"DEWEERDT & RUELLE, Notaires associés"
Société à Responsabilité Limitée
à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213
TVA 0883.114.031 RPM Bruxelles

Du: 03.09.2025 - CAHIER DES CHARGES - N°

L'an deux mille vingt-cinq.

Le trois septembre.

Devant Nous, (...) Maître **Joëlle DEWEERDT**, Notaire à Bruxelles (premier canton), légalement empêché.

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

A la requête et en la présence de :

Ci-après dénommé "le requérant", "le vendeur" et/ou "le propriétaire".

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

Les conditions de vente contiennent les chapitres suivants:

A. Les conditions spéciales de la vente;

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

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

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1. Coordonnées de l'Etude:

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

Notaire Joëlle DEWEERDT joelle.deweerd@belnot.be

Collaborateur en charge du dossier : Monsieur FROMENT Maxime maxime.froment.222138@belnot.be

2. Description du(des) bien(s)

21372 COMMUNE D'EVERE - Deuxième Division:

Un immeuble à appartements sur et avec terrain sis **avenue des Anciens Combattants, 6**, ayant une façade d'après titre de six mètres cinquante centimètres, cadastré d'après titre section C numéro 27/F/3 pour une contenance d'un are vingt-quatre centiares et d'après extrait de matrice cadastrale récent section C numéro 0027F3P0000 pour la même contenance (identifiant parcellaire réservé: 21372 C 27 K 4 P0000), se composant de :

I. LOT A :

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement A dénommé "LOT 1" (identifiant parcellaire réservé : 21372 C 27 K 4 P0001), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un dégagement, une chambre, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec accès vers le jardin et une salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent cinquante-sept/millièmes (257/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque: Ledit appartement a l'usage privatif et exclusif de la terrasse et du jardin, en façade arrière, à ce niveau, à charge d'entretien ainsi qu'il est dit dans l'acte de base dont question ci-après, tels que figurés en hachuré bleu clair au plan annexé audit acte de base.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Les caves numéro "1" dénommée "LOT 5" et numéro "5" dénommée "LOT 9" (identifiants parcellaires réservés : respectivement 21372 C 27 K 4 P0005 et 21372 C 27 K 4 P0009), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

II. LOT B :

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement B dénommé "LOT 2" (identifiant parcellaire réservé : 21372 C 27 K 4 P0002), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une chambre, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec accès vers la terrasse avec débarras, un water-closet et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quarante-et-un/millièmes (241/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque: Ledit appartement a l'usage privatif et exclusif de la terrasse, en façade arrière, à ce niveau, à charge d'entretien ainsi qu'il est dit à l'acte de base dont question ci-après, telle que figurée en hachuré vert au plan annexé audit acte de base.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Les caves numéro "2" dénommée "LOT 6" et numéro "6" dénommée "LOT 10" (identifiants parcellaires réservés :

respectivement 21372 C 27 K 4 P0006 et 21372 C 27 K4 P0010), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

III. LOT C :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement C dénommé "LOT 3" (identifiant parcellaire réservé : 21372 C 27 K 4 P0003), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une chambre, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec accès vers la terrasse avec débarras, un water-closet et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-sept/millièmes (237/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque: Ledit appartement a l'usage privatif et exclusif de la terrasse, en façade arrière, à ce niveau, à charge d'entretien ainsi qu'il est dit à l'acte de base dont question ci-après, telle que figurée en hachuré mauve au plan annexé audit acte de base.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Les caves numéro "3" dénommée "LOT 7" et numéro "7" dénommée "LOT 11" (identifiants parcellaires réservés : respectivement 21372 C 27 K 4 P0007 et 21372 C 27 K 4 P0011), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

IV. LOT D :

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement D dénommé "LOT 4" (identifiant parcellaire réservé : 21372 C 27 K 4 P0004), comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une chambre, un séjour, une salle à manger, une cuisine avec accès vers la terrasse avec débarras, un water-closet et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-trois/millièmes (233/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque: Ledit appartement a l'usage privatif et exclusif de la terrasse, en façade arrière, à ce niveau, à

charge d'entretien ainsi qu'il est dit à l'acte de base dont question ci-après, telle que figurée en hachuré beige au plan annexé audit acte de base.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Les caves numéro "4" dénommée "LOT 8" et numéro "8" dénommée "LOT 12" (identifiants parcellaires réservés : respectivement 21372 C 27 K 4 P0008 et 21372 C 27 K 4 P0012), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble de l'immeuble (avant division): deux mille cinq cent vingt et un euros (2.521,00 EUR).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par (...) Maître Joëlle DEWEERDT, notaire à Bruxelles, légalement empêché, le trois septembre deux mille vingt-cinq, acte qui sera incessamment soumis à la transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3.

