente, suivant les deux mois de son échéance et quinze jours après un simple commandement signifié par lettre recommandée et resté infructueux, le crédirentier aura le droit de faire prononcer la résolution de la vente, ce de plein droit et sans que des délais puissent être accordés au débirentier, soit exiger de poursuivre l'exécution forcée de la présente convention.

Dans ce cas, le crédirentier aura droit à tous termes d'arrérages, toutes sommes touchés par lui ainsi que le bouquet. Ces montants lui resteront acquis à titre d'indemnité pour privation de jouissance et dommages intérêts sans recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.

De même, en cas de résolution, tout embellissements et augmentations apportés au bien objet des présentes resteront acquis au crédirentier.

Toutes sommes impayées huit (8) jours après leur échéance seront productives d'intérêts au taux légal majoré de 3%.

Il est toutefois entendu que, si ultérieurement, le débirentier venait à se trouver, à nouveau, en défaut d'acquitter les rentes dans les deux mois de leur échéance, la résolution jouerait de plein droit, sans aucune autre mise en demeure.

(…)

11. INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément requise de prendre inscription lors de la transcription d'une expédition du présent acte pour un montant de deux cent nonante mille euros (€ 290.000,00).

Cette inscription relatera qu'en cas d'ordre ouvert, dans l'éventualité de la revente du bien objet des présentes, sur le prix de cette revente, alors que la résolution du contrat n'aura pas été poursuivie par le crédirentier, ce dernier sera colloqué pour une somme égale à celle dont il faudra disposer eu égard à l'âge que le crédirentier aura atteint le jour de la vente, pour constituer à son profit en tenant compte du tarif d'une institution financière agréée, la rente prévue aux présentes, nette d'impôt pour le crédirentier.

12. INSCRIPTION CONVENTIONNELLE

L'acquéreur consent à la prise d'une inscription complémentaire et affecte à cet effet l'immeuble prédécrit en hypothèque spécial au profit du vendeur qui accepte pour sûreté de la somme de vingt-neuf mille euros (€ 29.000,00) destiné à garantir, éventuellement, les frais non privilégiés.

Ainsi, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est également expressément requise de prendre inscription lors de la transcription d'une expédition du présent acte pour un montant de vingt-neuf mille euros (€ 29.000,00), destinée à garantir les frais non privilégiés ».

Nous attirons **l'attention du crédirentier**, Monsieur MOONENS Pierre prénommé, sur **l'article 1583 du Code judiciaire**, lequel dispose littéralement ce qui suit **en cas de saisie-exécution immobilière** :

« *Si parmi les créanciers inscrits se trouve un vendeur de l'immeuble saisi ayant à la fois le privilège et l'action résolutoire, il doit dans les quinze jours, à partir de la sommation à lui faite, en vertu de l'article 1582, opter entre ces deux droits, sous peine d'être déchu de l'action en résolution et de ne pouvoir plus réclamer que son privilège.*

S'il opte pour la résolution du contrat, il doit, à peine de déchéance, signifier sa décision dans ce délai au notaire chargé de procéder à l'adjudication des biens saisis. La signification doit être suivie dans les dix jours de la demande en résolution.

À partir du jour où le vendeur a opté pour l'action en résolution, la poursuite

en expropriation est suspendue à l'égard de l'immeuble, objet de l'option, et ne peut être reprise qu'après la renonciation, de la part du vendeur, à l'action résolutoire ou après le rejet de cette demande. A l'égard des autres immeubles, la poursuite peut être également suspendue, à la demande des parties et sur la décision du juge.

Le poursuivant et les créanciers inscrits peuvent intervenir dans l'instance en résolution.

Les dispositions qui précèdent sont applicables au copermutant et au donateur ».

CECI EXPOSÉ :

Nous, Notaire soussigné, procédons, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire, à l'établissement du cahier des charges et des conditions auxquelles il sera procédé par notre ministère à la vente publique du bien ci-après décrit.

Les créanciers inscrits et transcrits ainsi que le saisi seront sommés par exploit d'huissier de prendre connaissance de ces conditions de vente un mois au moins avant l'émission de la première enchère et de suivre les opérations de vente, à moins qu'ils n'aient donné une dispense par écrit.

En raison de la décharge de signification qu'ils ont donnée, les créanciers suivants ne seront pas sommés par exploit d'huissier :

- La société SIBELGA, prénommée ;
- Le SPF Finances ;
- Bruxelles Fiscalité ;
- La caisse d'assurances sociales Liantis ;
- L'association des copropriétaires à Uccle, rue du Repos 49 et rue Colonel Chaltin, Résidences Hêtres – Érables, prénommée.

