

**"DEWEERDT & RUELLE, Notaires associés"**

Société à Responsabilité Limitée  
à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213  
TVA 0883.114.031 RPM Bruxelles

**Du: 25.04.2025****- CAHIER DES CHARGES -****N°**  
-----

L'an deux mille vingt-cinq.

Le vingt-cinq avril.

Nous, Maître **Joëlle DEWEERDT**, Notaire à la résidence de Bruxelles (premier canton).

A Bruxelles, en l'Etude, 213, avenue Louise.

**A la requête et en présence de :**

(...)

Ci-après dénommés "le(s) requérant(s)", "le(s) vendeur(s)" et/ou "le(s) propriétaire(s)".

(...)

**PROCEDONS ensuite (...) à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous.**

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants:

A. Les conditions spéciales de la vente;

B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online;

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

D. La(les) procuration(s).

**A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE****1. Coordonnées de l'Etude**

DEWEERDT & RUELLE Notaires associés, à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213/boîte 11 (Téléphone 02/648.63.09 - 02/648.61.97; Fax: 02/648.84.27).

Collaboratrice en charge du dossier : Madame DE LORENZI Elena [elena.delorenzi.222138@belnot.be](mailto:elena.delorenzi.222138@belnot.be)

**2. Description du bien**

**21384 COMMUNE DE FOREST - Quatrième Division et 21616 COMMUNE D'UCCLE - Sixième Division**

Une maison d'habitation avec dépendances et terrain sise en partie sur le territoire de la Commune de Forest et en partie sur celui de la Commune d'Uccle, chaussée de Neerstalle, 366, cadastrée d'après extrait de matrice cadastrale récent sous Forest, section D numéro 0276KP0000 et sous Uccle, section G numéro 0019WP0000 partie

(identifiant parcellaire réservé : 21616 G 19 X P0000) pour une contenance totale d'après plan avec procès-verbal de mesurage et de division ci-après relaté d'un are quatre-vingt-deux centiares (01a 82ca).

Tel que ledit bien est figuré sous teinte mauve au plan avec procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur Bernard NICODEME, Géomètre-Expert, du Bureau Bernard NICODEME & Co s.n.c. - TOP EX GEO, à 1180 Bruxelles, Dieweg, 28/boîte 4, le quatre septembre deux mille vingt-trois.

Pour satisfaire à l'article 3.30, §3 du Code civil ainsi qu'à l'article 26 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les requérants certifient que ledit plan correspond au plan repris à la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous la référence 21384-10239 (sous Forest) et 21616/10398 (sous Uccle), et qu'il n'a subi aucune modification depuis lors.

Revenu cadastral non-indexé avant division :

- de la parcelle D 0276KP0000 : quatre cent septante euros (470,00 EUR)

- de la parcelle G 0019WP0000 : mille quatre cent quinze euros (1.415,00 EUR)

Une copie du plan avec procès-verbal de mesurage et de division prévanté sera remise à l'adjudicataire.

### **3. Origine de propriété**

(...)

L'adjudicataire doit se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **4. Modalités de la vente.**

#### **a) Mise à prix.**

La mise à prix s'élève à deux cent soixante-cinq mille euros (€ 265.000,00).

#### **b) Enchère minimum.**

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

#### **c) Début et clôture des enchères.**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mardi trois juin deux mille vingt-cinq à treize heures (03/06/2025 à 13 h).**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi onze juin deux mille vingt-cinq à treize heures (11/06/2025 à 13 h),** 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.

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

Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire soussigné le **lundi seize juin deux mille vingt-cinq à quatorze heures (16/06/2025 à 14 h).**

e) Visites.

Le bien pourra, pendant les semaines qui précèdent le début des enchères jusqu'à la clôture des enchères, être visité par les candidats-acquéreurs à leurs propres risques et périls, le vendeur et le notaire soussigné étant exonérés de toutes responsabilités quant aux dommages pouvant à cette occasion survenir à la personne ou au bien.

