

Vente publique online	Répertoire n° 2025/371
CONDITIONS DE VENTE UNIFORMES	
Dossier : 4417 – MT	ENR : 50,00 €
Acte du 28/08/2025	ENR annexe(s) : 0,00 €
Bureau SJ : /	ECR : 50,00 €

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

Le vingt-huit août.

Nous, **Valérie INDEKEU**, notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles.

[...]

CONDITIONS DE VENTE

Les conditions de vente dont question ci-dessus contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. La/les procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

Coordonnées de l'étude notariale en charge de la vente

Etude du notaire Valérie INDEKEU, située à 1060 Saint-Gilles, chaussée de Charleroi, 70/3.

L'étude est joignable de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, du lundi au vendredi, par téléphone (02/537.39.23), et/ou par e-mail via info@notvalerieindekeu.be.

Description du bien

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – Deuxième division

Dans la Résidence « LEVANT (Bloc II) » située à front de l'Avenue Paul Hymans numéro 117, ladite résidence faisant partie du complexe immobilier dénommé « Domaine des Iles d'Or », cadastré selon titre section C numéro 58 G 6 pour une superficie d'un hectare quatorze ares soixante-six centiares (1ha 14a 66ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0058G6P0000 pour la même superficie :

Le garage numéro 178 situé au premier sous-sol (sous le jardin), comprenant selon titre :

- a) en propriété privée et exclusive : le garage proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée : les dix-neuf/centmillièmes (19/100.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire : **0058G6P0435**.

Tels que ces biens sont repris à l'acte de base reçu le 19 mars 1963 par le Notaire Jacques Van Der Meersch, alors à Saint-Josse-ten-Noode, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 4 avril suivant, volume 2824 numéro 3, modifié par acte dudit Notaire Van Der Meersch reçu le 18 juin 1963, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 2 juillet suivant, volume 2869 numéro 7, modifié ensuite aux termes d'un acte reçu le 16 septembre 1963, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 27 septembre suivant, volume 2923 numéro 4 et modifié aux termes d'un acte de base modificatif reçu le 22 février 2001 par le Notaire Jean-François Taymans, à Bruxelles, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 6 septembre 2022, sous la formalité 51-T-06/09/2002-08490.

Ce bien a, d'après extrait cadastral récent où il est toujours repris sous « G.SS/178/ », un revenu cadastral non indexé de cent trente-trois euros (€ 133,00).

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

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



Les éventuels 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.

[...]

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **dix-huit mille cinq cents euros (18.500,00 EUR)**.

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **jeudi 2 octobre 2025 à 13 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **vendredi 10 octobre 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 procès-verbal d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue, et sauf instruction contraire du notaire soussigné, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire Valérie INDEKEU, située à 1060 Saint-Gilles, Chaussée de Charleroi 70 boîte 3, le **jeudi 16 octobre 2025 à 10 heures**.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous à prendre à l'étude.

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

[...]

Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite, conformément aux usages, par des annonces, affiches ou placards.

Les annonces seront publiées notamment sur « biddit.be » et sur « Immoweb ».

Situation hypothécaire/délégation du prix/vente purgeante

La présente vente emporte de plein droit **délégation du prix** au profit des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits ainsi qu'au profit des créanciers ayant fait transcrire un commandement ou un exploit de saisie qui ont été appelés à l'adjudication au moins huit jours avant l'émission de la première enchère.

Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu et il en supportera les risques au moment où l'adjudication devient définitive.

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.

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

A partir de cette même date, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

Jouissance - Occupation

La situation d'occupation du bien objet des présentes ici renseignée est celle que le notaire soussigné a rencontrée lors de sa visite sur place en date du 4 juin 2025, à savoir que le bien était occupé par le vendeur.

La situation d'occupation est renseignée à titre indicatif. Il ne peut être donné aucune garantie quant à la situation d'occupation au moment de l'adjudication, ni au moment de

l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Ce dernier en fera donc son affaire personnelle, sans recours contre [...] le notaire soussigné. L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

Il est également, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire de modifier les conditions d'occupation du bien.

Contenu

Il est fait observer aux présentes qu'il appartiendra à l'adjudicataire d'évacuer, à ses propres frais, sans recours contre le notaire soussigné, tous meubles, mobilier, encombrants, déchets, détritiques et autres objets se trouvant dans ou sur le bien prédécrit et qui n'auraient pas été évacués.