Si les conditions de vente font l'objet de contredits, ceux-ci ne sont recevables que s'ils sont portés à la connaissance du notaire soussigné dans les 8 jours suivant la sommation. Le cas échéant, la vente est suspendue et le notaire soussigné établit un procès-verbal qui est soumis au juge des saisies.

Si aucun contredit n'est formulé à l'encontre des conditions de vente endéans le délai précité, ces conditions sont devenues définitives et la publicité sera réalisée.

Conformément à ce qui précède, la vente publique prendra place.

Après l'adjudication définitive, le notaire soussigné procédera à l'établissement du procès-verbal d'ordre.

AVONS DRESSÉ COMME SUIT les conditions de vente de la vente online sur www.biddit.be du bien décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

En complément et/ou en dérogation des conditions générales de vente ci-après mentionnées, les conditions suivantes sont convenues :

Coordonnées de l'étude

Notaires associés IN-DEED – Notaire Raphaël de Vuyst
Avenue de Tervueren, 302
1150 Woluwe-Saint-Pierre
Tel : +32 2 770 62 69
E-mail : hello@in-deed.be

Description du bien – Origine de propriété

COMMUNE D'UCCLE - quatrième division

Dans un complexe d'immeubles à appartements et garages comportant deux blocs d'appartements dénommés résidences « Les Érables » et « Les Hêtres » sis d'un côté **rue Colonel Chaltin numéro 68** et de l'autre côté rue du Repos, 49, cadastré selon titre et selon extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 0050X9P000 pour une superficie de cinq ares quarante centiares

(5a 40ca) :

1.- L'APPARTEMENT du troisième étage de l'immeuble dénommé résidence « **Les Érables** », rue Colonel Chaltin 68, comprenant selon l'acte du 20 juin 1978, dont question ci-après :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une cuisine, une terrasse en façade, un dégagement, une réserve, un water-closet, une chaudière individuelle au gaz, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres avec balcon, ainsi que **la cave numéro quatre** au rez-de-chaussée ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent trois/millièmes (103/1.000e) dans les quotités indivises du terrain ;

- cent trois/cinq cent trente-sixièmes (103/536e) dans les parties communes spéciales de la résidence « Les Érables ».

2.- Le parking numéro quatre au sous-sol de l'immeuble dénommé résidence « **Les Érables** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre/millièmes (4/1.000e) dans les quotités indivises du terrain ;

- quatre/cinq cent trente-sixièmes (4/536e) dans les parties communes spéciales de la résidence « Les Érables ».

Numéro parcellaire pour les biens 1.- et 2.- : section E numéro **50X9 P0007**

Repris au cadastre sous « A3/C/C4-E4 ».

Revenu cadastral non indexé : mille sept cent quinze euros (€ 1.715,00).

Statuts de copropriété

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu par le Notaire André van der Vorst, à Ixelles, le 11 août 1976, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 8 septembre 1976, volume 7850 numéro 1.

Ci-après invariablement dénommés « **le bien** ».

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.

Origine de propriété

Originairement ledit bien appartenait à Madame PULINX Gabrielle Jeanne, veuve de Monsieur MOONENS François Charles, pour l'avoir acquis de la société anonyme L'HENAL, aux termes d'un acte reçu par les notaires André van der Vorst, à Ixelles et Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le 20 juin **1978**, transcrit.

Madame PULINX Gabrielle, prénommée, est décédée à Forest le 28 juillet **2008**, sans avoir laissé de dispositions testamentaires ou pour cause de mort. Elle a laissé pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, savoir Madame MOONENS Françoise Germaine, née le 13 octobre 1957, et Monsieur MOONENS Pierre, né à Bruxelles le 1er décembre 1954. Ainsi, la succession a été recueillie par Madame MOONENS Françoise et Monsieur MOONENS Pierre, prénommés, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété.

Aux termes d'un acte de cession reçu par le Notaire Matthieu Derynck, à Bruxelles, le 12 mai **2010**, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 26 mai 2010 sous la référence 49-T-26/05/2010-05561, Madame MOONENS Françoise, prénommée, a cédé tous ses droits dans ledit bien, soit la moitié en pleine propriété, à son frère, Monsieur MOONENS Pierre, prénommé, qui est dès lors devenu plein propriétaire de la totalité du bien prédécrit.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Priscilla Claeys, Notaire à Forest, détenteur de la minute et Maître Herman Wyers, Notaire à Koekelberg, le 6 juin **2024**, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 20 juin 2024 sous la référence 49-T-20/06/2024-06658, Monsieur MOONENS Pierre, prénommé, a vendu le bien prédécrit au saisi, Monsieur FAOUZI Brahim prénommé, moyennant paiement d'une rente.