Les visites qui précèdent le début des enchères et se poursuivent pendant la période des enchères auront lieu:

- o le mercredi sept mai deux mille vingt-cinq (07/05/2025) de onze heures à treize heures (11h à 13h) ;
- o le samedi dix mai deux mille vingt-cinq (10/05/2025) de treize heures à quinze heures (13h à 15h) ;
- o le mercredi quatorze mai deux mille vingt-cinq (14/05/2025) de onze heures à treize heures (11h à 13h) ;
- o le samedi dix-sept mai deux mille vingt-cinq (17/05/2025) de treize heures à quinze heures (13h à 15h) ;
- o le mercredi vingt-et-un mai deux mille vingt-cinq (21/05/2025) de onze heures à treize heures (11h à 13h) ;
- o le mercredi vingt-huit mai deux mille vingt-cinq (28/05/2025) de onze heures à treize heures (11h à 13h) ;
- o le samedi trente-et-un mai deux mille vingt-cinq (31/05/2025) de treize heures à quinze heures (13h à 15h) ;
- o le mercredi quatre juin deux mille vingt-cinq (04/06/2025) de treize heures trente à quinze heures trente (13h30 à 15h30) ;
- o le vendredi six juin deux mille vingt-cinq (06/06/2025) de dix-sept heures à dix-neuf heures (17h00 à 19h00).

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.

f) Publicité.

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites internet

www.biddit.be,            www.immoweb.be,            www.nvn.be,            et  
www.immo.vlan.be.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours en région de Bruxelles-Capitale.

g) Pas de condition suspensive pour l'obtention d'un financement.

Le notaire déclare que l'adjudication ne sera PAS soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un financement.

h) Porte-fort: acquéreur marié - société.

Le notaire soussigné n'acceptera aucune enchère faite par une personne seule, mariée sous un régime de communauté, si le conjoint n'est pas représenté au moyen d'une procuration authentique.

De même, en cas d'acquisition au nom d'une société ou d'une autre personne morale, celle-ci devra être représentée conformément à ses statuts ou en vertu d'une procuration authentique signée par la ou les personne(s) habilitée(s) à l'engager.

#### **5. Situation hypothécaire.**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le requérant déclare que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien prédécrit ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du registre des gages.

Le requérant confirme dès lors que le bien prédécrit n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien prédécrit peut être aliéné inconditionnellement et quitte et libre de toute inscription en la matière.

La consultation du registre des gages en date du vingt-quatre avril deux mille vingt-cinq ne mentionne pas

de gage enregistré grevant le bien ni de réserve de propriété en faveur d'un tiers.

#### **Délégation du prix**

En cas de vente emportant purge, il est fait délégation du prix au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires, le tout sans préjudice de l'article 1641 du Code Judiciaire, et l'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat au(x) créancier(s) inscrit(s), aux collaborateurs du Notaire instrumentant 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.

#### **6. Transfert de propriété.**

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

#### **7. Jouissance - occupation.**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Le requérant déclare que le bien prédécrit est libre d'occupation.

#### **8. Droit de préemption - Droit de préférence**

Pour autant qu'il(s) soi(en)t opposable(s), 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.

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou droit de rachat conventionnel. Le vendeur déclare

qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

La consultation du site Brugis.be indique que le bien prédécrit n'est pas situé dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

**9. Description du bien - Etat du bien - Vices - Limites - Contenance - Mitoyennetés - Dégâts du sol ou du sous-sol - Actions en garantie.**

a) Description du bien.

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seul est vendu le bien immeuble, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attaché à perpétuelle demeure.

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

b) Etat du bien - Vices.

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

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

Suite à des infiltrations au niveau des toitures de son immeuble signalées par la voisine (364 chaussée de Neerstalle), le vendeur déclare avoir fait réparer les amorces défectueuses des descentes d'eau pluviale du bien objet des présentes en date du vingt-quatre septembre deux mille vingt-trois (avant du bâtiment) et du dix novembre deux mille vingt-quatre (arrière du bâtiment). Ainsi, l'adjudicataire n'aura plus aucun recours contre le vendeur en ce qui concerne lesdites infiltrations.

c) 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.

d) Mitoyennetés.

