



A C T A L Y S

NOTAIRES ASSOCIÉS - GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN  
BD DE WATERLOOLAAN 16 1000 BRUXELLES/BRUSSEL

Droit d'écriture	Fédéral	50€
Enregistrement acte	Fédéral	
Enregistrement annexe(s)	Non	100€
Transcription	Oui/non	230 €
Transcription annexe	Oui/non	
Droit de Prémption	Non	Bruxelles

Dossier : 2173066-06  
P

Cahier des charges.  
Le 11/10/2018.

Répertoire n° 2018/3258

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

Le onze octobre

A Bruxelles, boulevard de Waterloo, 16, en l'étude.

Devant nous, Maître Bertrand Nerincx, notaire à la résidence de Bruxelles (4<sup>ème</sup> canton), exerçant sa fonction dans la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

EN EXÉCUTION :

(...)

Jugement prononcé à l'encontre de :

(...)

Ci-après dénommés ensemble « la partie requérante », « les parties » ou « le(s) vendeur(s) ».

EXPOSONS PREALABLEMENT CE QUI SUIT

Origine de l'indivision

(...)

CECI EXPOSE :

Nous, Notaire soussigné, et à la requête des parties présentes, procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente de l'ensemble immobilier décrit ci-dessous.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

*Un ensemble immobilier comprenant :*

1/ COMMUNE DE JETTE 1° division

Un hôtel comprenant douze studios et douze chambres, répartis sur quatre niveaux d'un immeuble sis chaussée de Dieleghem 116, construit sur un terrain y développant une façade de quinze mètres, quarante-sept centimètres et une profondeur de dix-sept mètres, cadastré section A, numéro(s) 115B9 P0000 pour une contenance de deux ares soixante-deux centiares (2a 62ca).

Tel que ce bien se trouve figuré et mesuré (lot 118) au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le huit février mil neuf cent nonante-trois, par le géomètre-expert immobilier Jean-Marie de Wouters d'Oplinter à la Hulpe, plan resté annexé à l'acte reçu par les Notaires Eric Levie de Schaerbeek et Jean Paul Lycops à Bruxelles, le quatre mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième Bureau de Sécurité juridique de l'Administration Générale de la Documentation Patrimonialed de Bruxelles, le neuf mars suivant, volume 11.155, numéro 5.

2/ COMMUNE DE JETTE 1° division

Un hôtel (bâtiment de bureau selon titre) sis chaussée de Dieleghem 116 +, cadastré selon titre, section A, numéro 115 C 9 et selon extrait récent de matrice cadastrale section A, numéro(s) 115C9 P0000 pour une contenance de cinq ares trente-huit centiares (5a 38ca).

Tel que ce bien se trouve figuré et mesuré (lot 116) au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé le huit février mil neuf cent nonante-trois, par le géomètre-expert immobilier Jean-Marie de Wouters d'Oplinter à la Hulpe, plan resté annexé à l'acte reçu par les Notaires Eric Levie de Schaerbeek et Jean Paul Lycops à Bruxelles, le quatre mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième Bureau de Sécurité juridique de l'Administration Générale de la Documentation Patrimonialed de Bruxelles, le neuf mars suivant, volume 11.155, numéro 5.

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

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure (à l'exception des éléments nécessaires à l'exploitation hôtelière, meubles qui n'appartiennent pas aux parties).

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

#### Origine de propriété

1/ **Pour le bien sous 1** :

(...)

2/ **Pour le bien sous 2** :

(...)

#### Mise à prix

Il n'y a aucune mise à prix.

#### Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros. 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.

#### Lieu, jour et heure de la séance

La séance de vente est fixée le **jeudi 29 novembre 2018 à 14 heures** dans la "Salle 1" des salles de ventes par notaires, rue de la Montagne, 30-34.

#### Visites

L'ensemble immobilier (les deux immeubles) pourra être visité par les candidats-acquéreurs :

- Les mardis 16-23-30 octobre et 6-13-20-27 novembre de 10h à 12h
- Les jeudis 18-25 octobre et 8-15-22 novembre de 10h à 12h.

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.

#### Transfert de propriété

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

### Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels, et au plus tôt le 1 janvier 2019.

