

<b>CONDITIONS DE VENTES UNIFORMES POUR LES VENTES ONLINE SUR BIDDIT.BE</b>
--

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ****Le trois juillet**

Nous, Maître Jean VAN den WOUWER, Notaire de résidence à 1000 Bruxelles (premier canton).

En exécution d'une ordonnance rendue par Madame le Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance Francophone de Bruxelles, section civile, en date du 14 octobre 2024 et d'une ordonnance de prolongation rendue par Madame le Juge des Saisies au Tribunal de Première Instance Francophone de Bruxelles, section civile, en date du 2 avril 2025.

Avons dressé ainsi qu'il suit le cahier des charges, clauses et conditions de vente de la vente online sur biddit.be auxquelles sera adjugé le bien ci-après décrit, et ce conformément aux articles 1582 et suivants du Code Judiciaire.

**A LA REQUETE DE :**

*(on omet)*

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Exposé préalable ;
- B. Rappel de procédure ;
- C. Situation hypothécaire ;
- D. Les conditions spéciales ;
- E. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online;
- F. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

*(on omet)*

<b>D. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE</b>
---

**COORDONNEES DE L'ETUDE**

Etude du Notaire Jean Van den Wouwer,

Square de Meeûs 1 - 1000 Bruxelles.

Téléphone général : 02/512.45.19 - Gestionnaire du dossier : 02/500.72.02

L'étude est joignable de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, à l'exception de mercredi après-midi et vendredi après-midi.

Adresse mail générale : [jv@notvdw.be](mailto:jv@notvdw.be) - Gestionnaire du dossier : [mg@notvdw.be](mailto:mg@notvdw.be)

**DÉSIGNATION DU (DES) BIEN(S) – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ  
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - Sixième division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Karreveld », sur et avec terrain, sis **avenue de la Liberté, numéro 154**, construit sur une parcelle de terrain sise à l'angle de l'Avenue de la Liberté et l'Avenue du Karreveld, présentant des développements de façades respectifs d'environ dix-huit mètres et dix-huit mètres dix centimètres, avec un coin arrondi d'environ vingt mètres, cadastré selon titre antérieur section D numéro 69/C/2 et selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 69C2P0000 pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-six centiares (5a86ca) :

**L'appartement type A1 au premier étage en façade Avenue de la Liberté (côté gauche face à l'immeuble), comprenant :**

a) En propriété privative et exclusive : un hall avec vestiaire, et débarras, un living, deux chambres, une cuisine avec terrasse et vide-poubelle, une salle de bains et un water-closet, ainsi que la **cave** dénommée **A1** aux sous-sols ;

b) En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-trois / dixmillièmes (293/10.000èmes) des parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Identifiant parcellaire : 0069C2P0007

Revenu cadastral non-indexé : 1.251, 00 euros.

Tel que ledit bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base, avec règlement de copropriété et d'ordre intérieur, et aux plans y annexés, reçu par le Notaire Paul VANNOORBEEK, alors à Molenbeek-Saint-Jean, le 8 mai 1958, transcrit au sixième bureau des Hypothèques à Bruxelles le 3 juin suivant, volume 1922 numéro 16.

Ces actes établissent les statuts immobiliers de l'immeuble prédécrit et comprennent notamment la description et la division de l'immeuble, les règlements de copropriété et la description des plans des différents niveaux.

Ci-après dénommés indifféremment « le ou les bien(s) »

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

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

*(on omet)*

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

#### **CONDITIONS SPECIALES**

Le titre de propriété, savoir l'acte susvanté reçu par le Notaire Christian VAN CAMPENHOUT, à Anderlecht, à l'intervention du Notaire Laurent BRASSEUR, associé à Wavre, le 16 mai 2023, comporte les conditions spéciales, littéralement reproduites aux présentes :

« Le titre de propriété, à savoir l'acte du notaire Bernard Houet, à Wavre du 23 avril 2021 contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes : »

« « L'acte précité reçu par le notaire Dhont, prénommé, le 17 septembre 1996, contient les conditions spéciales suivantes : » »

« « « Dans l'acte reçu par le Notaire Paul VANNOORBEECK, à Molenbeek-Saint-Jean, le trois juillet mil neuf cent cinquante-huit, il est stipulé textuellement ce qui suit, extrait de l'acte de base de la résidence Karreveld dont question ci-dessus :

Servitudes

Les représentants de la société comparante Nous déclarent à l'instant :

1) qu'il existe au centre du groupe d'immeubles à appartements multiples, plus amplement spécifiés au croquis de l'annexe VI une cour à usage commun d'une superficie de vingt-quatre ares, cinquante-six centiares, septante-six dixmilliares.