Ci-après dénommés "le bien" ou "les biens".

3. Origine de propriété

**

4. Modalités de la vente.

a) Mise à prix.

La mise à prix s'élève à :

Pour le **LOT A à CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (€ 185.000,00)**,

Pour le **LOT B à CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 165.000,00)**,

Pour le **LOT C à CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 165.000,00)**,

Pour le **LOT D à CENT SOIXANTE MILLE EUROS (€ 160.000,00)**,

Pour l'intégralité des lots (A, B, C et D) à **SIX CENT SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 675.000,00)**.

b) Enchère minimum.

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

c) Début et clôture des enchères.

Vente 1 : les quatre lots vendus séparément :

Le jour et l'heure du début des enchères pour le LOT A, le LOT B, le LOT C et le LOT D vendus séparément est le **mardi quatorze octobre deux mille vingt-cinq à onze heures (14/10/2025 à 11 h)**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mercredi vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq à onze heures (22/10/2025 à 11 h)**

Vente 2 : les quatre lots vendus ensemble :

Le jour et l'heure du début des enchères pour les lots A, B, C et D vendus ensemble est le **mercredi quinze octobre deux mille vingt-cinq à onze heures (15/10/2025 à 11 h)**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq à onze heures (23/10/2025 à 11 h)**

Les ventes 1 et 2 sont faites 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.

Si plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le Notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse. Le Notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

En cas de résultats similaires dans les deux hypothèses, l'adjudication des biens séparément sera privilégiée.

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).

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

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait de tout ou partie du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude des Notaires associés DEWEERDT & RUELLE, à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 213, le **mardi vingt-huit octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures trente (28/10/2025 à 14h30)**.

e) Publicité.

La publicité préalable à la vente sera faite par affiches, par insertion sur les sites IPL, immovlan, immoweb et biddit.

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

f) Visites.

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

Les visites qui précèdent les enchères auront lieu:

o les mercredis de quatorze heures à seize heures (14h00 à 16h00)

o les samedis de dix à douze heures (10h00 à 12h00)

et débuteront le samedi vingt septembre deux mille vingt-cinq (20/09/2025) et se poursuivront durant la procédure, la dernière visite ayant lieu le samedi dix-huit octobre deux mille vingt-cinq (18/10/2025).

Afin d'optimiser l'organisation et la fluidité des visites, **envoyez "COMBATTANTS" au 0472/890178**, les candidats-acquéreurs recevront automatiquement un lien leur permettant de réserver leur créneau durant les jours et plages horaires sus indiqués.

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

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

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

h) Porte-fort: acquéreur marié - société

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

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

5. Situation hypothécaire.

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient

utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

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

La consultation du registre des gages en date du trois septembre deux mille vingt-cinq ne mentionne pas de gage enregistré grevant le bien ni de réserve de propriété en faveur d'un tiers.

6. Transfert de propriété.

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

7. Jouissance - occupation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu, par la libre disposition en ce qui concerne les parties libres d'occupation et par la perception des loyers en ce qui concerne les parties louées, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, en ce compris des frais, droits, taxes et honoraires des statuts de copropriété d'un montant de deux mille six cent quatre-vingt-sept euros quarante-deux cents (2.687,42 EUR) taxe sur la valeur ajoutée comprise et des frais et honoraires du géomètre d'un montant de mille cinq cent septante-trois euros (1.573,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée comprise soit un montant total de quatre mille deux cent soixante euros quarante-deux cents (4.260,42 EUR) taxe sur la valeur ajoutée comprise, étant entendu que ledit montant est à charge de l'adjudicataire que l'adjudication soit faite en masse ou par lots auquel cas chaque adjudicataire paiera sa quote-part dans ledit montant en fonction des millièmes attachés au lot lui adjugé.