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.

(...) , s'engage à clôturer toute activité dans l'immeuble à front de rue, dont elle est l'exploitante, au plus tard le 31 mars 2019, à 23h59. Elle s'engage, à cette date, à rendre cette partie de l'ensemble immobilier libre de toute occupation, et propre.

Entre le moment du paiement du prix par l'adjudicataire et cette date, (...), s'engage à payer une indemnité d'occupation de cinq mille (5.000) euros par mois, dûe prorata temporis jusqu'à la libération des lieux au plus tard le 31 mars 2019 ; ladite société supportera entre autre les charges y compris une quote-part dans le précompte immobilier 2019 jusqu'à la libération des lieux.

Ladite société reconnaît que son occupation n'est pas constitutive d'un bail commercial.

La société (...), exploitait la partie arrière de l'ensemble immobilier prédécrit sous Bien 2 ; cette société a été déclarée en faillite (...); l'adjudicataire s'entendra directement avec le curateur, Maître Lucille Bermond, dont les bureaux sont établis à 1170 Watermael-Boitsfort, chaussée de La Hulpe, 187, et ce sans recours contre les vendeurs, ni le notaire soussigné.

L'adjudicataire en aura la jouissance par la prise de possession réelle après paiement du prix.

Les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucune convention écrite de bail les liant.

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 loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte.

### Droit de préemption – Droit de préférence

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un droit de préemption. Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge 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.

#### Etat du bien – Vices

Chacun des biens 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.

#### Limites – Contenance

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

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

#### Mitoyennetés

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

#### Servitudes

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

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

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessous.

Le titre de propriété des parties pour le bien sous 1/ contient les conditions spéciales suivantes :

*« L'acte prérappelé des notaires LEVIE et LYCOPS du quatre mars mil neuf cent nonante-trois contient les conditions*

*particulières suivante, ci-après textuellement reproduites :  
Le cessionnaire veillera à ce que le local technique « BASSE  
TNSION » contenant les compteurs de gaz et d'électricité soit  
rendu accessible aux agents des sociétés distributrices.*

*Il devra se conformer à la réglementation des services de  
pompiers en permettant à ces derniers l'accès à l'arrière du  
bâtiment où est exploité le fonds de commerce.*

*Par les présentes, une servitude de passage carrossable est  
concedée au profit de l'immeuble figuré et mesure sous lot 116  
(lot de fonds) le long du mur mitoyen vers la parcelle  
cadastrale 115/V/8, telle qu'indiquée au plan de mesurage  
susvanté ».*

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

#### Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

#### Actions en garantie

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

#### **Dispositions administratives**

##### - Prescriptions urbanistiques

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de  
l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant  
a demandé à la Commune de Jette, de lui délivrer ces  
renseignements qui s'appliquent au bien.

Les réponses de la Commune de Jette, en date du 11 juin 2018, stipulent littéralement ce qui suit:

1/ « En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du **13/02/2018** concernant le bien sis **Chaussée de Dieleghem de 114 à 116 à Jette**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**A) Pour le territoire où se situe le bien :**

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions:

—du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : **zone mixte;**  
du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : **PPAS n° 5.01 du quartier de la Vallée du Molenbeek approuvé par l'A.R. du 26.01.1988 : zone mixte d'habitation et d'entreprise à destination résidentielle, affectées aux professions libérales ainsi qu'aux commerces et ateliers pour autant que la nature des activités soit compatibles avec l'habitation ;**

du permis de lotir : **nihil;**

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

—le Règlement Régional d'urbanisme;

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

e) autres renseignements :

—si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

le bien **N'est PAS repris** dans la liste Sint-Lukas et dans le projet d'Inventaire du patrimoine immobilier jettois du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction des Monuments et Sites;

le bien **NE se situe PAS** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec

*Bruxelles Environnement qui gère l'inventaire des sols pollués; notre Administration n'a pas connaissance d'une éventuelle zone à risque d'inondation. Cependant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, par son arrêté du 24 septembre 2010, de désigner Bruxelles Environnement pour l'établissement de cartes des zones inondables et de risque d'inondation ; pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;*

*pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)).*

**B) La destination, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :**

*Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).*

*D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).*

*Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante : **établissement hôtelier.***

**Le bien en question est situé à front de la chaussée de Dieleghem (114-116) et est un hôtel comprenant 12 studios et 12 chambres.**

*Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif*

*En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be))*

*Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ce logement avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur*

les Bâtisses de la Commune de Jette (conseil communal du 27 janvier 1961) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

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

**C) les permis délivrés pour le bien et les infractions dont il serait grevé :**

a) en ce qui concerne les infractions:

-Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

b) en ce qui concerne les permis d'urbanisme :

Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.6030** délivré en date du **01/06/1989** pour "**la construction d'un immeuble de studios (bâtiment à front de rue) et de locaux professionnels (laboratoire photographique en intérieur d'îlot)**" ;

-Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.6588** délivré en date du **16/07/1993** pour "**le changement d'affectation de l'immeuble pour studios en vue d'y installer un flat-hôtel et à supprimer deux studios en façade arrière au rez-de-chaussée en vue d'y installer un coin TV-salle de détente pour les clients du flat-hôtel (bâtiment à front de rue)**";

Une autorisation **AG 51-1994** a été délivrée le **19/04/1994** pour le placement de deux marquises en façade à rue;

Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7033** délivré en date du **19/08/1997** pour "**la modification d'un immeuble flat-hôtel en hôtel (bâtiment à front de rue)**";

-Une attestation de conformité **AG 36-2018** a été délivrée le **01/03/2018**.

-Il n'y a pas de permis ou de certificat d'urbanisme délivré pour ce bien depuis 2005. En ce qui concerne les années précédentes, nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3e étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).

Nous n'avons pas de permis d'urbanisme délivré pour ce bien dans nos dossiers d'archives.

**Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.**

**Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec notre service Gestion du Territoire.**

c) en ce qui concerne les permis d'environnement :

Il n'y a pas de permis d'environnement en cours de validité pour le bien

-Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.50.

**Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.**

**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ».**

2/ « En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du **13/02/2018** concernant le bien sis **chaussée de Dieleghem 116+** à **Jette (bâtiment en intérieur d'îlot)**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**A) Pour le territoire où se situe le bien :**

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions:

du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : **zone mixte;**

du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : **PPAS n° 5.01 du quartier de la Vallée du Molenbeek approuvé par l'A.R. du 26.01.1988 : zone mixte d'habitation et d'entreprise à destination résidentielle, affectées aux professions libérales ainsi qu'aux commerces et ateliers pour autant que la nature des activités soit compatibles avec l'habitation ;**

-du permis de lotir : **nihil;**

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

—le Règlement Régional d'Urbanisme ;

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien

considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le

bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

le bien **N'est PAS repris** dans la liste Sint-Lukas et dans le projet d'Inventaire du patrimoine immobilier jettois du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction des Monuments et Sites;

le bien **NE se situe PAS** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement qui gère l'inventaire des sols pollués ;

notre Administration n'a pas connaissance d'une éventuelle zone à risque d'inondation. Cependant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, par son arrêté du 24 septembre 2010, de désigner Bruxelles Environnement pour l'établissement de cartes des zones inondables et de risque d'inondation ;

pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;

pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)).

**B) La destination, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :**

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

*D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II — Art. 2 - 3°).*

*Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante : **établissement hôtelier***

***Le bien en question est situé en intérieur d'îlot et est un appart-hôtel comprenant 1 parking en sous-sol et 18 chambres (9 chambres au rez-de-chaussée et 9 chambres au 1<sup>er</sup> étage).***

*Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif*

*En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be))*

*Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ce logement avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Jette (conseil communal du 27 janvier 1961) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.*

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

***C) Les permis délivrés pour le bien et les infractions dont il serait grevé :***

*a) en ce qui concerne les infractions :*

*-Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.*

*b) en ce qui concerne les permis d'urbanisme :*

*-Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.6030** délivré en date du **01/06/1989** pour "**la construction d'un immeuble de studios (bâtiment à front de rue) et de locaux professionnels (laboratoire photographique en intérieur d'îlot)**".*

*Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.6139** délivré en date du **14/12/1990** pour "**la construction d'un laboratoire photographique (modification du permis J.6030, en intérieur d'îlot)**".*

*-Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.8817** délivré en date du **12/10/2010** pour "**le changement de destination d'un immeuble de bureaux avec showroom en appart-hôtel avec 18 chambres**" (bâtiment en intérieur d'îlot) ;*

*-Une attestation de conformité **AG 66-2018** a été délivrée le **09/04/2018**.*

*-Nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3e étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).*

**Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.**

**Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec notre service Gestion du Territoire.**

*c) en ce qui concerne les permis d'environnement :*

*-Le bien fait l'objet d'un permis d'environnement de **classe 2** délivré en date du **10/11/1989** (expire le 10/11/2019) pour "**un parking couvert avec 14 emplacements**".*

*-Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.50.*

**Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.**

**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.**

**Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ».**

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

- Environnement

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

- Etat du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement.

Bruxelles Environnement a, par courrier daté du 8 et 16 février 2018 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles sont érigés les biens objets des présentes a délivré les attestations qui stipulent textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

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

- Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans aucun des deux immeubles.

- Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le premier mai deux mil un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

- Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 16 janvier 2017 dressé par ELECTROTEST il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 21 mars 2017.

- Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique des bâtiments (PEB) se rapportant aux biens, objets de la présente vente, ont été établis par Nouredine Fettouh le 04/12/2015 (durée de maximum dix ans). Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

1/ Certificat : 20150204-0000269860-01-2 (studio 22)

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 53

2/ Certificat 20150204-0000269859-01-5 (studio 25)

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 55

3/ Certificat 20150204-0000269857-01-9 (studio 23)

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 53

4/ Certificat 20150204-0000269856-01-6 (studio 21)

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 53

5/ Certificat 20150204-0000269855-01-3 (studio 24)

- classe énergétique : E-
- émissions annuelles de CO2 : 42

6/ Certificat 20150204-0000269854-01-0 (studio 26)

- classe énergétique : E-
- émissions annuelles de CO2 : 42

7/ Certificat 20150204-0000269853-01-7 (studio 11)

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 53

8/ Certificat 20150204-0000269852-01-4 (studio 15)

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO2 : 55

9/ Certificat 20150204-0000269851-01-1 (studio 12)

- classe énergétique : F

- émissions annuelles de CO2 : 53

10/ Certificat 20150204-0000269850-01-8 (studio 10)

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO2 : 79

11/ Certificat 20150204-0000269849-01-1 (studio 14)

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO2 : 68

12/ Certificat 20150204-0000269848-01-8 (studio 16)

- classe énergétique : E-

- émissions annuelles de CO2 : 42

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

#### Situation hypothécaire

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

La présente vente est purgeante et emporte délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents aux biens vendus 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.

Les vendeurs sont tenus d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive ; toutefois, la présente vente étant judiciaire, aucune garantie ne peut être donnée.

Les vendeurs déclarent que le bâtiment arrière ne serait plus assuré ; l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

#### 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 les vendeurs ne puissent plus être recherchés à ce sujet.

### Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec chacun des biens vendus 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 les immeubles inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge des vendeurs pour l'année en cours.

## B. Conditions générales de vente

### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à la présente vente publiques physiques immobilières - judiciaire – à laquelle il est procédé.

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

### **Adhésion**

Article 2. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Les vendeurs, préqualifiés, 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 aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance physique suivant le mode établi par les usages des lieux.

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 peut fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autre :

a) suspendre la vente ;

- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue ; il peut reprendre une des enchères précédentes et adjudger à l'un des enchérisseurs précédents, qui ne peuvent s'y opposer ;
- d) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- 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.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères (en l'espèce, à mille euros).

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

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité.

### **Conséquences d'une enchère**

Article 9. Chaque enchérisseur reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente jusqu'à la signature du procès-verbal d'adjudication ou jusqu'à ce que le bien soit retiré.

### **La clôture des enchères**

Article 10. La clôture des enchères conduit, soit à ce que le bien soit adjudgé au plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur, soit à son retrait de la vente. L'adjudication se déroule au lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques.