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

e) Servitudes - Conditions spéciales.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'adjudicataire à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de la loi soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur fait à ce propos observer ce qui suit :

- son titre de propriété étant l'acte susvanté (...), mentionne littéralement ce qui suit :

**"CONDITIONS SPECIALES**

*Le vendeur fait observer que l'acte du Notaire Jean REMY, précité, du trente mai mil neuf cent quatre-vingt-six, dont question ci-dessus, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :*

*"Dans l'acte reçu par le Commissaire au Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, en date du vingt-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, il est stipulé littéralement ce qui suit :*

*"Article dix.*

*L'acquéreuse représentée comme il est dit, déclare par la présente concéder à titre de servitude perpétuelle au profit de la Commune de Forest, un droit de passage carrossable sur le bien prédécrit; reliant à la voirie à créer les terrains sis à Forest, cadastrés notamment section D numéros 277 n et 276 U.*

*Ce passage carrossable sera réalisé et entretenu aux frais exclusifs de la Commune de Forest.*

*La société venderesse déclare que ladite servitude ne grève pas la parcelle vendue. " " "*

- le plan avec procès-verbal de mesurage et de division sus vanté dressé par Monsieur Bernard NICODEME, Géomètre-Expert, du Bureau Bernard NICODEME & Co s.n.c. - TOP EX GEO, à 1180 Bruxelles, Diweg, 28/boîte 4, le quatre septembre deux mille vingt-trois mentionne littéralement ce qui suit en ce qui concerne la division du bien objet des présentes d'avec le bien sis sous Uccle et Forest rue Jean d'Osta, 1 A, dont le vendeur reste propriétaire :

"(...)

Cette division a pour but de séparer les deux maisons avant et arrière.

La nouvelle séparation est l'axe du mur A-K d'une épaisseur de 35cm. La baie (+3,33 x 3,05m) et la porte (+0,90 x 2,30m) devront être murées.

(...)

Les limites périphériques n'ont pas fait l'objet d'un bornage contradictoire avec les voisins.

(...)

#### **Note de servitude**

(...)

Il est à signaler, en accord avec les propriétaires demandeurs, qu'afin de rendre les deux parcelles entièrement libres de toutes contraintes de l'une par rapport à l'autre, des alimentations devront être modifiées à hauteur du mur séparatif A-K.

- Une arrivée d'alimentation d'eau venant de la parcelle B devra être déviée vers le jardin avant du n°1a ou sera techniquement sectionnée ou bouchonnée. (située dans le mur entre la baie et la porte)

- Deux arrivées électriques venant du n°1a seront ramenées pour rester dans la propriété de la parcelle B (situées à hauteur la porte)"

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur s'engage toutefois à charger à ses frais (... ) une société de son choix :

- de procéder au plus tard dans un délai de trois mois à compter de l'adjudication du bien objet des présentes aux modifications des alimentations d'eau et d'électricité dont question dans la note de servitude de Monsieur Bernard NICODEME, Géomètre-Expert, ci-dessus reproduite,



- de murer dans ledit délai les deux baies existantes entre le bien objet des présentes et la maison rue Jean d'Osta, 1 A.

L'adjudicataire devra laisser accès au vendeur au bien pour ce faire.

f) 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.

g) 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, à charge de payer et supporter les charges et frais exigibles en résultant à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser au bien des travaux soumis à permis délivré après le premier juillet deux mille dix-huit.

**10. 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.

**11. Abonnements eau, gaz, électricité.**

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

**12. Impôts.**

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

Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée provisionnellement sur base de l'exercice précédent (revenus cadastraux ci-dessus mentionnés le cas échéant indexés), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

### **13. Dispositions administratives - Région de Bruxelles-Capitale.**

#### **a) Urbanisme**

Le bien est vendu avec les limitations au droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, au sujet desquels l'adjudicataire sera censé avoir pris toutes informations.

Le notaire attire l'attention du candidat-acquéreur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus des recherches urbanistiques effectuées par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme des Communes où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire soussigné signale qu'il n'est pas de sa mission de vérifier la conformité urbanistique du bien vendu par rapport au(x) permis d'urbanisme ayant été délivré(s) par le service de l'urbanisme.