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente, sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte sans intervention du vendeur ni recours contre lui. 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 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.

Le vendeur déclare que :

- l'appartement C dénommé "LOT 3" au deuxième étage et les caves numéro 3 dénommée "LOT 7", numéro 5 dénommée "LOT 9", numéro 6 dénommée "LOT 10" et numéro 7 dénommée "LOT 11" au sous-sol sont libres d'occupation;

- l'appartement A dénommé "LOT 1" au rez-de-chaussée avec la cave numéro 1 dénommée "LOT 5" au sous-sol est loué suivant contrat de bail de résidence principale en date du premier septembre deux mille vingt-deux, consenti pour une courte durée (plus de six mois et maximum trois ans) ayant pris cours le premier septembre deux mille vingt-deux au loyer initial de sept cent vingt euros (720,00 EUR), qu'un état des lieux d'entrée a été dressé le premier septembre deux mille vingt-deux et qu'une garantie locative de mille quatre cents euros (1.400,00 EUR) a été constituée sur la plateforme EDepo sur MyMinFin (dépendant de la Caisse des Dépôts et Consignations).

Il est précisé que l'abri de jardin se trouvant dans le jardin appartient au locataire et a été installé par ce dernier avec l'autorisation préalable du bailleur.

- l'appartement B dénommé "LOT 2" au premier étage avec la cave numéro 2 dénommée "LOT 6" au sous-sol est loué suivant contrat de bail de résidence principale en date du premier juin deux mille dix-neuf, consenti pour une durée de trois ans ayant pris cours le premier juin deux mille dix-neuf au loyer initial de six cent soixante euros (660,00 EUR), qu'un état des lieux d'entrée a été dressé le trente-et-un mai deux mille dix-neuf et qu'une garantie locative équivalente à deux mois de loyer ou une somme de mille trois cent vingt euros (1.320,00 EUR) a été versée sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de BNP Paribas Fortis;

- l'appartement D dénommé "LOT 4" au troisième étage avec la cave numéro 4 dénommée "LOT 8" et la cave numéro 8 dénommée "LOT 12" au sous-sol est loué à titre de résidence principale, étant fait observer que ni le vendeur (les locataires étant dans les lieux dès avant que le vendeur ne

devienne propriétaire de l'immeuble) ni les locataires ne sont en possession d'un contrat de bail écrit, au loyer de cinq cent septante-quatre euros quarante-six cents (574,46 EUR), qu'aucun état des lieux d'entrée n'a pas été dressé et qu'une garantie locative de huit cents euros (800,00 EUR) a été versée sur un compte individualisé ouvert aux noms des preneurs auprès de Belfius Banque (anciennement Dexia Banque).

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Le vendeur déclare que les loyers sus indiqués sont les loyers actuellement payés par les locataires.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait procéder à l'enregistrement des baux. Le Notaire Joëlle DEWEERDT, à Bruxelles, a interrogé par mail du six août deux mille vingt-cinq le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 quant à savoir si un ou plusieurs contrats de bail a/ont été enregistrés. Le Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 n'ayant pas encore répondu à ce jour, l'information sera publiée dès réception sur le site www.biddit.be. Il existe des dispositions légales qui imposent l'enregistrement du bail. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

En cas d'existence d'une garantie locative, le vendeur déclare transférer celle-ci au bénéfice de l'adjudicataire.

Conformément à l'article 242 du Code bruxellois du Logement, le vendeur déclare avoir notifié par lettres recommandées, avec accusés de réception, en date du vingt-six avril deux mille vingt-cinq aux locataires son intention de vendre le bien prédécrit.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance des documents sus vantés (contrats de bail, états des lieux d'entrée et documents relatifs aux garanties locatives) par leur consultation sur le site www.biddit.be.

Un exemplaire du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée et du document relatif à la garantie locative existants sera remis à l'adjudicataire concerné.

8. Droit de préemption - Droit de préférence

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

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

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

Les appartements du rez-de-chaussée, du premier étage et du troisième étage avec cave(s) étant loués en vertu de baux de résidence principale conclus ou réputés conclus pour une période de neuf ans, la présente vente tombe dans le champ d'application du droit de préférence du locataire visé aux articles 247/1 à 247/4 du Code bruxellois du Logement, sauf en cas de vente de la totalité de l'immeuble (les quatre lots vendus ensemble) (exclusion visée à l'article 247/1, §2, 9° du Code bruxellois du Logement).