2) qu'il y a lieu d'ajouter à la dite cour, celle de deux ares, trente-sept centiares, trente-cinq dixmilliares, du double immeuble "Résidences du Parc et Liberty" celle de quatre-vingt-un centiares de l'immeuble "Résidence du Karreveld" et celle d'un are quinze centiares, soixante-sept dixmilliares de l'immeuble "Résidence Le Corail" de telle sorte que la superficie de la cour à usage commun à tous les immeubles y attenants s'élèvera à vingt-huit ares, nonante centiares, septante-huit dixmilliares, environ.

L'immeuble "Résidence du Karreveld" bénéficiera de la servitude de passage créée aux termes d'un acte de base ayant créé juridiquement le double immeuble à appartements multiples "La Turquoise" et "le Zircon", reçu par le Notaire Vannoorbeeck, soussigné, le vingt-trois novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze décembre suivant, volume 1769, numéro 1.

Cette servitude de passage est réservée au profit des propriétaires d'appartements et des garages de l'immeuble "Résidence du Karreveld" et des autres immeubles à construire par la société comparante, de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules, à garer dans les garages donnant sur ladite cour commune et des vélos, voitures d'enfants, etcaetera des occupants dudit immeuble.

#### Réserve de servitude

La société comparante déclare, en outre, par l'organe de ses représentants se réserver à titre personnel le bénéfice de l'accès à la cour commune et des passages carrossables, indiqués au croquis dont question ci-avant avec faculté d'en céder le bénéfice au profit de toute personne, société ou entreprise devant en faire usage dans l'intérêt des immeubles donnant sur la cour commune.

En outre, le bénéfice de tout ou partie des servitudes dont il s'agit, actuelles ou futures, ne pourra jamais et en aucune façon être cédé ni profiter à quiconque sans l'accord écrit et préalable de la société comparante.

#### Réserve de mitoyenneté

La Société Anonyme "Les entreprises A. Broens et Fils" se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignons et de clôture, à édifier à cheval sur les limites séparant le fonds de partie commune des fonds limitrophes et sur les créances qui en résulteraient.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les fonds voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de

*l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommage-intérêts.*

**Modifications aux parties communes pendant la construction**

*Les parties communes peuvent être modifiées par l'architecte, s'il est nécessaire de les modifier pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.*

*L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble décider d'apporter des améliorations aux parties communes dans le cours de la construction en se mettant d'accord avec la Société Anonyme "Les Entreprises A. BROENS et Fils". » » »*

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

**MISE A PRIX**

La mise à prix s'élève à **cent soixante mille euros (160.000,00EUR)**.

**ENCHERE MINIMUM**

L'enchère minimum s'élève à deux mille euros (2.000,00 EUR). Cela signifie qu'une enchère de minimum deux mille euros (2.000,00 EUR) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

**ABSENCE DE PRIME**

Contrairement à ce qui est indiqué à l'article 15 des conditions générales, ne sera pas d'application à la présente vente la prime revenant à l'adjudicataire final du bien qui, à l'ouverture des enchères, offre le premier un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.

**DEBUT ET CLOTURE DES ENCHERES**

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 20 août 2025 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 28 août 2025 à 13 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**JOUR ET HEURE DE SIGNATURE DU PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION**

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le requérant, et sauf instruction contraire du Notaire, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du Notaire le **mardi 2 septembre 2025 à 14 heures**, en présence du requérant et/ou de ses mandataires.

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT PAR L'ADJUDICATAIRE**

En précision de l'article 16 des conditions générales ci-après reproduites, il est ici précisé que les **offres faites par les candidats adjudicataires seront fermes et définitives** ; elles ne pourront être assorties d'aucune condition suspensive ni réserve (et notamment d'aucune condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire). Chaque candidat adjudicataire sera supposé soit disposer de fonds personnels suffisants pour faire face à ses obligations dans le cas où le bien lui serait adjugé, soit avoir obtenu un accord de principe d'un établissement bancaire.