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) sera(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 prévoit, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Etat du bien - Vices

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

Par la signature du procès-verbal d'adjudication, l'adjudicataire reconnaîtra avoir parfaite connaissance de cet état, renoncera définitivement à tout recours de ce chef contre [...] le notaire soussigné.

Limites - Contenance

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.

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

Mitoyennetés

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

L'adjudicataire aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention [...] du notaire soussigné, ni recours contre eux. Il aura notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention [...] du notaire soussigné, ni recours contre eux.

Servitudes - Conditions spéciales

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans toutes dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.



Il est en outre précisé que le titre de propriété du vendeur ne mentionne pas de condition spéciale, ni de servitude.

L'acte de base précité contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., que l'adjudicataire doit respecter. Une copie dudit acte de base est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Abonnements eau, gaz, électricité

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

Impôts

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

Le précompte immobilier de l'année en cours sera remboursé par l'adjudicataire en l'étude du notaire Valérie INDEKEU, soussignée, dans le délai imparti pour payer le prix de la vente, sur base de l'avertissement extrait de rôle, le cas échéant de l'année qui précède et ce pro rata temporis à compter de la date limite pour payer ledit prix.

Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant des articles 1792 et 2270 du Code civil.

COPROPRIETE

Acte de base.

La vente se fait, en outre, aux charges, clauses et conditions figurant à l'acte de base précité et toutes ses annexes.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées (générales) des copropriétaires et il sera tenu de les imposer à tous successeurs, locataires et ayants cause à quelque titre que ce soit.

L'adjudicataire s'oblige et oblige ses héritiers, locataires et successeurs à tout titre à respecter toutes les clauses et servitudes stipulées dans les documents susdits.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base susvisé, qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans les modifications apportées au règlement (général) de copropriété ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur par les assemblées (générales) des copropriétaires et qu'ils devront également respecter les décisions régulièrement prises par lesdites assemblées.

Informations.

Conformément à l'article 3.94 §1^{er} et §2 du Code civil, le notaire soussigné a, par courrier électronique en date du 13 juin 2025, invité le syndic de l'immeuble dont dépend le bien prédécrit, à lui transmettre entre autres les informations et documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par les copropriétaires sortants, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des §1^{er} et §2 dudit article 3.94 ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;
- 7° 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 ;
- 8° 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 ;
- 9° 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 ;
- 10° 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.

Ledit syndic a répondu par courrier électronique en date du 7 juillet 2025. Une copie de cette réponse et ses annexes est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Le notaire instrumentant éclaire l'adjudicataire sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, appels de fonds, coûts, frais et dettes énoncés sous 7°, 8°, 9° et 10° ci-dessus.

Les charges ordinaires sont supportées par l'adjudicataire à partir du jour où il peut jouir des parties communes, conformément à la loi.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Prescriptions urbanistiques

Généralités

1°) Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées et quant aux actes qui ont pu être accomplis en contravention des prescriptions légales et réglementaires – notamment en matière d'urbanisme - émanant de la Commune, de la Région, des Services de l'Urbanisme et de toutes autres autorités compétentes (monuments et sites, régies des eaux, voies aériennes, ou navigables, etcetera).

Il n'est donné aucune garantie quant aux actes, travaux et aménagements éventuellement effectués dans le bien par le vendeur ou les propriétaires antérieurs ou des tiers.

L'attention des amateurs est attirée sur l'importance et l'utilité qu'ils vérifient eux-mêmes, avant toute émission d'enchères, en plus des recherches urbanistiques effectuées dans le cadre des recherches d'usage par le notaire instrumentant et dont question ci-après, la conformité du bien à la législation urbanistique applicable et les perspectives de valorisation en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert.



L'adjudicataire est censé avoir pris antérieurement toutes les informations nécessaires auprès de cette commune concernant la situation urbanistique du bien lui adjugé et devra en faire son affaire personnelle sans recours contre [...] le notaire soussigné.

2°) Le notaire instrumentant mentionne que, hormis les permis évoqués dans les renseignements urbanistiques ci-après relatés, le bien semble n'avoir fait l'objet d'aucun autre permis d'urbanisme, ni d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce même bien aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après « COBAT »). Par conséquent, aucun des actes, travaux et modifications dont question ne peut être effectué sur ce bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, en ce compris la construction d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, la modification des installations et constructions existantes, la modification du nombre de logements et la modification de l'utilisation du bien.