L'article 247/2, §6 du Code bruxellois du Logement stipule littéralement ce qui suit :

"En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire soussigné est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjugé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence."

Le Notaire Joëlle DEWEERDT, à Bruxelles, a notifiera au moins trente jours avant le début de la période d'enchères par courriers recommandés avec accusés de réception, aux preneurs une copie des présentes conditions de vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

9. Description - Etat du bien - Vices - Limites -

Contenance - Mitoyennetés - Dégâts du sol ou du sous-sol - Actions en garantie.

a) Description.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu du titre de propriété et de l'acte de base 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 compteurs, canalisations et toutes les autres installations appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente et sont réservés à qui de droit.

b) Etat du bien - Vices.

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

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

Le vendeur déclare :

- qu'un dégât des eaux est survenu sur le haut des murs et le plafond du living et sur le bas du mur du hall d'entrée et de la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée,

- que suivant rapport de la société à responsabilité limitée "AQUADETECT", à 1420 Braine-l'Alleud, avenue de l'Industrie, 22, en date du vingt janvier deux mille vingt-cinq le dégât des eaux sur le haut des murs et le plafond du living était dû à des infiltrations en provenance de la baignoire non étanche du locataire de l'appartement du premier étage et celui sur le bas du mur du hall d'entrée et de la cuisine était dû à des infiltrations en provenance de la douche de l'appartement du rez-de-chaussée qui n'était également pas étanche,

- que lesdits dégâts relèvent respectivement de la responsabilité du locataire du premier étage et du rez-de-chaussée,

- que des réparations quant à l'étanchéité respectivement de la baignoire de l'appartement du premier étage et de la douche de l'appartement du rez-de-chaussée ont été effectuées par les locataires concernés et qu'à ce jour plus aucune infiltration ne lui a été dénoncée par la locataire du rez-de-chaussée.

Les adjudicataires des appartements concernés seront respectivement subrogés dans les droits et obligations de vendeur en résultant, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

c) Limites - Contenance.

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

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

d) Mitoyennetés.

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

e) Servitudes - Conditions spéciales.

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

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

Le vendeur fait observer que son titre de propriété étant l'acte ** stipule textuellement ce qui suit:

"CONDITIONS SPECIALES.-

Le vendeur fait observer que l'acte précité reçu par le Notaire Albert DAERDEN, ayant résidé à Bruxelles et le Notaire Robert CORNELIS, ayant résidé à Anderlecht, le onze janvier mil neuf cent cinquante-six contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites:

"La mitoyenneté du mur vers la propriété devant porter le numéro 6 à construire sur le terrain restant appartenir aux vendeurs n'est pas comprise dans la présente vente.

L'acte prérappelé reçu par le notaire Cornélis à Anderlecht, le vingt-six décembre mil neuf cent cinquante et un, contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites et au sujet desquelles les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs:"

"L'acte prérappelé reçu par le notaire Sohet en date du vingt deux mars mil neuf cent quarante, contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites:

Constructions; Il est interdit de construire un établissement reconnu dangereux et insalubre nécessitant l'enquête de commodo et incommodo de même d'y établir des débits de boissons, des magasins de chaux de charbons ou tout autre établissement qui serait de nature à gêner le voisinage. Cette restriction ne peut être invoquée que par la société venderesse sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

L'acquéreur devra observer tous les règlements concernant les bâtisses à ériger sur le terrain présentement vendu et observer les zones de jardinet imposées par l'administration communale.

Mitoyenneté: Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations de la société venderesse en ce qui concerne la mitoyenneté des clôtures haies, murs et pignons, se trouvant sur les limites et ne faisant pas partie de la vente.

Les acquéreurs devront en bonifier aux propriétaires les mitoyennetés suivant les usages, lois et règlements."

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

En ce qui concerne les conditions spéciales ainsi que les servitudes, le vendeur déclare qu'à l'exception de celles-ci-dessus reproduites et en cas de vente des lots vendus séparément (Vente 1) de celles reprises dans les statuts de copropriété, à sa connaissance il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes et/ou condition spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

f) Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

g) Actions en garantie.