**MANQUEMENT DU VENDEUR**

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

#### **PUBLICITE – VISITES**

A. La publicité préalablement à l'adjudication du bien, sera faite par affiches et par des annonces dans les journaux suivants :

- Parution via internet (site des notaires et Immoweb) et dans les "Ventes Notariales".

La description du bien reprise sur les affiches et dans les annonces n'est fournie qu'à titre de simple renseignement.

B. Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs aux dates suivantes :

- les mercredi 13 août 2025, 20 août 2025 et 27 août 2025 de 15 heures à 17 heures ;

- les samedi 9 août 2025, 16 août 2025 et 23 août 2025 de 16 heures 30 à 18 heures 30.

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

#### **TRANSFERT DE PROPRIETE**

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

#### **JOUISSANCE - OCCUPATION**

Le bien est occupé par le propriétaire.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la prise de possession effective, 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.

Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

Lorsque le bien est occupé par le vendeur :

Le vendeur sera sans droit quelconque dans le bien vendu et aura à rendre libre le bien vendu, à compter du moment où l'adjudication devient définitive, mais seulement après paiement par l'adjudicataire du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

S'il ne remplit pas cette obligation dans ledit délai, l'adjudicataire pourra expulser le vendeur ainsi que toute personne ou objet se trouvant dans le bien du chef du vendeur, par huissier de justice, requis sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication. Cette expulsion sera entièrement à charge de l'adjudicataire.

Au cas où le vendeur laisserait dans le bien prédécrit des objets encombrants, détritiques, déchets ou tous autres objets et meubles quelconques après son départ volontaire ou forcé, il appartiendra à l'adjudicataire

d'évacuer, à charge du vendeur sur production de pièces justificatives, ces objets encombrants détritrus, déchets ou tous autres objets et meubles quelconques, dès qu'il aura la jouissance du bien à lui adjudgé.

#### **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.

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

#### **DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE**

Pour autant qu'ils soient opposables, le Notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

#### **ABONNEMENTS EAU, GAZ, ELECTRICITE - IMPOTS**

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

2. 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.

3. Les compteurs sont individuels.

#### **ETAT DU BIEN ET VICES - DEGATS DU SOL OU DU SOUS-SOL - ACTIONS EN GARANTIE**

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

2. 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.

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

### **Dégradations**

Les adjudicataires ne pourront prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix d'adjudication en cas de dégradations sauf leur recours à leurs risques et périls contre les auteurs des dégradations.

### **LIMITES – CONTENANCE**

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

2. 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.

### **MITOYENNETES - SERVITUDES**

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

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés. Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété et celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessus, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

L'adjudicataire est sans recours à raison des servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

### **COPROPRIETE**

#### **Statuts – assemblées générales**

Sont opposables à l'adjudicataire :

- l'acte de base, le règlement de copropriété, les actes de bases modificatifs éventuels, dont question dans la description du bien et le règlement d'ordre intérieur s'il existe, qui régissent l'immeuble dont dépend le bien vendu ;

- les décisions de l'assemblée générale.

Une copie de cet acte de base est tenue à la disposition des amateurs en l'étude du notaire instrumentant.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

### **Information**

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic,

1°le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

2°le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3°la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4°le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5°les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6°une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

7.1°le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

7.2°un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

7.3°un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

7.4°un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents par mail du 5 février 2025, entre autres les procès-verbaux de l'Assemblée Générale du 9 mai 2022, 12 juin 2023 et 10 juin 2024.

Une copie de ladite réponse est tenue à la disposition des amateurs en l'étude du notaire instrumentant et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

#### **Charges ordinaires**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter de son **entrée en jouissance**, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Le solde créateur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur, et son solde débiteur éventuel lui restera à charge.

L'adjudicataire versera, à première demande, la provision nécessaire pour les charges communes.