L'adjudicataire déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exige d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **cent nonante-cinq mille euros (€ 195.000,00)**.

Prime

Il n'existe pas de bénéfice de prime comme indiqué à l'article 15 des conditions générales.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (€ 1.000,00)**.

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du **début** des enchères est le **9 décembre 2026 à 10h00**.

Le jour et l'heure de la **clôture** des enchères est le **17 décembre 2026 à 10h00**, 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 à Woluwe-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 302, le **22 décembre 2026 à 16h00**.

À cette date et heure, l'adjudicataire doit être présent pour la signature du procès-verbal d'adjudication.

Le notaire peut ajuster la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, tout en respectant le délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente ci-après.

Visites (se rendre sur place sans rendez-vous)

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates et heures suivantes, et ce **sans rendez-vous** (une personne étant sur place) :

Les mardis 1er, 8 et 15 décembre 2026 de 12h30 à 14h30.

Les samedis 28 novembre 2026, 5 décembre 2026 et 12 décembre 2026 de 9h à 11h.

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

Publicité

La publicité de la vente sera assurée au minimum de la manière suivante :

- par l'affichage d'au moins 1 panneau sur le bien lui-même ;
- via le forfait Biddit habituel comprenant la publicité sur la plateforme Biddit ;
- sur internet (au moins sur immoweb.be) avec des photos.

Condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire

L'adjudication n'est **pas** soumise à la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

Transfert de propriété

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

Occupation – Jouissance

Le notaire a pu constater que le bien prédécrit est actuellement **occupé par un tiers, sans que le propriétaire actuel en soit l'occupant**.

Toutefois, aucun document n'a à ce jour été produit à cet égard, de sorte que le notaire instrumentant est dans l'impossibilité matérielle de fournir plus d'informations ou documents, notamment en ce qui concerne l'identité de l'occupant, la nature, la durée ou les conditions de cette occupation.

En outre, le Bureau Sécurité Juridique a confirmé par courrier daté du 3 septembre 2026 n'avoir connaissance d'aucun contrat de bail relatif au bien.

L'adjudicataire devra dès lors faire son affaire personnelle de l'occupation du bien sans garantie quant à ce, et sans recours contre le vendeur, le poursuivant ou le notaire instrumentant, sous réserve des droits que l'adjudicataire pourrait faire valoir en vertu de la loi.

L'adjudicataire aura la **jouissance** du bien vendu **APRÈS** s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire actuel 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'acquéreur 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'acquéreur, revient au vendeur. L'acquéreur ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires.

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.

État 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.

Le notaire soussigné attire l'attention des adjudicataires sur l'article 1649 de l'ancien Code civil, qui stipule que l'action résultant des vices rédhibitoires n'a pas lieu dans les ventes par autorité de justice, et sur l'article 1684 de l'ancien Code civil, qui stipule que la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes n'a pas lieu en toutes ventes qui, d'après la loi, ne peuvent être faites que par autorité de justice.

L'adjudicataire déclare formellement avoir visité le bien vendu avec attention.

Déchets – Contenu

Les adjudicataires sont expressément informés par le notaire que le contenu n'est, en principe, pas compris dans la vente et que les propriétaires doivent remettre le bien vide et propre.

Si les biens vendus ne sont pas entièrement vides au moment de la prise en possession par l'adjudicataire, le retrait éventuel des biens mobiliers restants et des déchets devra être effectué à l'initiative de l'adjudicataire, sans que le vendeur ou le notaire ne fournissent aucune garantie.

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

L'adjudicataire acceptera le bien avec tous les droits et obligations liés aux éventuels murs mitoyens, haies ou autres clôtures avec les propriétés avoisinantes.

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

Servitudes – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont 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 sera 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 découlant des titres de propriétés antérieurs, 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.

Une copie du titre de propriété du vendeur sera remise à l'adjudicataire définitif. Une version électronique est également mise à disposition sur le site www.biddit.be.

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.

Copropriété

Statuts - Règlements d'ordre intérieur - Décisions d'assemblée générale

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base dont question ci-avant ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale seront opposables à l'adjudicataire définitif. La présente vente se fait et est acceptée sous les charges, clauses et conditions stipulées dans les statuts susmentionnés.

