Jean-Louis Van Boxstael, société notariale SRL
Avenue Louise, 480
1050 Bruxelles
TVA BE0688.664.564 RPM Bruxelles

# CAHIER DES CHARGES DE VENTE PUBLIQUE ENCHÈRES DÉMATERIALISÉES

Rép.

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX**
**Le jeudi quinze octobre**
**À quinze heures.**
À Bruxelles, en l'étude.

Nous soussigné, **Jean-Louis VAN BOXSTAEL**, notaire à Bruxelles, exerçant ses fonctions au sein de la société à responsabilité limitée « Jean-Louis Van Boxstael, société notariale », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 480, **établissons ainsi qu'il suit les conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous**, à la requête de :

*
Ci-après ici dénommée « le vendeur », s'engageant aux obligations mise à sa charge par le présent cahier des charges.

Les conditions de vente qui vont suivre contiennent les chapitres suivants :

A. Conditions spéciales ;
B. Conditions générales d'application pour toutes les ventes *online* ;
C. Définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
D. Procuration ;
E. Dispositions finales.

## A. Conditions spéciales de vente

**Coordonnées de l'étude notariale instrumentante**
« Jean-Louis Van Boxstael, société notariale » SRL
Siège : B-1050 Bruxelles, Avenue Louise, 480.
RPM Bruxelles : 0688.664.564
Responsable : Jean-Louis VAN BOXSTAEL
E-mail : jeanlouis.vanboxstael@belnot.be
Tél. 02/895.30.19

**Description du bien – Origine de propriété**

**VILLE DE BRUXELLES – DIXIÈME DIVISION**
**Numéro de commune 21810 – code postal 1000**

Dans un complexe immobilier composé d'une maison de rapport à trois étages, sise rue de Woeringen, 15, ayant une façade de 4 mètres 60 centimètres, cadastrée d'après titre section L numéro 2201 F18, pour une superficie de 52 centiares et d'une maison de rapport à trois étages, sise rue de Woeringen, 17, ayant une façade de 4 mètres 65 centimètres, cadastrée d'après titre section L numéro 2201 R6 pour une superficie de 50

centiares, situé actuellement **rue de Woeringen**, où il est coté sous les numéros de police **15/17**, cadastré d'après extrait de la matrice cadastrale du 28 mai 2026, section L numéro 2201H19P0000, pour une contenance de 1 are 2 centiares :

**PREMIER LOT À VENDRE**

1/ **L'appartement dénommé « 1D »**, situé au premier étage, du côté droit lorsqu'on regarde le bâtiment depuis la rue (face à celui-ci), comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :*
* au premier étage : hall d'entrée, cuisine semi-équipée avec chaudière murale au gaz, salle de bains avec lavabo, water-closet, baignoire, double pièce en enfilade formant salle à manger, living et chambre à coucher ;
*b) en copropriété et indivision forcé :* deux/vingtièmes (2/20èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.
**Identifiant parcellaire : L 2201H19P0009 (A1/D/)**
**Revenu cadastral non indexé : 606,00UR**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899.**
2/ **La cave numéro 10 (dénommée « C10 »)**, située au rez-de-chaussée, comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :* le local proprement dit ;
*b) en copropriété et indivision forcée :* aucune quote-part dans les parties communes.
**Identifiant parcellaire : L 2201H19P0012 (C.REZ/C10)**
**Revenu cadastral non indexé : 37,00UR**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899.**

**DEUXIÈME LOT À VENDRE**

1/ **L'appartement dénommé « 1G »**, situé au premier étage, du côté gauche lorsqu'on regarde le bâtiment depuis la rue (face à celui-ci), comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :*
* au premier étage : hall d'entrée, salle de bains avec lavabo, water-closet, douche et chaudière murale au gaz, double pièce en enfilade formant cuisine semi-équipée, salle à manger, living et chambre à coucher ;
*b) en copropriété et indivision forcé :* deux/vingtièmes (2/20èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.
**Identifiant parcellaire réservé : L 2201H19P0008 (A1/G/)**
**Revenu cadastral non indexé : 620,00 EUR**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899.**
2/ **Une grande cave C9**, située au sous-sol, comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :* le local proprement dit (avec servitude pour les compteurs d'eau communs comme il sera dit ci-après) ;
*b) en copropriété et indivision forcée :* aucune quote-part dans les parties communes.
**Identifiant parcellaire réservé : À déterminer**
**Revenu cadastral non indexé : À déterminer**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899.**