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil, à charge de payer et supporter les charges et frais exigibles en résultant à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

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

10. Copropriété - Syndic - Statuts de copropriété - Charges communes.

1) Exposé préalable quant à la copropriété et au syndic

Le notaire soussigné fait observer que la copropriété n'existe pas encore, cette dernière sera créée par l'acquisition d'un premier lot.

Par conséquent, aucune assemblée générale des copropriétaires n'a pour l'instant été tenue et aucun syndic officiel n'a été désigné.

Le présent cahier des charges portant vente des lots vendus séparément (Vente 1) et vente des lots ensemble (vente 2), il est rappelé ici que dans la deuxième hypothèse, savoir l'hypothèse d'un prix proposé pour la vente des lots ensemble (Vente 2), il n'y aura qu'un seul adjudicataire. Dès lors, il n'y aura pas de copropriété ni d'assemblée générale des copropriétaires ni de syndic pour le bien vendu.

Le notaire soussigné n'a donc pas pu demander les documents et informations énoncés à l'article 3.94 paragraphes 1 et 2 du Code civil.

2) Hypothèse des lots vendus séparément (Vente 1)
- Statuts de copropriété

L'immeuble est régi par les statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété) et par le règlement d'ordre intérieur.

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Cet acte auquel il est expressément référé est censé ici reproduit dans toute sa teneur.

L'adjudicataire devra s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété) et règlement d'ordre intérieur, livres et procès-verbaux et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété) et du règlement d'ordre intérieur sera remis à l'adjudicataire.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance des statuts de copropriété (acte de base et règlement de copropriété) et du règlement d'ordre intérieur par consultation de ces documents sur le site www.biddit.be.

- Charges communes

Le Notaire instrumentant attire l'attention sur le fait que, conformément à la loi, l'adjudicataire est 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.

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, 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 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 postérieurement à cette date;

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

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'adjudicataire à partir de son entrée en jouissance et au plus tard à compter du jour où le prix devient exigible, au prorata de la période en cours.

- Privilège de l'association des copropriétaires

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

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Comme mentionné ci-avant, la copropriété n'existe pas encore et le vendeur n'a par conséquent pas d'arriérés de charges à l'égard de l'association des copropriétaires.

11. Transfert des risques - Assurances.

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

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

Sans préjudice aux dispositions de "CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES" des statuts de copropriété concernant l'assurance, le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

12. Abonnements eau, gaz, électricité.

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

de ce moment, de sorte que le propriétaire ne puisse plus être recherché à ce sujet.

13. Impôts.

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

Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié, la quote-part due par l'adjudicataire sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

14. Dispositions administratives - Région de Bruxelles-Capitale.

a) Urbanisme

Observations générales

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

Le notaire attire l'attention des amateurs-acquéreurs sur l'importance et la nécessité de vérifier personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme 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.

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

Renseignements urbanistiques

En application des articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire Joëlle DEWEERDT, à Bruxelles, a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit, demande à laquelle était annexé le descriptif sommaire du bien prédécrit.

La Commune d'Evere a répondu le huit avril deux mille vingt-cinq

Ledit courrier mentionne ce qui suit :

* Destination du bien :

Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte.

Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD).

Le bien se situe dans le PPAS n°700 "BONHEUR", approuvé le 05 juillet 1990 : zone de recul, de construction d'habitation fermée.

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

* Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

- Les prescriptions du PRAS précité

- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions

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

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU)

- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional

* Expropriation éventuelle : L'administration communale n'a pas connaissance du fait que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

* Prémption : L'administration communale n'a pas connaissance du fait que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de prémption.

* Sauvegarde, classement : L'administration communale n'a pas connaissance du fait que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

* Sites d'activités inexploités : L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

* Alignement : 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. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.

* Autorisations, permis, certificats, recours :

Pour le bien, a été délivré le permis d'urbanisme suivant :

La situation de droit :

- numéro 6545 autorisé le 06 décembre 1955 pour construire un immeuble de 4 logements.

* Constat(s) d'infraction(s) :

Il résulte du courrier de la Commune que l'infraction suivante a été repérée :

L'aspect de la façade avant a été modifié (remplacement des châssis).

Il est rappelé que l'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de la réponse de la Commune d'Evere et du descriptif sommaire par la consultation de ces documents sur le site www.biddit.be.