#### **Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

Le Notaire soussigné a informé les amateurs sur le fait que, conformément à la loi, l'adjudicataire sera tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

En conséquence, l'adjudicataire supportera :

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

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

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

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

#### **Fonds de réserve – Créances de la copropriété**

° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

° Les créances de la copropriété, nées après le moment où l'adjudication devient définitive suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### **Syndic**

L'identité du syndic est la suivante :

Gwendoline Nogales Ruiz

Avenue de la Liberté 154 bte 20 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Tel. : 0485 62 15 97 – Mail : [acpkarreveld@outlook.com](mailto:acpkarreveld@outlook.com)

**L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les 8 jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la copropriété. L'adjudicataire est également tenu de faire établir, au plus tard dans les 15 jours de l'entrée en jouissance, le relevé intermédiaire des calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide.** À défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froid du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

#### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

##### **1. URBANISME**

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du 24 avril 2025, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, datée du 28 avril 2025, stipule littéralement ce qui suit:

(...)

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Nos références : RU.14471.2025

Annexe(s) : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 24/04/2025 et déclarée complète en date du 25/04/2025 concernant le bien sis **Avenue de la Liberté 154 Avenue du Karreveld 46** cadastré **21526D0069/00C002**, 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 2 mai 2013, en **espace structurant, zone d'habitation** ;
- Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (**PPAS**) ;
- Dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (**PAD**) dénommé approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;
- Dans le périmètre du Permis de Lotir (**PL**) ;
- Au Plan Régional de Développement Durable (**PRDD**) : Zone de Rénovation Urbaine (Le bien **est compris** dans un contrat de rénovation urbaine) ;
- Zone d'enseigne RESTREINTE-RESTREINTE HORS ZICHEE au Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) ;

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

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

1

#### 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 : [www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille](http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille) ;
- Les prescriptions du **PAD** précité ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant..., approuvé par..., le ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant ... ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : **RCUZ place communale approuvé le 23 février 2017** ; Voir prescriptions ;

[www.molenbeek-irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale](http://www.molenbeek-irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale)

- Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional ... arrêté par le Gouvernement le ...;

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

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

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

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

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

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

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

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;
- Le bien est classé par ;
- Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;
- Le bien est repris à l'**Inventaire du patrimoine architectural** de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Le bien ~~est situé~~ dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;
- Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;

2

- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;

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 :**

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

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal / le conseil communal / l'arrêté du Gouvernement du..., portant la rue / l'avenue / la chaussée / la place / le square / le chemin, ... à une largeur de... mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet ;

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du... ;

#### 8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le ~~contrat de quartier~~ suivant... ;
- Le bien est compris dans le ~~contrat de rénovation urbaine~~ suivant... ;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles-Environnement, 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 se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; EDRLR ;**
- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine ZRU ;**
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

3

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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

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

**Urbanisme**

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-37842	Délivré	11/02/2021	le changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial avec studio et garage en un appartement 2-chambres et la modification des châssis en façade avant dans un immeuble de rapport de 7 étages
PU-27285	Délivré	03/04/1958	la construction de 4 immeubles R+6 et R+7

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

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

**Environnement**

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
------------	----------	---------------	-------

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

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

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 27285), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
immeuble à appartements	sous-sol	Logement (locaux annexes)	caves	
	rez-de-chaussée	Logement	1 studio	côté gauche
	rez-de-chaussée	Logement (locaux annexes)	6 garages et locaux communs	côté gauche
	rez-de-chaussée	Equipement	1 cabinet dentaire	angle - côté droit
	rez-de-chaussée	Logement	1 appartement	côté droit
	rez-de-chaussée	Logement (locaux annexes)	1 garage	côté droit
	1er étage	Logement	4 appartements	

4

	2ème étage	Logement	4 appartements	
	3ème étage	Logement	4 appartements	
	4ème étage	Logement	4 appartements	
	5ème étage	Logement	4 appartements	
	6ème étage	Logement	4 appartements	
	7ème étage	Logement	4 appartements	

**Pour un total de 30 logements dans l'immeuble.**

Des copies des plans et des permis peuvent être obtenues en en faisant la demande à l'adresse-mail [urbanisme@molenbeek.irisnet.be](mailto:urbanisme@molenbeek.irisnet.be) et en mentionnant les références suivantes :

« RU.13347.2024- Avenue de la Liberté 154 Avenue du Karreveld 46 » et en spécifiant quel(s) document(s) vous demandez. Ces documents sont payants. Les tarifs sont consultables sur le site <https://www.molenbeek.irisnet.be/fr>.