## TROISIÈME LOT À VENDRE

**Le « LOT 3 » étant composé des biens suivants :**
1/ **Le local commercial**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :*
* au niveau du rez-de-chaussée : le local commercial avec water closet dans lequel se trouve une chaudière au gaz et hall d'accès à la cage d'escalier commune ;
*b) en copropriété et indivision forcée :* six/vingtièmes (6/20èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.
**Identifiant parcellaire : L 2201H19P0011 (CO.REZ/C8)**
**Revenu cadastral non indexé : 1.356,00 EUR**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899**.
2/ **Une grande cave** située au sous-sol, formée par la réunion des caves originellement dénommées « C1 », « C2 », « C3 » et « C8 » telles que figurées aux plans annexés à l'acte de base dont il sera question ci-après, rattachée au local du rez-de-chaussée dont elle forme l'accessoire inséparable, et auquel elle a accès par un escalier intérieur privatif, comprenant :
*a) en propriété privative et exclusive :* la grande cave elle-même ;
*b) en copropriété et indivision forcée :* aucune quote-part dans les parties communes.
**Identifiant parcellaire : À déterminer**
**Revenu cadastral non indexé : À déterminer**
**Année de la fin de de construction initiale d'après le cadastre : de 1875 jusqu'à 1899.**

## ACTE DE BASE

L'ensemble des biens qui précèdent sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Sylvain Linker, ayant résidé à Jumet, le 24 mai 1993, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 25 juin suivant, volume 7.363, numéro 1.
Cet acte de base contient notamment les précisions littérales suivantes, sous le titre « ***I. Niveau sous-sol.-*** », ci-après reproduit :
*« 2) des parties privatives étant neuf caves numérotées de 1 à 9 inclus.*
*« La cave numéro 8 sera réservée au rez commercial dont elle sera l'accessoire inséparable ;*
*« elle contiendra d'ailleurs son compteur d'eau.*
*« Les autres caves, y compris la cave numéro 10 dont question ci-après, sont destinées à être*
*« rattachées, au moment de la vente, à un studio ou une autre partie privative de l'immeuble*
*« à titre d'accessoire inséparable.*
*« Seules les ventes ou échanges entre copropriétaires de l'immeuble sont autorisées.*
*« A chaque studio devra être rattachée au moins une cave ; cependant, plusieurs caves*
*« pourront être rattachées, le cas échéant à un seul studio.*
*« Il ne sera attribué aux caves aucune quotité dans les parties communes* ».

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

### A. Origine de propriété commune aux biens vendus

*

**B. Origine de propriété propre à la cave C2 (dépendant du LOT 3 ci-avant décrit)**

*

**C. Origine de propriété propre à la cave 3 (dépendant du LOT 3 ci-avant décrit)**

*

## AVERTISSEMENTS

La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.
Les descriptions des biens qui précèdent sont celles qui résultent de l'acte de base, étant que les caves C1, C2, C3 et C8 ont comme il a été dit ci-avant été réunies pour former ensemble la grande cave attachée au rez-de-commercial que constitue le LOT 3 compris dans la présente vente.
Les permis et plans ayant couvert l'aménagement de l'immeuble seront remis à tout amateur qui en fera la demande et, en toute hypothèse, à l'adjudicataire final de chacun des lots.
Seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation et destination.
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.

## MISES À PRIX

Le **Lot 1** sera exposé à la vente au départ d'un prix (mise à prix) de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**.

Le **Lot 2** sera exposé à la vente au départ d'un prix (mise à prix) de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**.

Le **Lot 3** sera exposé à la vente au départ d'un prix (mise à prix) de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR)**.

## ENCHÈRE MINIMUM

L'enchère minimum s'élève, pour chacune des ventes à intervenir, 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.

## DEBUT ET CLÔTURE DES ENCHERES

Le jour du début des enchères est le **mercredi 25 novembre 2026 à 12 heures** pour

chacun des trois lots.
Le jour de la clôture des enchères est le **jeudi 3 décembre 2026.**
Les enchères se clôtureront **à 12 heures** pour chaque lot, 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.

## VENTES EN MASSE

Les biens ci-avant seront également offerts à la vente de la manière suivante :

**PREMIÈRE VENTE EN MASSE**

Le LOT 1 et le LOT 3 seront offerts à la vente en une masse, pour laquelle le début des enchères aura lieu le mercredi 25 novembre 2026 à 14 heures et la clôture des enchères le jeudi 3 décembre 2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères

**DEUXIÈME VENTE EN MASSE**

Les LOTS 1, 2 et 3 seront offerts à la vente en une masse, pour laquelle le début des enchères aura lieu le mercredi 25 novembre 2026 à 16 heures et la clôture des enchères le jeudi 3 décembre 2026 à 16 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères

## ADJUDICATION AU PLUS OFFRANT ET MEILLEUR ENCHÉRISSEUR

Les biens seront vendus à ceux ou celui des amateurs qui aura(-ont) fait l'enchère (les enchères) la (les) plus élevée(s), et après acceptation de cette (ces) enchère(s) par le vendeur, la vente conservant un caractère volontaire.
Si une enchère supérieure est faite pour la première vente en masse, la première vente en masse défera le processus de vente qui aura eu lieu pour les LOTS 1 et 3 séparément.
Si une enchère supérieure est faire pour la deuxième vente en masse, la deuxième vente en masse défera les processus de vente qui auront eu lieu pour les LOTS 1, 2 et 3 séparément, de même que pour la première vente en masse.
Mais si les ventes en masse ne donnent de résultat supérieur à celui cumulé des ventes des lots séparés, les processus des ventes de ces lots séparés subsisteront intacts.
Les ventes n'auront lieu que si le vendeur marque son accord sur le(s) prix offert(s).

## JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU (DES) PROCÈS-VERBAL(-AUX) D'ADJUDICATION

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait d'un ou plusieurs lot(s) de la vente, le(s) procès-verbal(-aux) d'adjudication sera(-ont) signé(s) en l'étude du notaire le **vendredi 4 décembre 2026 à 17 heures**.

## ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE FINANCEMENT ET DE RÉSERVE

Les enchères ne seront assorties d'aucune condition suspensive d'obtention de financement et de réserve d'aucune sorte.

## PUBLICITÉ

La publicité débutera le **vendredi 23 octobre 2026**.
Elle se fera sur les sites de mise en vente Immoweb, Immovlan et Biddit.

## VISITES

Les visites auront lieu directement sur place, sans rendez-vous, aux jours et heures suivants :
Les **mercredis 4, 18 et 25 novembre ainsi que 2 décembre de 12 heures 30 à 14 heures 30** ;
Les **samedis 7, 14, 21 et 28 novembre de 9 à 11 heures.**
Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

## CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DES VENTES À INTERVENIR

**Transfert de propriété**
L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**
**LOT 1**
L'appartement 1D, faisant partie du LOT 1, est occupé aux termes d'un bail de résidence principale d'une durée initiale de 6 mois, ayant pris cours le 1er avril 2022.
À défaut de congé notifié dans les délais et le preneur ayant continué à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, ce bail est censé conclu pour neuf années depuis le moment de sa prise de cours, conformément à l'article 238 du Code Bruxellois du logement.
Le loyer mensuel initial est de 600,00 € hors charges.
Il n'y a pas eu de garantie locative.
**LOT 2**
L'appartement 1G, faisant partie du LOT 2, est occupé aux termes d'un bail de résidence principale d'une durée initiale de 6 mois, ayant pris cours le 1er juillet 2024.
À défaut de congé notifié dans les délais et le preneur ayant continué à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, ce bail est censé conclu pour neuf années depuis le moment de sa prise de cours, conformément à l'article 238 du Code Bruxellois du logement.
Le loyer mensuel initial est de 600,00 € hors charges.
Il n'y a pas eu de garantie locative.
**LOT 3**
Le local commercial situé au rez-de-chaussée, faisant partie du LOT 3, est occupé aux termes d'un bail de bureaux (non commercial) d'une durée de 1 an, ayant pris cours le 30

juin 2021 et réputé reconduit pour des durées successives de 1 an, à défaut de résiliation, conformément aux stipulations du bail, au loyer mensuel initial de 750,00 € hors charges.
Il n'y a pas eu de garantie locative.

**DISPOSITIONS COMMUNES**

Les copies des baux seront remises à tout amateur qui en fera la demande.
Les locataires ont dès à présent renoncé à tout droit d'achat préférentiel.
L'adjudicataire aura la jouissance de chacun des biens ci-dessus vendus, par la perception des loyers, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.
Pour le surplus, les droits de l'adjudicataire sont réglés par l'article 229 du Code bruxellois du Logement.
Dans tous les cas, et pour chacun des trois lots à vendre, il est, avant le paiement des entiers prix, frais et charges de l'adjudication, interdit à l'adjudicataire d'entrer en jouissance du bien qui lui est adjugé, comme d'apporter aux biens vendus des changements ou de le démolir en tout ou partie.
Il pourra néanmoins, à ses frais, risques et périls, prendre des mesures conservatoires.

**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.
Aucune garantie n'est donnée à l'adjudicataire, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit.

**Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.
Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

**Mitoyennetés**

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

**Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes 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'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.
Le vendeur déclare qu'aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Sylvain Linker, le 24 mai 1993, dont il a été question plus haut, il est littéralement stipulé ce qui suit :
« ***2. Servitudes***
*« (…)*
*« B. Spéciales*
*« (…)*
*« 2) En ce qui concerne la cave numéro 9 au sous-sol, à titre de servitude, son propriétaire « devra permettre l'accès aux compteurs d'eau des appartements chaque fois qu'il sera « nécessaire.*
*« Le propriétaire de cette cave ne sera cependant pas responsable des dits compteurs qui « devront être protégés par les soins des usagers, lesquels devront veiller à ce que des fuites « ne surviennent. Si des détériorations venaient à apparaître tant aux dits compteurs qu'aux « canalisations, les usagers devraient promptement en effectuer la réparation.*
*« Tout dommage subi par le propriétaire de la cave à cette occasion (en ce y compris la perte « de jouissance) devra être réparé par les usages des compteurs.*
*« 3) La porte donnant accès par un escalier entre le rez commercial des numéros 15-17 et « l'aire de déchargement des numéros 19/21 de la même rue sera constamment fermée à clé « et équipée de deux serrures (les clés de la première serrure seront détenues par l'occupant « du rez commercial des numéros 15-17 et celles de la seconde serrure par l'occupant des « numéros 19-21) à moins que cette porte ne soit définitivement emmurée, ou ne permette « au contraire le passage entre les deux locaux, en cas d'identité ou d'accord de leurs « occupants*. »
Le vendeur donne à cet égard à connaître que la porte dont il vient d'être question a été définitivement emmurée.
L'acte de base dont il est question ci-avant contient d'autres conditions spéciales et servitudes, liées à la mise de l'immeuble dans lequel se trouve le bien vendu sous le régime de la copropriété et indivision forcées.
L'acte de base sera tenu à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et remis en toute hypothèse à l'adjudicataire final.
L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

**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**
Les statuts relatifs au bien, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont comme il a été dit ci-avant été passés par le notaire Sylvain Linker, ayant résidé à Jumet, le 24 mai 1993, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 25 juin suivant, volume 7.363, numéro 1.

**Association des copropriétaires**
L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires de l'immeuble à Bruxelles, rue de Woeringen 15-17 »**.
Elle a son siège à 1000 Bruxelles, rue de Woeringen, 15-17
Son numéro d'entreprise est 0826.229.073

**Syndic**
Aucun syndic professionnel n'a été désigné pour la copropriété.
Les fonctions de syndic sont pour l'heure exercées par la société IMMOHEL, vendeur aux présentes.

**Informations antérieures à la signature de la convention de vente sous signature privée**
Conformément à l'article 3.94, §§ 1er et 2 du Code civil, le syndic non professionnel de l'immeuble dont fait partie le bien vendu a été invité par le notaire soussigné à lui faire parvenir à cette occasion, les documents et informations suivants relatifs à la copropriété :

Renseignements visés à l'article 3.94, § 1er, du Code civil :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve de la copropriété générale ;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Renseignements visés à l'article 3.94, § 2, du Code civil :
1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la

propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Il est précisé que par « date certaine du transfert de la propriété » il y a lieu d'entendre le jour de l'adjudication.
Le syndic non professionnel a répondu et a transmis les documents dont il dispose le 14 août 2026.
Une copie des mails, documents et informations fournis par le syndic sera publiée sur les sites de mise en vente.
Elle sera remise à tout amateur qui en ferait la demande et en toute hypothèse à l'adjudicataire final.
Charges communes et fonds de réserve
Charges ordinaires
L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties d'un commun accord.
Charges extraordinaires
- *Charges extraordinaires :*
L'acquéreur supportera de même, à compter de l'adjudication, le montant :
1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale plénière 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 plénière avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Par « date certaine du transfert de la propriété » il y a lieu, comme déjà vu ci-avant, d'entendre la date de signature du procès-verbal d'adjudication.
- *Propriété du fonds de réserve :*
Le vendeur donne à connaître qu'il n'y a pas de fonds de réserve.
Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Frais

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

Privilège de l'association des copropriétaires

L'adjudicataire est garanti contre tous risques d'éviction.

L'association des copropriétaires fera 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.

La vente ayant un caractère purgeant, le notaire instrumentant veillera à la liberté hypothécaire du bien vendu.

**Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque.

**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.

Il existe une police d'assurance collective.

Aucune garantie ne peut lui être donnée quant aux conditions de cette police et au montant pour lequel un éventuel sinistre serait assuré.

**Abonnements eau, gaz, électricité**

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

**Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible.

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

**Urbanisme**

*Généralités*

Le notaire soussigné rappelle au vendeur l'obligation dans laquelle il se trouve de communiquer à l'acquéreur l'ensemble des informations dont il dispose relativement à la situation administrative du bien, en particulier sur le plan de l'urbanisme, et, de manière plus générale, de porter à la connaissance de l'acquéreur toute mesure d'ordre administratif, urbanistique, environnemental ou autre pouvant avoir une influence sur l'usage, la jouissance ou la libre disposition du bien, et dont il serait lui-même informé.
Le notaire rappelle également à tout amateur que celui-ci est toujours libre de recueillir lui-même, en entreprenant à cette fin toute démarche qu'il estimerait nécessaire ou utile, tous renseignements qu'il jugerait opportun compte tenu de son projet, sur la situation administrative du bien, en particulier, sur le plan urbanistique, environnemental ou autre.
Le notaire quant à lui n'a pas la qualité d'un architecte ni d'un ingénieur, et il lui est impossible de vérifier par lui-même, à l'aide des outils mis à sa disposition, la parfaite correspondance du bien avec les prescriptions administratives et en particulier urbanistiques. Il ne peut communiquer aux parties que les informations qui sont venues à sa connaissance par les canaux d'information dont il dispose, en particulier les informations qu'il a pu recueillir auprès de l'administration communale concernée, et qui seront relatées ci-après.