L'adjudicataire définitif devra se conformer à tous les droits et obligations stipulés dans cet acte. L'adjudicataire est également tenu de respecter les décisions de l'assemblée générale.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance des actes de base, des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales et des renseignements légaux à fournir par le syndic de l'immeuble, par consultation de ces documents sur le site www.biddit.be**.** Ces documents sont réputés faire intégralement partie de cet acte.

Un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires seront remis par mail à l'adjudicataire définitif après complet paiement du prix.

Tous les actes de transfert ou de déclaration de propriété ou de jouissance, y compris la location, mentionneront expressément que les nouveaux adjudicataires ont une connaissance complète de l'acte de base avec le règlement de copropriété et qu'ils s'engagent à en respecter les termes, ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le notaire attire l'attention sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété et sur le fait que les dispositions d'ordre public priment sur les dispositions de l'acte de base qui seraient en contradiction avec elles.

Renseignements transmis par le syndic

Le notaire a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le syndic, Monsieur Laurent Berkovic (info@berkovic.eu – IPI 512.580), a répondu par courriel daté du **24 septembre 2026**.

L'adjudicataire aura pu prendre connaissance du contenu de la réponse du syndic par consultation sur le site www.biddit.be. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

L'adjudicataire recevra une copie par mail dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic, à première demande.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les candidats-acquéreurs ont été informés par le notaire que, conformément à la loi, nonobstant toute clause contraire, ils sont tenus au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil, à l'égard de la copropriété.

1. Charges communes ordinaires

Elles seront supportées par l'adjudicataire à compter du jour où l'adjudication sera définitive, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part dans le fonds de roulement du lot cédé sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et demandée au copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, l'adjudicataire supportera le montant :

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

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

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

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

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne sera pas remboursée par l'adjudicataire au **vendeur**.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après l'entrée en jouissance de l'acquéreur à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à

l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais

Tous les frais d'informations et de remise des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du propriétaire actuel.

Information du syndic, adresse des parties et relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs

Dans le cas où il y a un syndic pour l'immeuble, le notaire soussigné communiquera à ce dernier la date de l'acte dans les trente jours à compter de l'adjudication, ainsi que l'identification du bien vendu, l'identité, l'adresse actuelle et l'éventuelle nouvelle adresse des parties.

L'adjudicataire est tenu de faire établir, au plus tard dans les 15 jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. À défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance de son obligation de garantir l'adjudicataire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance de l'obligation du notaire instrumentant à veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire paiera le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

Dispositions administratives

Généralités

Les amateurs ont été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement à la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement mis en vente et sur leur environnement.

En outre, le Notaire rédacteur du présent cahier des charges attire tout spécialement l'attention des amateurs 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, la conformité des biens mis en vente avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de leur construction, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent 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 les biens en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les amateurs sont informés que :

• Les actes et travaux visés à l'article 98, § 1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

• Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

• L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Renseignements urbanistiques

Conformément aux articles 276/1 et 281/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire soussigné a demandé à la Commune, 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 vendu.

La réponse de la Commune, datée du **27 août 2026**, stipule littéralement ce qui suit :

« *En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 24/08/2026, concernant le bien sis* ***Rue Colonel Chaltin 68*** *cadastré Section* ***21614E0050/00X009,*** *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 REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1. En ce qui concerne la destination :

*• Le Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation.*

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

• Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

*• 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 des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;*

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À 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 :

À 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 :

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

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

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

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/08/1934 à une largeur de 12 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet.

Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

8. Autres renseignements :

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

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

• Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;

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

• 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;

• En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

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

N° de dossier	***Objet***	***Décision***	***Date***
16-27442-1-1974	*Démolition d'une maison et construction d'un immeuble à appartements*	*Délivré*	*24/02/1975*

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Un immeuble à appartements, caves et garages. Il s'agit d'un appartement au troisième étage de l'immeuble dénommé résidence "Les Erables ». Celui-ci est composé de deux chambres avec balcon, une terrasse en façade, ainsi que la cave numéro quatre au rez-de-chaussée;

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

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 ».

Une copie de cette lettre sera mise à disposition sur le site www.biddit.be et sera remise par mail à l'adjudicataire définitif après paiement intégral du prix.

Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du

Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements mis en location.

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort 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 bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Situation existante

Le bien est actuellement affecté à usage **d'appartement, de cave et de parking**.