### 3°) Observations complémentaires :

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

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

### 4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** :

Référence communale	N° de notice du parquet	Dressé le	Objet
---------------------	-------------------------	-----------	-------

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction. (procès-verbal)
- La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le... ;
  - La procédure est en cours d'instruction,
  - Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,
  - Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le... ;
- La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le... ;
  - Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,
  - La procédure est en cours d'instruction,
  - Une décision est intervenue le..., portant sur...,
  - Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,
  - Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ... ;
  - Un recours est pendant au Conseil d'Etat ;

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

5

Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles – Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). – Tél : 02/204.24.25 – Email : [isa-ias@urban.brussels](mailto:isa-ias@urban.brussels) ;

### 5°) Antennes Paraboliques :

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

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

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

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

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

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

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.**

Pour le Collège, en date du 28 avril 2025,

Par ordonnance,  
la Secrétaire faisant fonction,

Pour la Bourgmestre,  
l'Echevine de l'Urbanisme déléguée,



Marijke Aelbrecht



Josiane Dostie

6

L'adjudicataire déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune de Ganshoren et le descriptif sommaire du bien joint à la demande et défini par ledit Arrêté.

Il est ici précisé que :

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

L'adjudicataire acquerra donc en parfaite connaissance de cause et ne pourra en aucun cas inquiéter le requérant et le Notaire pour ce qui concerne la situation urbanistique. Il ne peut de même être fourni aucune garantie quant à l'obtention d'un permis de régularisation qui pourrait être requis pour confirmer la situation de fait actuelle.

b) Le Notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire, ce qu'il reconnaitra expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il **vérifie personnellement**, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire instrumentant conformément à la législation régionale applicable, **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 de la commune où se situe le bien, service auquel il

peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

c) En outre, l'adjudicataire reconnaît avoir été informé que, suite à l'Ordonnance précitée, toute modification de la destination et plus particulièrement la modification bureaux de l'ensemble ou d'une partie nécessite un **permis urbanistique**. Un refus d'un tel permis ne peut influencer en aucune manière cette vente. Compte tenu de ce qui précède et des renseignements fournis, le Notaire instrumentant a été déchargé de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme. Le requérant et le Notaire soussigné ne garantissent en aucune manière la conformité urbanistique du bien, sa régularité quant à son affectation ni même la conformité des travaux et aménagements entrepris dans le bien vendu. L'adjudicataire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement. Il n'y a aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT, notamment modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

d) La vente a lieu sans aucune garantie concernant les **servitudes légales** et notamment, celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme, qui peuvent affecter le bien vendu.

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

f) L'adjudicataire reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'intérêt qu'il a à interroger les services de l'urbanisme compétent sur l'existence éventuelle de **primes** à l'acquisition, à la construction et à la rénovation.

## **2. INONDATION**

Après avoir consulté le site [Cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise | Citoyen - Bruxelles Environnement](#) le notaire déclare que sur base de ladite consultation, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque d'inondation.

## **3. CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS**

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

## **4. GESTION DES SOLS POLLUES**

Le notaire soussigné informe l'adjudicataire des prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de transmettre, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une

reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Interrogée par le notaire instrumentant, Bruxelles Environnement a délivré une attestation du sol en date du 19 mars 2025, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :



## ATTESTATION DU SOL<sup>1</sup>

### Vos coordonnées

Jean VAN den WOUWER, Notaire  
de Meeûsquare 1  
1000 BRUXELLES  
Réf. demandeur : MG/235.414/Vermeiren  
[jean.vandenwouwer@belnot.be](mailto:jean.vandenwouwer@belnot.be)

### Nos coordonnées

Sous Division Sols  
Tél. : 02/775.79.35 (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)  
N/Réf. : SOL/-Inv-041620615/20250318  
Rétribution payée<sup>2</sup> : 46 €

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. **Pour toutes ces raisons, Bruxelles Environnement dispose d'un inventaire de l'état du sol<sup>3</sup>, lui permettant de gérer les pollutions du sol.** Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter [www.environnement.brussels/sols](http://www.environnement.brussels/sols).