3°) Il n'est pris aucun engagement quant à l'affectation du bien, l'adjudicataire devant faire son affaire personnelle de l'affectation qu'il voudrait lui donner.

Le notaire instrumentant signale aux amateurs qu'en vertu dudit COBAT, la plupart des changements d'affectation, et tout particulièrement l'affectation en bureau de tout ou partie d'un bien, nécessitent un permis d'urbanisme.

Renseignements Urbanistiques

Le notaire soussigné a présenté à l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert la demande de renseignements urbanistiques visée aux articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Dans sa réponse datée du 12 mars 2025, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert a mentionné notamment ce qui suit, ci-après repris littéralement comme suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le 28/02/2025 et concernant le bien sis Avenue Paul Hymans 117 cadastré 2ième division section C n°58/G/6, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé au regard des éléments administratifs à notre disposition conformément à l'arrêté du 29/03/2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, et sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme était introduite au sujet du bien considéré.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

1.1. Destination du bien

- Le bien se situe en **zone d'habitation et le long d'un espace structurant** du Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**)¹, approuvé par arrêté du Gouvernement du 3/05/2001.

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).²

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).³

1.2. Règlements auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise

Fondement légal :

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**)⁴ ;

Plans :

Les prescriptions du **PRAS** précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est disponible sur demande auprès d'URBAN : du-ds@urban.brussels

Règlements :

Le Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) du 21/11/2006 ;

Le Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) du 14/01/1957, modifié le 29/08/1988 (art.108bis) et le 23/01/2012 (art.84bis) ;

Autre :

Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre d'intérêt régional (**PIR**).

1.3. Expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un plan d'expropriation ;

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien **ne se situe pas** dans un périmètre de préemption.

1.5. Les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.

- Le bien **n'est pas classé**.

- Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

1. -Num de police : 155

-Adresse : CHAUSSEE DE ROODEBEEK

-Date AG1 : 28/04/2022

-Dénomination : Site semi-naturel aux abords de l'ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren et du lit du Roodebeek

2. -Num de police : 155

-Adresse : CHAUSSEE DE ROODEBEEK

-Date AG1 : 13/02/2003

-Date AG2 : 03/03/2005

-Dénomination : Ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren, son fournil et ses abords

- **Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.**

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine Culturel.

1.6. L'inventaire des sites d'activités inexploités :

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

1.7. Plan d'alignement :

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal le 10/09/1932 ;

1.8. Autres renseignements :

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

- Inventaire de l'état du sol⁵ : Cat : 0

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 1/01/2011 et modifié le 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés.

Informations à obtenir auprès d'autres instances :

- Fluxys Belgium : servitudes pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12/04/1965

- Bruxelles Environnement : zones inondables

- La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) : la sécurité, la salubrité et les équipements des logements

- Vivaqua : l'égouttage

2. DISPOSITIONS URBANISTIQUES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN

2.1. Autorisations, permis et certificats⁶ pertinents :

- **Permis d'urbanisme n°10515 délivré le 27/09/1962** et visant à construire un ensemble de trois immeubles à appartements (blocs n°s 1, 2, 3 et de jonction – Hymans, 101-103, 105-115 et 117-121b et Vervloesem, 146) sis avenue Vervloesem et avenue Paul Hymans à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie de la Commune de Schaerbeek daté du 19/05/1962



- Permis d'urbanisme n°13898 délivré le 21/05/1985 et visant à rénover les façades latérales (blocs nos1, 2 et 3 – Hymans, 101-121b), délivré le 21/05/1985 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (<http://novac-pe.irisnet.be/>) ou contacter le service des Permis d'Environnement de la commune : pe.mv@woluwe1200.be – tel : 02 761 28 15/49

2.2. Destination et l'utilisation licite du bien :

- La destination urbanistique licite de ce bien : garage.

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : le 1^{er} sous-sol de l'ensemble du complexe (3 immeubles) comprend des garages ;

- S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : les documents en notre possession ne nous permettent pas de déterminer le nombre total de logements du complexe. Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien. Ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, façade, ...).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements,... doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.⁷

2.3. Constat(s) d'infraction et d'irrégularités sur le bien :

Le bien **ne fait pas** l'objet d'un **constat d'infraction**.

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

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique avec ou sans PV d'infraction. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

2.4. Observations complémentaires :

- Le « **descriptif sommaire** » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

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

- Les renseignements urbanistiques fournis sont **valables** à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation qui pourraient modifier l'usage licite du bien peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies. Ainsi, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques sera nécessaire.