*Affectation*

Le bien est actuellement affecté officiellement au rez-de-chaussée (LOT 3) à usage de commerce (étant précisé que le bail actuel couvre une affectation de bureaux), appartements (LOTS 1 et 3) et caves.
Cette affectation paraît à la connaissance du vendeur régulière et n'a suscité aucune contestation ni constat d'infraction à ce jour.

*Absence d'autres engagements*

Il n'est pas pris engagement quant à toute autre affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.
À l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous, le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).
Aucun engagement n'est pris par la partie venderesse quant à la possibilité d'exécuter sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

*Renseignements urbanistiques*

Conformément à l'article 275 du COBAT, le notaire a à la date du 4 juin 2026, demandé au Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles, sur la 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 les renseignements qui s'appliquent au bien.
Le Collège des Bourgmestre et Echevins ainsi interrogé a délivré les informations légales le 17 juillet 2026.
Elles sont ici reproduites textuellement :

---
---
---

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

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

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
  - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
  - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

- ~~Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° ... approuvé par Arrêté Royal du ... ;~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL);~~

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité :
  * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : https://casba.urban.brussels ;
- ~~Les prescriptions du PAD précité ;~~
- ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;~~
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme** (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant ..., approuvé par ... le ... ;~~
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme** (**RCU**) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant :~~
- ~~Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) ... arrêté par le Gouvernement le ...~~
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

---

---

---

---

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

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

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

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

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du... ;~~

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

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du... ;~~
- ~~Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Irismonument) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/04/2024 et publié au Moniteur belge le 19/08/2024 ;~~
- ~~Le bien est classé par arrêté du... ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
  - ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
  - ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant... ;~~
  - ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

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

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

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

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

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

- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du... ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du... ;~~
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du... ;~~

---

---

---

---

---

---

---

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

- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° ... approuvé par ... en date du ... ;~~

- ~~Le bien n'est pas situé le long d'une voirie ;~~

*Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.*

**8°) Autres renseignements :**

- ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ... ;~~

- ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ... ;~~

- ~~Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nihil

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

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ... ;~~

- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... :~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction.~~
  - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...~~
  - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... :~~

---

---

---

---

---

---

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

| N° de dossier | Objet | Décision | Date |
|---|---|---|---|
| TP 40381 | Transformations | Délivré | 25/08/1932 |
| TP 45558 | Transformer la vitrine | Délivré | 13/05/1936 |
| TP 69730 | Transformations façade et intérieur | Délivré | 23/05/1959 |
| **04/AFD/82870-01**<br>**TP 96775**<br>**W9/1991** | **Rénover et transformer l'ensemble d'immeubles à usage d'entreprise et de logements avec démolition et reconstruction de la couverture totale du rez et extension des bâtiments aux n°s 15 et 17 (15,17,19/21 rue de Woeringen)** | **Délivré** | **17/03/1992** |

*La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).*
*La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archief@brucity.be Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante https://archives.bruxelles.be/ . Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.*

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

Ce permis autorise :

| Dénomination | Localisation | Destination | N^bre | Commentaire |
|---|---|---|---|---|
| Bâtiment principal | Sous-sol | | | locaux de stockage |
| | Sous-sol | | 1 | local commun |
| | Rez-de-chaussée | | | locaux communs |
| | Rez-de-chaussée | Commerce | 1 | |
| | Du 1er au 2ème étage | Logement | 2 | studios par étage |
| | 3ème / 4ème étage (combles) | Logement | 2 | appartements 1 chambre en duplex |

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

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ... ;~~

- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... :~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction.~~
  - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...~~
  - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;~~

- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...~~
  - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
  - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
  - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;~~
  - ~~Un recours est pendant au Conseil d'Etat~~

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

---
---
---
---
---
---
---
---
---

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

**Observations complémentaires :**

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
  - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
  - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.
    À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les informations qui précèdent seront publiées sur les sites de mise en vente, mises à la disposition de tout amateur qui en ferait la demande et, en toute hypothèses, remises à l'adjudicataire final.
Celui-ci se chargera pour l'avenir de la situation urbanistique du bien et en fera son affaire personnelle à ses entiers frais et sous son entière responsabilité.

*Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise*

À l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

*Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé*

Le vendeur déclare qu'à ce jour il n'a reçu aucune notification de la part des autorités communales l'informant que le bien objet de la présente vente serait répertorié comme partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

*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'équipements pour tous les logements, sans quoi ceux-ci ne peuvent être donnés en location à titre de résidence principale.
À ce sujet le vendeur déclare que le bien :
- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée, ce dont l'adjudicataire aura à faire son affaire personnelle ;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles au sens de l'article 9 du Code ;
- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

*Division – Lotissement – Absence d'engagement*

Le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu n'est pas extraite d'une parcelle plus large, et n'a donc fait l'objet à l'occasion de la présente vente d'une division ni d'un lotissement.

Le vendeur ne peut garantir que la parcelle sur laquelle se trouve le bien vendu peut à l'avenir être divisée ou faire l'objet d'un lotissement.

**Inventaire du patrimoine immobilier – Autres mesures de protection ou de classement**

Il ressort d'une consultation du site BruGis effectuée par le notaire soussigné à la date du 28 mai 2026 que l'immeuble dans lequel se trouve le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le bien n'est pas davantage repris dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, dont la carte peut être consultée sur le site https://monument.heritage.brussels/fr/inventaire/

**Permis d'environnement**

Le vendeur aux présentes déclare qu'il n'est pas actuellement exercé et 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).

**Gestion des sols**

Mesdames et Messieurs les amateurs sont informés des dispositions contenues dans l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, préalablement à l'adjudication, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'ordonnance ne sont pas respectées.

L'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement le 5 juin 2026 porte textuellement ce qui suit :

---
---
---
---
---
---
---

## Identification de la parcelle

| | |
|---|---|
| N° de parcelle | 21810_L_2201_H_019_00 |
| Adresse(s) | Rue de Woeringen 15, 1000 Bruxelles<br>Rue de Woeringen 17, 1000 Bruxelles |
| Classe de sensibilité[4] | |

## Catégorie de l'état du sol et obligations

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

**OBLIGATIONS**

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

## Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

## Validité de l'attestation du sol

| Validité | La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. |
|---|---|

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.



Digitaal ondertekend door
Barbara Dewulf
5 juni 2026 12:21

Une copie de l'attestation du sol dont le contenu vient d'être reproduit sera publiée sur les sites de mise en vente, remise à tout amateur qui en fera la demande et en toute hypothèse à l'adjudicataire final.

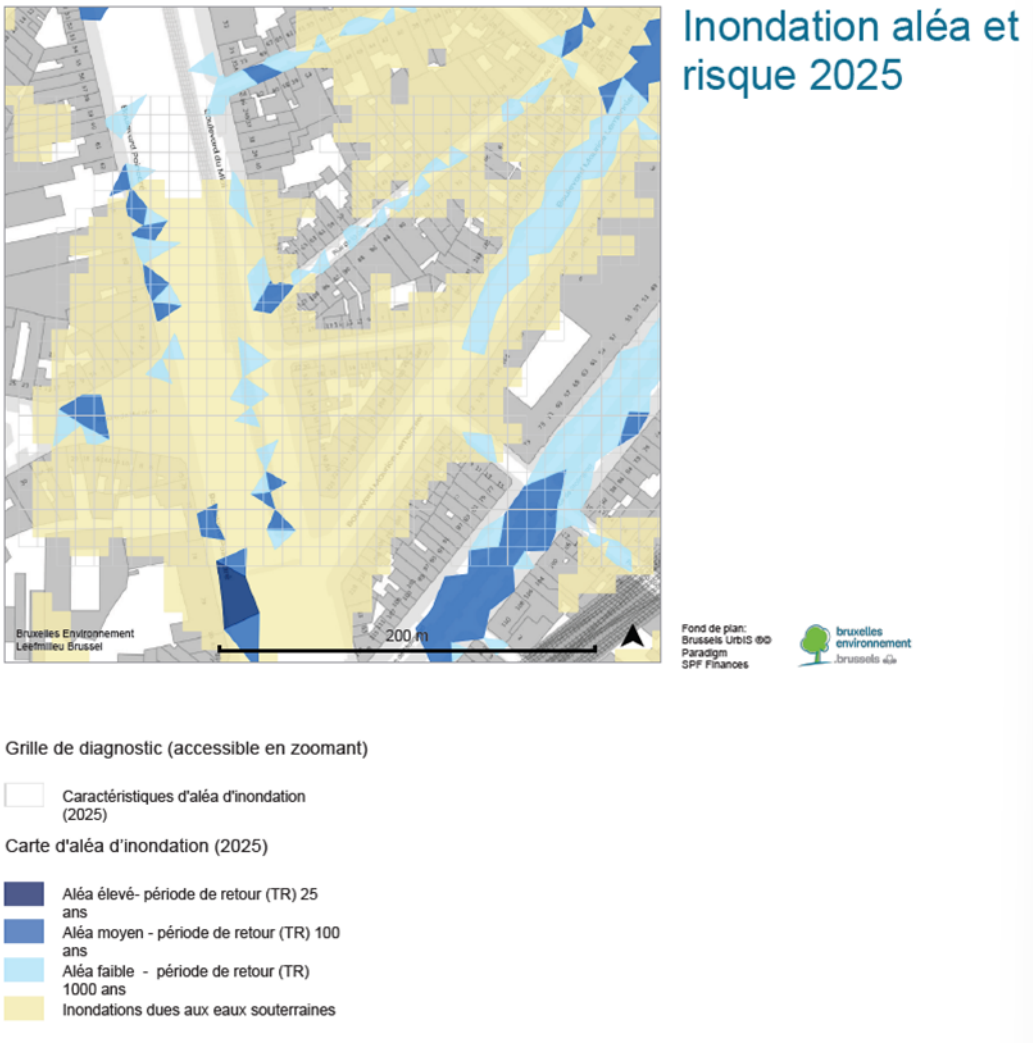
Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui est mentionné dans l'attestation du sol précitée, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