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

Il ne sera dû aucune garantie par le requérant et le Notaire instrumentant quant aux éventuelles infractions urbanistiques pouvant grever le bien vendu, celui-ci étant vendu dans sa situation et son état, notamment urbanistique, actuel, sans recours du fait de la non-conformité aux dispositions urbanistiques ou règlementaires, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle, tant pour ce qui concerne la régularisation éventuelle ou la mise en conformité du bien, que pour les éventuelles amendes pénales pouvant être infligées lors d'un éventuel constat d'infraction.

À l'exception des permis d'urbanisme repris dans les renseignements urbanistiques repris ci-avant, le bien objet de la présente vente n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

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

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place en ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330, § 3 du COBAT.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie que l'administration communale **ne lui a pas notifié** que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

Point de contact fédéral informations câbles et conduites (CICC)

Le notaire rappelle la nécessité de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Permis d'environnement

Sous réserve éventuellement d'un permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parkings dans une copropriété ou d'une cuve à mazout de plus de 10.000 litres, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Citernes à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien vendu de citerne à mazout (en usage, en non-usage ou neutralisée).

Gestion des sols pollués

Le notaire soussigné informe les parties 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'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

Bruxelles Environnement a délivré en date du **25 août 2026** une attestation mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au bien vendu, consultable sur le site www.biddit.be. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« *Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».*

L'adjudicataire définitif recevra une copie de l'attestation du sol après complet paiement du prix.

Zones inondables

Le site de Bruxelles-Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation.

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

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 vendeur 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. À défaut de remise dudit dossier à l'adjudicataire, celui-ci devra reconstituer lui-même, à ses frais, le dossier d'intervention ultérieure**.**

Installations électriques

Dans le procès-verbal du **24 septembre 2026**, l'association sans but lucratif ACA a constaté que l'installation électrique **n'est pas conforme**.

Une copie de ce procès-verbal est mise à disposition sur www.biddit.be et sera remise à l'adjudicataire définitif après complet paiement du prix.

Le notaire attire l'attention de l'adjudicataire sur le fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur et qu'il sera de ce fait tenu de remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal et de faire procéder à une nouvelle visite de contrôle dans le délai précisé dans le procès-verbal pour constater la conformité de l'installation.

L'adjudicataire est informé des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. Les frais de mise en conformité incombent uniquement à l'adjudicataire.

Certificat de performance énergétique du bâtiment

Un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels se rapportant au bien objet de la présente a été établi le **25 septembre 2026** (durée de validité de maximum dix ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : **E+**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² (kWh EP/(m².an)) : 224
- émissions annuelles de CO^2 (kg CO^2/m².an) : 44

Le certificat peut être consulté sur le site www.biddit.be. Une copie du certificat sera remise à l'adjudicataire définitif après complet paiement du prix.

L'adjudicataire est informé du fait que le bien devra répondre au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

1°) à 275 kWh/m² par an au plus tard pour le 1er janvier 2033. Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe E.

2°) à 150 kWh/m² par an au plus tard pour le 31 décembre 2045 (cette date pouvant encore être modifiée en fonction de la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale). Ce niveau en énergie primaire correspond à la classe C.

Dispositions administratives – rôle du notaire

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.

Situation hypothécaire – Registre des gages

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.

Conformément à la loi de 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation, depuis le 25 mars 2005, de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Le notaire déclare qu'après consultation du registre des gages le 28 septembre 2026, le bien présentement vendu n'est pas inscrit audit registre des gages.

Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'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 propriétaire actuel 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 propriétaire actuel pour l'année en cours.

Précisions quant aux conditions générales de vente qui suivent

Dans les conditions générales de vente qui suivent, il y a lieu d'entendre par « le vendeur » la partie requérante.

Le taux des intérêts de retard dont question à l'article 27 desdites conditions générales de vente s'élève à 10%.

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 du 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 »).

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. À 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, alinéa 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

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 cent 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 cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

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

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

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

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent 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 d'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. À 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.
- À 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. À 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° du Code des droits d'enregistrement (Région Bxl.-Cap./ 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.

REMARQUE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS DU SAISI

Toutes les déclarations faites par le saisi/vendeur sont toutefois faites sous réserve puisqu'elles dépendent de l'absence d'opposition de la part du saisi à la signification des présentes conditions de vente. Toutes les déclarations faites par le saisi dans ces conditions de vente, auxquelles le saisi ne s'est pas explicitement opposé, seront donc réputées avoir été faites par le saisi lui-même.

Toutes les déclarations faites par le notaire dans les présentes conditions de vente ne sont que des déclarations sur la base de pièces et uniquement sur la base de pièces.

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

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

DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT PROCÈS-VERBAL,

Établi en l'étude à Woluwe-Saint-Pierre, à la date précitée, signé par moi-même, Notaire.