### **Mise à prix et prime**

Article 11. Le notaire peut 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.

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

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

Lorsque le notaire ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime au premier enchérisseur. Cette prime s'élève à un pourcent (1%) du montant offert, 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.

### **Pluralité de lots**

Article 12. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente. 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.

En cas de formation de masse, le notaire détermine l'enchère minimale pour chaque masse ; celle-ci ne peut-être plus élevée que la somme des dernières enchères reçues pour chacun des lots séparément, augmentée avec un maximum de dix pourcent.

Interpelés par le notaire soussigné, les vendeur sont déclaré qu'il n'était pas envisageable de scinder en deux lots distincts les deux biens composant l'ensemble immobilier.

### **Subrogation légale**

Article 13. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui

existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat 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 14. 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 au plus tard le 31 mars 2019 à 23h59. 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 15. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

### **Porte-fort**

Article 16. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### **Déclaration de command**

Article 17. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### **Caution**

Article 18. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier,

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

### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 19. 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 porteur 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 877 du C. civ.).

### **Prix**

Article 20. 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 du prix de vente et des frais.

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

### **Frais**

Article 21. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge des vendeurs, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue pour le paiement du prix, **dans les cinq jours de l'adjudication définitive**. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent

(12,50%). Elle est égale à :

- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) 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);
- vingt pour cent (20%) 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);
- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) 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);
- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) 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);
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) 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);
- dix-huit pour cent (18,00%) 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);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), 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);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), 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);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), 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);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), 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);
- seize pour cent (16,00%), 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);
- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), 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);

- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze pour cent (15,00%), 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) ;
- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), 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) ;
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

**Article 22.** Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

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).

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais 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.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce

compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

La quote-part forfaitaire à payer par l'adjudicataire est définitivement acquise par le vendeur. Le déficit éventuel par rapport au forfait payé par l'adjudicataire incombera au vendeur, et viendra en déduction du prix de vente qui lui sera attribué ; l'excédent, s'il en est, sera considéré comme un supplément au prix et lui reviendra. Le notaire lui rendra compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

### **Compensation**

Article 23. 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.

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 24. 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 est de six (6%) pour cent.

### **Sanctions**

Article 25. 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 de plein droit, 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.

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 consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitante à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

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

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

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

### **Pouvoirs du mandataire**

Article 26. 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 27. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

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

### **C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : la personne ou les personnes qui requier(en)t de vendre et qui met(tent) le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'acheteur/l'adjudicataire : celui ou celle dont le vendeur a accepté l'enchère et qui devient de ce fait le nouveau propriétaire.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront de cette manière vendu(s) après acceptation de l'enchère ;
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre physique : l'enchère émise au lieu, jour et heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de vente et dans la publicité.

- L'enchérisseur : celui ou celle qui émet une offre.
- 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. Seul le notaire détermine l'enchère minimum.
- L'adjudication : l'acte dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés.
- 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.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### D. Procuration

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

- Madame SOUDAN Isabelle, née à Watermael-Boitsfort, le trois avril mil neuf cent septante-quatre, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.
- Madame ROOBAERT Anne-Sophie, née à Braine-le-Comte, le vingt-neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.
- Madame BOLAND Virginie, née à Nivelles, le seize mai mille neuf cent quatre-vingt-huit, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.
- Madame ROSSIGNOL Marine, née à Uccle, le quinze Juillet mil neuf cent nonante-deux, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.
- Monsieur PICRON Philippe Raymond Francis, né à Beloeil, le premier avril mille neuf cent soixante-six, époux de Madame LOUVET Marianne, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.
- Madame CARNEROLI Françoise, née à Charleroi le huit décembre mil neuf cent soixante quatre, élisant domicile en l'étude

Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000  
Bruxelles.

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

Pour lequel Madame ROOBAERT Anne-Sophie, prénommée, intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des acheteurs, des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, former les masses, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

#### Confirmation de l'identité

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

#### Droit d'écriture

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 4 octobre 2018

**DONT PROCES-VERBAL**, établi en mon étude à Bruxelles, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par le vendeur, la partie intervenante et moi-même, notaire.

Suivent les signatures.