**Certificat de performance énergétique**
Les certificats PEB seront tenus à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et mis en ligne dans la publicité qui précèdera la vente.
Ces certificats seront remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

**Rénovation énergétique**
Il est donné à connaître, à titre d'information, que l'Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti (CoBRACE) contient des obligations en matière de rénovation des bâtiments et d'amélioration de leur performance énergétique.
L'article 16, § 2 de cette ordonnance, dont l'entrée en vigueur a été fixée par arrêté ministériel du 19 février 2026 (Mon., 9 mars 2026), modifie notamment l'article 2.2.3, § 2 du COBRACE en prévoyant que les unités PEB rentrant dans la catégorie « habitations individuelle de différents types » visée à l'annexe 2.1, 5, a) du COBRACE répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :
1°) à 275 kWh/m2 par an (équivalent actuel de la classe énergétique E) au plus tard le 1er janvier 2033 ;
2°) et à 150 kWh/m2 par an (équivalent actuel de la classe énergétique C) au plus tard le 1er juillet 2048.
L'adjudicataire aura à s'en charger.

**Rapport de visite de contrôle de l'installation électrique**
Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques.
Les rapports de visite de contrôle des installations électriques seront tenus à la disposition de tout amateur qui en fera la demande, et mis en ligne dans la publicité qui précèdera la vente.
Ces rapports de visite seront remis à l'adjudicataire lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.

**Zones inondables**
Il ressort de la consultation de la Carte relative aux inondations pour la Région bruxelloise à la date du 28 mai 2026 que le bien objet des présentes se trouve en zone d'aléa d'inondations par débordement d'eaux souterraines.
Un extrait de la carte est reproduit ci-après, à titre d'information :
---
---
---
---
---
---
---




**Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

L'attention de l'adjudicataire a été attirée sur la nécessité dans laquelle son entrepreneur se trouvera de vérifier sur le site internet https://www.klim-cicc.be la présence de canalisations, câbles ou conduites d'utilité collective pouvant se trouver à proximité du bien vendu, particulièrement en sous-sol, pour le cas de travaux de construction, plantation d'arbres de haute tige, terrassement, égouttage ou voirie pouvant présenter un risque pour ces installations.

En cas de copropriété, cette obligation incombe à l'entrepreneur mandaté par le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ressort à ce sujet d'une consultation du site effectuée par le notaire soussigné à la date du 26 mars 2026 que les propriétaires ou exploitants d'installations suivantes doivent être consultés si pareils travaux viennent à être exécutés à l'avenir :

**Wyre**

WOC@wyre.be

Liersesteenweg 4 - 2800 Mechelen

015 898 100

**DIGI**
planrequest@digi-belgium.be
Rue de l'hopital 31 - 1000 Brussels
+32 474 30 46 52
**VIVAQUA**
installinfo@vivaqua.be
Boulevard de l'Impératrice 17-19 - 1000 Bruxelles
025188615
**SIBELGA**
BUR.DESSIN-TEKENBUR.FA@sibelga.be
Quai des Usines/Werkhuizenkaai 16 - 1000 Bruxelles/Brussel
0496 66 54 10
**IRISNET**
man.coordination@irisnet.brussels
Avenue de Tervueren - Tervurenlaan 270 - 1150 Sint-Pieters-Woluwe-Saint-Pierre
02/563.12.10
**ORANGE BELGIUM**
planaanvragen2@orange.be
Bourgetlaan/Av. du Bourget 3 - 1140 Evere
02/750.37.49
**PROXIMUS**
planrequest_fr@proximus.com
Boulevard Albert II 27 - 1030 Schaerbeek
0800/20.037
**Agentschap Wegen en Verkeer**
glasvezelwerken@belfla.be
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 82 - 9000 Gent
03 224 93 05
Les propriétaires d'installations ci-dessus seront consultés par l'entrepreneur mandaté par le maître de l'ouvrage pour le cas où des travaux seraient entrepris au bien qui comporteraient le risque d'endommager celles-ci.