- Dans le cas d'une **zone de recul**, elle doit être aménagée en jardinet en pleine terre et plantée. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage (article 11 du Titre I du RRU)

- 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). »

Une copie tant du descriptif sommaire susdit que desdits renseignements urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Zones inondables

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4, relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le cédant doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le notaire instrumentant a consulté la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 13 juin 2025 d'où il ressort que l'ensemble d'immeubles dont fait partie le bien se trouve partiellement en zone d'aléa d'inondation faible et partiellement en zone d'aléa d'inondation moyen.

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

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'adjudicataire confirme bien savoir et accepter.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

D'après les informations disponibles, il appert que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, à l'exception de la reprise e l'immeuble dont fait partie le bien vendu à l'inventaire du patrimoine architectural, **à l'exception de l'ensemble d'immeubles dont fait partie le bien à l'inventaire du patrimoine architectural et en zone de protection du site semi-naturel aux abords de l'ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren et du lit du Roodebeek et de l'ancienne ferme Hof ter Cauwerschueren, son fournil et ses abords ;**
- une servitude d'alignement, **à l'exception de ce qui est mentionné dans les renseignements urbanistiques ci-avant ;**
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Gestion et assainissement des sols pollués.

A la demande du notaire instrumentant, Bruxelles-Environnement a délivré en date du 23 juin 2025 une attestation du sol relative à la parcelle cadastrale sur laquelle est construit l'immeuble dont fait partie le lot privatif objet des présentes.

Cette attestation mentionne notamment ce qui suit :

« Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
OBLIGATIONS		
<i>Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.</i>		
<i>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</i>		
<i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i>		
<i>Pour plus de renseignements : https://www.environnement.brussels/faciliteursol.</i>		

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque



Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
COURAULT-LEUW Jeannine	145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc.	1979	1996	non
ACP Domaine des Iles d'Or	88 - Dépôts de liquides inflammables	2004	2019	NOVA-224295
ACP Domaine des Iles d'Or	88 - Dépôts de liquides inflammables	2019	2034	NOVA-1696784

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle. »

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

Le notaire instrumentant déclare ne pas détenir d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de ladite attestation du sol et la dispense octroyée.

Permis d'environnement

D'après les informations disponibles, et **à l'exception de ce qui est mentionné dans l'attestation du sol dont question ci-avant**, il appert que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, et qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis d'environnement ou d'une déclaration de classe 3.

Citerne à mazout

D'après les informations disponibles, il appert qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune.

Certificat de prestation énergétique.

Pas d'application.

Installation électrique.

Pas d'application.

Code Bruxellois du Logement.

Pas d'application.

Chantiers temporaires et mobiles.

L'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et impose la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres et impose à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le 1er mai 2001.

Le notaire soussigné n'a pas pu obtenir d'informations quant à l'existence ou non d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit. Aussi, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le notaire soussigné [...].

Droit commun

Indépendamment des conditions qui précèdent, le ou les adjudicataires devront se conformer à toutes celles leur imposées par la loi ou résultant de l'usage, quoique non expressément prévues aux présentes.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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



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

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

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères uniques »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatisées »). Les enchères automatiques seront dès lors à chaque fois augmentées du montant minimum déterminé par le notaire.

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 ayant émis l'offre la plus élevée retenue compare devant le Notaire après que celui-ci a pris contact avec lui, pour que ce notaire puisse attester de l'identité, la capacité et l'état civil de l'adjudicataire.

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. 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 (cing mille euros)**.

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



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

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

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défailants, 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 défailant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

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

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le

bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé 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 adjudgé 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 soussigné **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(s)** 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 pour cent (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 cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

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



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

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

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, **un taux d'intérêt de dix pour cent (10%) 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 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

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



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

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

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

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

Avertissement

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

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

[...]

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

C. LES DÉFINITIONS

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

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

[...]

- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est 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. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.

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

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

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

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

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

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

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

- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être

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

DROIT D'ÉCRITURE

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

ELECTION DE DOMICILE

Toutes personnes désignées aux présentes, le vendeur, les enchérisseurs, adjudicataires, les créanciers, cautions et commands seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège respectif, et l'Etat belge à l'adresse de ses bureaux susmentionnée.

DONT ACTE.

Dressé à Saint-Gilles-Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Avons après lecture intégrale signé Nous, notaire, le présent acte.