En application des articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire Joëlle DEWEERDT, soussigné, a demandé à la Commune de

Forest et à la Commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit, demandes auxquelles était annexé le descriptif sommaire du bien prédécrit. Il est fait observer en ce qui concerne ledit descriptif sommaire que l'accès séparé de l'atelier via la rue Jean d'Osta dont il y est question est actuellement obturé par un mur en parpaing.

La réponse de la Commune de Forest concernant la parcelle cadastrée section D numéro 0276KP0000 en date du trente janvier deux mille vingt-cinq stipule littéralement ce qui suit :

"(...) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13/12/2024 concernant le bien sis Chaussée de Neerstalle 366, cadastré 21384D0276/00K000, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, zones d'habitation ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) ;

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

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est

consultable à l'adresse internet suivante :  
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

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

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1<sup>er</sup> août 1927 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

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

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

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

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

- Pas d'information ;

8°) Autres renseignements :

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

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

- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);

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

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

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

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

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

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

- Autorisation / permis d'urbanisme / permis d'environnement / certificat :

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 5088	Changer la façade ; vitrine	Délivrer	14/01/1910

Environnement

/

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

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien:

- **logement**

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
maison mitoyenne à cheval sur 2 communes	tout	Logement		

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements :

**Etant donné que nous ne possédons qu'un seul permis d'urbanisme pour cet immeuble dans nos archives, lequel porte sur la modification de châssis au rez-de-chaussée, nous ne sommes pas en mesure de vous donner la situation légale de ce bien.**

**Cette situation devra être établie par toute voie de droit ou sur base des éventuelles archives que la commune d'Uccle possède pour ce bien.**

**Les renseignements fournis ne concernent que la partie du bien se trouvant sur le territoire de la commune de Forest**

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

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

(...)

Remarques :

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

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

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

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

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

La réponse de la Commune d'Uccle concernant la parcelle cadastrée section G numéro 0019WP0000 en date du dix-sept février deux mille vingt-cinq stipule littéralement ce qui suit :

"(...) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 13/12/2024, concernant le

bien sis **Chaussée de Neerstalle 366** cadastré Section **21616G0019/00W000**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

**1. En ce qui concerne la destination :**

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en espaces structurants, zones d'habitation.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

**4. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

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

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

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

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

La Chaussée de Neerstalle, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles ;

**8. Autres renseignements :**

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

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

- Le bien ne se situe pas 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 2020 ;

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

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

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-39415-2010	La démolition d'un hangar et la	Délivré	08/02/2011



construction d'une maison d'habitation unifamiliale		
---	--	--

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

**2. En ce qui concerne l'affectation :**

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Une maison unifamiliale et un atelier.

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

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

(...)

Remarques :

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

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

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

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

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

Une copie des réponses des Communes de Forest et d'Uccle et du descriptif sommaire sera remise à l'adjudicataire.

b) Expropriation - Mesures de protection - Alignement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, ni par une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement, ni soumis à une servitude d'alignement.

c) Permis et certificats d'urbanisme

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'en dehors du(des) permis dont question dans les réponses ci-dessus reproduites des Communes de Forest et d'Uccle, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code. Le vendeur fait observer que le permis d'urbanisme en date du huit février deux mille onze pour la construction d'une maison d'habitation unifamiliale dont question dans les renseignements urbanistiques ci-dessus reproduits délivrés par la Commune d'Uccle concerne la maison située rue Jean d'Osta, 1/A et non le bien exposé en vente.

d) Situation existante

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ni le notaire.

Le vendeur déclare que l'affectation de fait actuelle est une maison d'habitation composée de deux appartements, tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du nombre de logement(s) autorisé(s), à l'entière décharge du vendeur, sans intervention du vendeur ni recours contre lui ni le Notaire soussigné.

Il est fait observer que maintenir d'éventuelles infractions constituent également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

e) Division

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la

division de la(les) parcelle(s) dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés aux articles 98, § 1er du même Code.