Une copie de la réponse de la Commune d'Evere et du descriptif sommaire sera remise à l'adjudicataire.

Expropriation - Alignement

Le vendeur déclare que sous réserve de ce qui résulte le cas échéant du courrier sus vanté de la Commune d'Evere, à sa connaissance le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, ni par une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement, ni soumis à une servitude d'alignement.

Permis et certificats d'urbanisme

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

Le vendeur déclare qu'en dehors du permis dont question dans la réponse sus vantée de la Commune d'Evere, le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés

à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'infraction repérée par la Commune d'Evere en ce qui concerne les châssis en façade avant, sans recours contre le vendeur, le Notaire et/ou le cas échéant l'association des copropriétaires. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'adjudicataire de maintenir une situation qui serait infractionnelle à l'égard des administrations compétentes.

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

Situation existante

Le vendeur déclare que l'affectation actuelle est un immeuble de quatre logements avec caves, tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus.

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

b) Code bruxellois du logement

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

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien:

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

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

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

L'acquéreur se déclare en outre informé de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans tout logement à partir du 1er janvier 2025. Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'adjudicataire en placera à l'entière décharge du vendeur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code bruxellois du logement.

c) Certificats de performance énergétique

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

En ce qui concerne l'appartement A dénommé "LOT 1" :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20240513-0000679025-01-5 et se rapportant audit appartement a été établi par Monsieur KILINC Ümmet de la société Cobel vzw le treize mai deux mille vingt-quatre (valide jusqu'au treize mai deux mille trente-quatre). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: F
- émissions annuelles de CO2 par mètre carré: soixante-sept (67) kg CO2/(m².an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : trois cent trente-cinq (335)/kWhEP(m².an)

Un exemplaire (impression de la version électronique) de ce certificat demeurera ci-annexé.

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

En ce qui concerne l'appartement B dénommé "LOT 2" :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20240513-0000679026-01-3 et se rapportant audit appartement a été établi par Monsieur KILINC Ümmet de la société Cobel vzw le treize mai deux mille vingt-quatre (valide jusqu'au treize mai deux mille trente-quatre). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: E+
- émissions annuelles de CO2 par mètre carré: quarante-quatre (44) kg CO2/(m².an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : deux cent vingt-quatre (224) kWhEP/(m².an)

Un exemplaire (impression de la version électronique) de ce certificat demeurera ci-annexé.

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

En ce qui concerne l'appartement C dénommé "LOT 3" :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20240513-0000679027-01-1 et se rapportant audit appartement a été établi par Monsieur KILINC Ümmet de la société Cobel vzw le treize mai deux mille vingt-quatre (valide jusqu'au treize mai deux mille trente-quatre). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: E+
- émissions annuelles de CO2 par mètre carré: quarante-quatre (44) kg CO2/(m².an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : deux cent dix-neuf (219) kWhEP/(m².an)

Un exemplaire (impression de la version électronique) de ce certificat demeurera ci-annexé.

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

En ce qui concerne l'appartement D dénommé "LOT 4" :

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) résidentiels portant le numéro 20240513-0000679028-01-9 et se rapportant audit appartement a été établi par Monsieur KILINC Ümmet de la société Cobel vzw le treize mai deux mille vingt-quatre (valide jusqu'au treize mai deux mille trente-quatre). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives audit appartement :

- classe énergétique: G
- émissions annuelles de CO2 par mètre carré: cent trente-sept (137) kg CO2/(m².an)
- consommation d'énergie primaire annuelle par mètre carré : six cent quatre-vingt-trois (683) kWhEP/(m².an)

Un exemplaire (impression de la version électronique) de ce certificat demeurera ci-annexé.

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

d) Zones à risque d'inondation.

Il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles Environnement en date du vingt-neuf août deux mille vingt-cinq que le bien prédécrit n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de ladite carte par la consultation de celle-ci sur le site www.biddit.be.

Une copie de ladite carte sera remise à l'adjudicataire.

Le notaire rappelle que les cartes consultables sur le site de Bruxelles Environnement ne sont disponibles qu'à

titre informatif, le notaire soussigné n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

15. Environnement - Gestion des sols pollués - Citerne à mazout.

a) Permis d'environnement ou déclarations.

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'a pas exercé ou qu'à sa connaissance il n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

b) Gestion des sols pollués.