## Identification de la parcelle

N° de parcelle	21526_D_0069_C_002_00
Adresse(s)	Avenue du Karreveld 46, 1080 Bruxelles Avenue de la Liberté 154, 1080 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>4</sup>	

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

<sup>1</sup> Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

<sup>2</sup> Le tarif de base d'une attestation du sol est de 46€. Ce montant est majoré de 60€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet ([BRUSOIL](#) ou [RISBOX](#)). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

<sup>3</sup> Les données à caractère personnel récoltées par Bruxelles Environnement, sont traitées, conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), dans le cadre des missions qui lui sont confiées en matière de gestion des sols. Pour plus d'informations, consultez <https://alfresco.environnement.brussels/rgpd>

<sup>4</sup> La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.



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

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

## Validité de l'attestation du sol

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

## Validité de l'attestation du sol

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

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

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

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



Signature digitale par  
Katrien Van den Bruel  
19 mars 2025 18:54

**Katrien VAN DEN BRUEL**  
Directrice – Cheffe de la Division Inspectorat et sols pollués  
**Barbara DEWULF**  
Directrice générale adjointe



2

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pour le bien vendu, aucun permis d'environnement, à l'exception des éventuels permis dont question ci-avant, relatif à une activité à risque.

Une copie de l'attestation de Bruxelles Environnement est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

### 5. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (PEB)

L'adjudicataire recevra le certificat à compter du moment où l'adjudication devient définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

Le PEB, portant le numéro 20250606-000717223-01-9 et se rapportant à l'objet de la présente vente, a été établi par olivier DE MUYNCK (agrément 001739916) le 6 juin 2025 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G (étant une valeur par défaut)
- émissions CO<sup>2</sup> : 147 kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> : 730 kWh/(m<sup>2</sup>.an).

#### **6. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente comprend une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 3 juin 2025 dressé par l'asbl ACA (référence 202505005905 v1), il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement.

Les parties conviennent que l'adjudicataire supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société au terme d'un délai de 18 mois à compter du procès-verbal d'adjudication définitive qui se tiendra le 2 septembre 2025.

L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'adjudicataire conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

L'adjudicataire recevra un exemplaire du procès-verbal à compter du moment où l'adjudication devient définitive, mais seulement après paiement complet du prix de vente, des intérêts, des frais de la vente et tous frais complémentaires.

#### **7. ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MILLE UN**

Le Notaire soussigné informe l'adjudicataire de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le 01 mai 2001.

#### **8. CITERNE A MAZOUT**

L'adjudicataire déclare avoir été informé de la réglementation applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale en matière de citernes à mazout.

#### **9. DROIT DE PREEMPTION**

Le bien objet des présentes n'est pas inscrit dans un périmètre de préemption, conformément à l'article 269 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE ET DELEGATION DU PRIX**

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

## **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 à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](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 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas, clôturées, au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

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

### **Système d'enchères**

#### **Article 10.**

##### **Général**

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

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

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

#### Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

### ***La clôture des enchères***

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

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

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

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

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

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

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

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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le

notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

#### ***Mise à prix et prime***

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

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

Le premier enchérisseur qui 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 adjudiqué et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

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

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

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

#### ***Subrogation légale***

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

#### ***Déguerpissement***

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

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

#### ***Adjudication à un colicitant***

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

#### ***Porte-fort***

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

#### ***Déclaration de command***

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

#### ***Caution***

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

#### ***Solidarité - Indivisibilité***

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

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

#### ***Prix***

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

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

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du**

**procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

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

Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- 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-vingt 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 cents 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 cents 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 cents 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 cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

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

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

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

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

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

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

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette

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

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

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

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

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

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

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

### ***Compensation***

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

Il existe deux exceptions à cette règle :

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

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

### ***Intérêts de retard***

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

conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 28. 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

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

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

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

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai

raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

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

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

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

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

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

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

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

### ***Pouvoirs du mandataire***

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

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

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

- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

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

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

### **Avertissement**

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

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

## **C. 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 adjudgé.

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

- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](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.

#### **D. ADHESION – PROCURATION**

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément :

*(on omet)*

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire »

Pour lequel le mandataire sub 1. intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office ; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

### **Certificat d'identité et état civil**

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

**Loi contenant organisation du Notariat**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**Droits d'écriture**

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

**DONT PROCES-VERBAL.**

Etabli en l'Etude, lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 18 juin 2025, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture intégrale de l'acte, Nous, Notaire, avons signé.

(suivent les signatures)

**POUR EXPEDITION CONFORME**