Par lettres recommandées, le Notaire soussigné a communiqué en date du cinq novembre deux mille dix-neuf au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, a) le plan de division dressé par Monsieur Bernard NICODEME, Géomètre-Expert, précité, le vingt-cinq juin deux mille dix-neuf, lequel plan le vendeur déclare être identique au plan sus vanté dressé par Monsieur Bernard NICODEME, Géomètre-Expert, précité, le quatre septembre deux mille vingt-trois en ce qui concerne l'implantation/la configuration des lots ainsi que b) une attestation précisant la nature de l'acte (vente) et la destination des lots, à savoir pour le bien vendu une maison d'habitation avec atelier, le bien restant appartenir au vendeur conservant sa destination de maison d'habitation.

La Commune d'Uccle a répondu par courrier daté du dix-huit novembre deux mille dix-neuf ce qui suit :

"(...) Nous accusons réception de votre courrier du 05/11/2019 relatif à la division du bien sis chaussée de Neerstalle, 366 à 1180 Uccle.

Nous ne pouvons malheureusement pas avaliser la division en objet. En effet, il apparaît du procès-verbal de mesurage et de division dressé par Monsieur B. Nicodème, géomètre expert agréé, chaussée de Neerstalle, 274 que la division projetée ne respecte pas les dispositions du Titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme et plus particulièrement l'art.4, §1<sup>er</sup> de ce dernier qui stipule que « au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximales hors sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ».

Cette disposition n'est plus respectée pour la parcelle nouvellement créée côté chaussée de Neerstalle (...)"

Le fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a répondu par courrier daté du quatre décembre deux mille dix-neuf ce qui suit :

"(...) Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), j'ai l'honneur de vous notifier, à titre de renseignements, les observations suivantes :

Le bien sis

- COMMUNE : Forest

- ADRESSE : Chaussée de Neerstalle 366 1190 Forest, Chaussée de Neerstalle 366 1180 Uccle

- CADASTRE : Forest 4ième DIV, section D n°276/K, 276/A/2 & Uccle, 6ième DIV, section G n°19/W

est repris dans les limites :

- de la zone d'habitation du plan régional d'Affectation du sol ;

Pour obtenir les prescriptions littérales des affectations reprises ci-avant, veuillez consulter le Site de l'Urbanisme via le lien :

<http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras/prescriptions>

**Attention :**

**Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est à ce jour, soit le 02/12/2019, maille n° : UCC08, zone d'habitat : 10543, zone de mixité : 18951**

**Le solde à jour dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de délivrance des renseignements urbanistiques et la date d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme.**

Tous renseignements relatifs à ces plans peuvent être obtenus à l'administration communale concernée.

Je tiens à attirer votre attention sur les dispositions légales en annexe (art.104 du CoBAT).

(...)

### **Dispositions légales et réglementaires**

#### **Art.104 du CoBAT**

En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir, le notaire communique au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, vingt jours avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte.

Le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué notifient éventuellement leurs observations à titre de renseignement. Celles-ci doivent être mentionnées dans l'acte de même qu'une déclaration de l'auteur de la division indiquant que celle-ci n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme et, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1<sup>er</sup> et à l'article 205/1.

Le notaire indique, en outre, dans l'acte qu'aucun des actes ou travaux visés à l'article 98, §1<sup>er</sup>, et à l'article 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique n'a pas été faite.

Les actes sous seing privés qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration.

Le présent article vaut pour tout acte translatif ou déclaratif de propriété, de jouissance, d'emphytéose ou de superficie d'une partie non bâtie d'un immeuble, à l'exception des actes constatant un bail à ferme."

La Commune de Forest n'a pas répondu dans le délai légal.

En ce qui concerne la réponse de la Commune d'Uccle ci-dessus reproduite, le vendeur déclare que la partie impactée par l'avis de la Commune est tout ou partie de l'atelier ou de la véranda situé(e) à l'arrière du bien. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation existante à l'entière décharge du vendeur, sans intervention du vendeur ni recours contre lui ni le Notaire soussigné. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement formulé à l'adresse de l'adjudicataire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle mais comme un encouragement à régulariser cette situation dans les plus brefs délais.