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

Interrogé par le Notaire Joëlle DEWEERDT, à Bruxelles, Bruxelles Environnement a délivré en date du vingt-quatre mars deux mille vingt-cinq une attestation du sol mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle prédécrite.

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit:

" (...)

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21372_C_0027_F_003_00
Adresse(s)	Avenue des Anciens Combattants 6, 1140 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	

⁴ 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.

Catégorie de l'état du sol et obligations

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

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement. Attention : certaines faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

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

Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est datée 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.

(...) "

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance de ladite attestation du sol par la consultation de celle-ci sur le site www.biddit.be.

Une copie de ladite attestation du sol sera remise à l'adjudicataire.

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

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

c) Citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il ne se trouve pas de citerne à mazout dans l'immeuble prédécrit et que le chauffage est individuel et au gaz.

16. Dispositions administratives - Fédéral

a) Dossier d'intervention ultérieure.

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

Interrogé par le notaire soussigné quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués audit bien. Le dossier d'intervention ultérieure y relatif sera remis à l'adjudicataire en ce qui concerne le(les) lot(s) lui adjudgé(s).

b) Installations électriques.

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

Les procès-verbaux de visite de contrôle des installations électriques des appartements A, B, C et D dénommés respectivement "LOT 1", "LOT 2", "LOT 3" et "LOT 4" ont été établis par l'association sans but lucratif "Certinergie", ayant son siège à 4537 Verlaine, rue Haute Voie, 5, le vingt-neuf juillet deux mille vingt-cinq, procès-verbaux constatant que les installations électriques ne sont pas conformes au Règlement.

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur :

En ce qui concerne les appartements A, B et C dénommés respectivement "LOT 1", "LOT 2" et "LOT 3"

Sur le fait qu'il est subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il a de ce fait l'obligation d'adapter à ses frais et sous sa responsabilité l'installation audit

Règlement et de faire effectuer à ses frais un nouvel examen de conformité par le même organisme dans un délai de douze mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le vingt-neuf juillet deux mille vingt-six.

En ce qui concerne l'appartement D dénommé "LOT 4"

- son obligation d'adapter à ses frais et sous sa responsabilité l'installation audit Règlement dans un délai de dix-huit mois après que l'adjudication est devenue définitive,

- de son obligation de communiquer par écrit son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique,

- qu'après cette communication, il a le libre choix de désigner un organisme agréé pour une nouvelle visite de contrôle à ses frais afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de dix-huit mois dont question ci-avant.

L'attention de l'adjudicataire est attirée par le notaire soussigné sur les 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.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance desdits procès-verbaux de contrôle des installations électriques par leur consultation sur le site www.biddit.be.

Un exemplaire (impression de la version électronique) de chaque procès-verbal sera remis à l'adjudicataire concerné.

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

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

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité, ...); il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur);
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

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

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les cinq enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum dix jours ouvrables après la clôture des enchères;

- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

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

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

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

Refus de signer le procès-verbal d'adjudication

Article 14.

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

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

Le vendeur a alors le choix de :

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

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 EUR)**.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

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

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

Subrogation légale

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

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

Déguerpissement

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

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

Adjudication à un colicitant

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

Porte-fort

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

Déclaration de command

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

Cautions

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme

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

Solidarité - Indivisibilité

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

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

Prix

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

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais (Région de Bruxelles-Capitale)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. 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 des 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 zéro virgule cinq pourcent (0,5 %) du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de

quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante 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-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);

- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);

- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros

(€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité,

l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

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^{er}, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement ;

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

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

Avertissement

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

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

C. LES 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. 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.

DECLARATIONS DIVERSES

1. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le requérant déclare faire élection de domicile en son domicile sus indiqué.

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

2. Attribution de juridiction

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

3. Certificat d'identité

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile du requérant correspondent aux données reprises dans un document requis par la loi. Le requérant confirme l'exactitude de ces données.

Conformément aux articles 11 et 12 de la loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile du requérant et les nom, prénoms et s'il échet domicile de l'intervenant au vu de leur carte d'identité ou du registre national.

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

Droit de cinquante euros, payé sur déclaration par notaire soussigné.

Le requérant déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte le deux août deux mille vingt-cinq et que le délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé date et lieu que dessus.

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