**Chantiers temporaires ou mobiles**
Il est enfin rappelé qu'un dossier d'intervention ultérieur (DIU) doit être établi pour tous travaux faits au bien depuis le 1er mai 2001.
Ce dossier se présente comme un recueil d'informations sur la structure et les travaux d'un bâtiment, conçu pour assurer la sécurité lors d'interventions futures.
Il contient des éléments tels que les plans, les matériaux utilisés, l'emplacement des canalisations et des câblages, ainsi que les dangers potentiels qu'ils présentent.
Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien n'a pas fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU devait être rédigé : aucun dossier d'intervention ultérieur ne sera donc remis aux adjudicataires.
Ceux-ci devront veiller à la constitution et à la conservation du dossier d'intervention ultérieur et l'augmenteront en fonction des propres travaux qu'ils effectueraient à l'avenir sur le bien qui leur sera respectivement adjugé, en vue de les remettre à leur

propre acquéreur s'il se décidait un jour à revendre le bien.

**DROITS DE PRÉEMPTION**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, excepté le droit de préférence du preneur, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire**.

## B. Conditions générales de vente

**Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes vente 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, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur.
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 ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjuger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
d) en cas de décès du meilleur enchérisseur retenu avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et adjuger à un des enchérisseurs précédents accepté par le vendeur, soit adjuger aux 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 comme déterminé par le site internet.

**Système d'enchères**
Article 10.
Général
Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).
Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système 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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire après que celui-ci ait pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire ;
- l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée retenue comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication, après que son enchère ait été acceptée par le vendeur.

**La clôture des enchères**

Article 13. La clôture des enchères conduit, soit à l'adjudication du bien en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait 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 :

o 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).
o 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, à l'ouverture des enchères, offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.
Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be. (« Prix de départ abaissé »).

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

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

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

recours contre l'occupant défaillant.

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

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

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

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

**Solidarité - Indivisibilité**
Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.
En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al.2 du Code civil).

**Prix**
Article 24.L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période. 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 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 cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent 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 le vendeur peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction des frais dus ;

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

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

**Intérêts de retard**

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

**Sanctions**

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

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

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

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

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

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

imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.
Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.
Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- 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. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.
L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.), pour faire diminuer les coûts.
<u>Saisie-exécution immobilière :</u> 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'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et/ou qui devient le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- 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.

Cela a pour conséquence :

A) que le plus offrant doit faire savoir s'il a émis l'offre avec ou sans condition suspensive de l'obtention d'un financement, si celle-ci est possible en vertu des conditions spéciales de vente.
B) que le vendeur doit se prononcer au sujet de l'enchère la plus élevée, c'est à dire s'il accepte ou non l'enchère la plus élevée, éventuellement soumise à la (aux) condition(s) suspensive(s) fixée(s), ou éventuellement l'enchère d'un offrant précédent, ou qu'il estime qu'aucune enchère n'est suffisante et souhaite arrêter la vente.
C) que le notaire a l'obligation d'adjuger le bien pendant une période de 10 jours ouvrables.
D) que les enchérisseurs ne sont plus tenus par leur enchère. Les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis l'offre la plus élevée sont en revanche tenus par leur enchère jusqu'à ce que l'adjudication devienne définitive ou jusqu'à ce que le bien soit retiré de la vente.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

## D. Procuration

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", et lui-même représenté

comme il est dit, constitue pour mandataire spécial et se substitue dans l'exercice de ses pouvoirs spéciaux, tout collaborateur du notaire soussigné, agissant en cette qualité et élisant domicile en son étude, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément.
Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour le prix minimal ci-dessous, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile,

même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.
Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.
Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.
Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.
Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé par lots comme indiqué ci-avant, aux prix minimums qui y figurent. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

## E. Dispositions finales

**Confirmation de l'identité**
Le notaire soussigné confirme que l'identité des vendeurs a été établie sur la base des pièces officielles de l'état-civil que la loi requiert.

**Taxe d'écriture**
La taxe d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), perçue sur déclaration par le notaire soussigné.

**Projet**
La société comparante déclare avoir reçu le projet du présent acte avant sa signature, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE. -**
Fait à Bruxelles, en l'étude.
Et après lecture intégrale et commentaire de cet acte, la société comparante, représentée comme il est dit, ainsi que nous, notaire, avons signé.