#### f) Code bruxellois du logement

Le Notaire soussigné informe que le Code Bruxellois du Logement impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement ;

- n'est pas pourvu d'un détecteur de fumée dans les zones d'évacuation du logement. L'attention du candidat-acquéreur est attirée sur l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans tout logement à partir du 1er janvier 2025 ;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;

- ne fait pas l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement abandonné, inoccupé ou inachevé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code du logement bruxellois ainsi que s'il échet de l'installation de détecteurs incendie, à l'entière décharge du vendeur.

g) Certificats de performance énergétique

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions en matière de performance énergétique des bâtiments et notamment sur l'obligation imposée au propriétaire d'une habitation individuelle de fournir un certificat de performance énergétique établi par un certificateur agréé imposée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du dix-sept février deux mille onze tel que modifié par l'arrêté du vingt et un juin deux mille dix-huit.

\* Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20191016-0000558462-01-9 et se rapportant à l'appartement duplex rez-de-chaussée a été établi par MUKAGIKWIYE Nyandwi de la société Certinergie SRL le seize octobre deux mille dix-neuf (valide jusqu'au seize octobre deux mille vingt-neuf). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: D-
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> par mètre carré: quarante (40) kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : deux cent un (201) kWhEP/(m<sup>2</sup>.an)

\* Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20191016-0000558461-01-1 et se rapportant à l'appartement deuxième étage a été établi par MUKAGIKWIYE Nyandwi de la société Certinergie SRL le seize octobre deux mille dix-neuf (valide jusqu'au seize octobre deux mille vingt-neuf). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: E+

- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> par mètre carré : quarante-trois (43) kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)

- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : deux cent seize (216) kWhEP/(m<sup>2</sup>.an)

Un exemplaire (impression de la version électronique) de ces certificats demeurera ci-annexé.

Un exemplaire (impression de la version électronique) en sera remis à l'adjudicataire.

Le vendeur déclare que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de la validité ou la révocation de ces certificats.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

#### h) Zones à risque d'inondation

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles Environnement en date du vingt-cinq avril deux mille vingt-cinq que le bien est situé partiellement en zone d'aléa faible d'inondation. Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire.

Le Notaire rappelle que les cartes consultables sur le site de Bruxelles Environnement ne sont disponibles qu'à titre informatif, le Notaire soussigné n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

### **14. Environnement - Gestion des sols pollués.**

#### a) Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'à sa connaissance, 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 quatre mars mil neuf cent nonante-neuf).

#### b) Gestion des sols pollués.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Interrogé par le Notaire Joëlle DEWEERDT, soussigné, Bruxelles Environnement a délivré en date des dix-sept et vingt et un février deux mille vingt-cinq les attestations du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives respectivement à la parcelle G 0019WP0000 et à la parcelle D 0276KP0000.

Ces attestations stipulent notamment textuellement ce qui suit:

"(...)

**Identification de la parcelle**

(...)

**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
<b>OBLIGATIONS</b>		
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 : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

**Éléments 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	<b>La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.</b>
----------	--

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. (...)"

Une copie des attestations du sol concernant le bien sera remise à l'adjudicataire.



Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

L'adjudicataire prendra à sa charge tous les risques éventuels de pollution du sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter.

c) Citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il se trouve une citerne à mazout souterraine, qui n'est plus en usage, sous l'atelier du bien vendu. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'évacuation ou de la mise hors d'usage de ladite citerne à mazout conformément à la législation/la réglementation en vigueur, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare que le chauffage est au gaz et individuel.

Le vendeur déclare que la chaudière de l'appartement du rez-de-chaussée est défectueuse. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

**15. Dispositions administratives - Fédéral**

a) Dossier d'intervention ultérieure.

Le Notaire soussigné attire l'attention, dans le cadre de l'arrêté royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles, sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux tombant dans le champ d'application dudit arrêté royal entamés à partir du premier mai deux mille un et de remettre à l'adjudicataire ledit dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le Notaire quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien par un ou plusieurs entrepreneurs, à l'exception des factures relatives à la réparation des amorces des descentes d'eau pluviale dont question ci-avant et sans préjudice de la (des) facture(s) relative(s) aux modifications des alimentations d'eau et d'électricité et à l'obturation des deux baies dont question ci-avant, dont une copie sera remise à l'adjudicataire.

b) Installation électrique.

Le Notaire soussigné attire l'attention sur l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mille huit modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant

obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques, entré en vigueur le premier juillet deux mille huit, ainsi que sur les dispositions de l'Arrêté Royal du huit septembre deux mille dix-neuf entré en vigueur le premier juin deux mille vingt établissant notamment le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Des procès-verbaux de visite de contrôle ont été établis par l'association sans but lucratif "ELECTROTEST", à 1820 Melsbroek, Kerkstraat, 33, en date du dix avril deux mille quatorze en ce qui concerne respectivement l'appartement rez/premier étage et l'appartement du deuxième étage, procès-verbaux constatant que les installations électriques étaient conformes aux prescriptions de l'ancien Règlement.

Le vendeur déclare que les installations électriques n'ont pas subi de modifications depuis lesdits procès-verbaux.

Les originaux desdits procès-verbaux de conformité avec schémas seront remis à l'adjudicataire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Règlement général sur les Installations électriques, les installations doivent faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les vingt-cinq ans à dater de la dernière visite de contrôle.

c) Point de contact fédéral informations câbles et conduites (cicc).

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

## **B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **Champ d'application**

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

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

### **Adhésion**

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

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

### **Mode de la vente**

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou 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](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

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

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

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

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de cinq (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 cinq (5) minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des cinq (5) minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le "sablier" cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### ***Système d'enchères***

#### ***Article 10.***

##### ***Général***

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

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

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

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

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

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

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

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

### ***Conséquences d'une enchère***

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

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

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

- les cinq 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 dix jours ouvrables après la clôture des enchères;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### ***La clôture des enchères***

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

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

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

#### ***Refus de signer le procès-verbal 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 cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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

\* une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des cinq (5) meilleurs enchérisseurs).

\* une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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 **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

#### ***Mise à prix et prime***

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

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

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

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

#### ***Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire***

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

#### ***Subrogation légale***

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits,



aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### **Déguerpissement**

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

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

#### **Adjudication à un colicitant**

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

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. 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 un cautionnement,

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

### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

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 zéro virgule cinq pourcent (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-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros

(€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), 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 quatre-vingts pour cent (18,80%), 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 pour cent (18,00%), 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 trente-cinq pour cent (17,35%), 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 quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), 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 quarante-cinq pour cent (16,45%), 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 dix pour cent (16,10%) 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 quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) 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 cinquante-cinq pour cent (15,55%) 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 quinze pour cent (15,15%) 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 soixante-cinq pour cent (14,65%) 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 pour cent (14,50%) 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 dix pour cent (14,10%), 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 pour cent (14,00%), 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 septante-cinq pour cent (13,75%), 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 pour cent (13,70%), 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 cinquante-cinq pour cent (13,55%), 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 de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la

différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle:

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

### **Sanctions**

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

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

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

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

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

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en



charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

#### **Pouvoirs du mandataire**

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

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

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

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

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;

- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

### **Avertissement**

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

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

### **C. LES DEFINITIONS**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.

- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente.

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.

- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).

- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.

- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.

- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.

- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.

- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.

- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.

- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

(...)

## **DECLARATIONS DIVERSES**

### **1. Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les requérants déclarent faire élection de domicile en leur domicile respectif sus indiqué.

Les requérants, l'adjudicataire, qu'il soit porteur, commandé ou mandataire, le command et la caution devront faire une élection de domicile expresse en Belgique soit dans le procès-verbal d'adjudication, soit dans les actes de ratification, d'élection de command ou de cautionnement.

### **2. Attribution de juridiction**

Toute contestation surgissant à l'occasion de la vente publique, sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

### **3. Certificat d'identité**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des

requérants correspondent aux données reprises dans un document requis par la loi. Les requérants confirment l'exactitude de ces données.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des requérants et les nom, prénoms et s'il échet domicile de l'intervenant au vu de leur carte d'identité ou du registre national.

**4. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire Joëlle DEWEERDT.

Les requérants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte le neuf janvier deux mille vingt-cinq.

**DONT PROCES-VERBAL.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après lecture commentée du présent acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi y compris les modifications apportées au projet communiqué antérieurement et partiellement des autres dispositions, ce que toutes les parties reconnaissent, les requérants et l'intervenant ont paraphé et signé le présent acte avec Nous, Notaire.