



A C T A L Y S

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

<i>Droit d'écriture</i>	<i>Fédéral</i>	<i>50€</i>	
<i>Enregistrement acte</i>	<i>Fédéral</i>		
<i>Enregistrement annexe(s)</i>	<i>Fédéral</i>		
<i>Transcription</i>	<i>Oui</i>		
<i>Transcription des annexes</i>	<i>Non</i>		

NDL/JV/2172990-01  
V018102  
Droit d'écriture : 50,00 €

Rép. N° 2018/1174  
Le 12/04/2018  
Cahier des charges

## **L'AN DEUX MIL DIX-HUIT LE DOUZE AVRIL**

Nous, Maître **VINCKE Jean**, notaire associé 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, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0831.909.513.

En exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Saisies auprès du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, section civile, en date du seize novembre deux mil dix-sept, à notifier ensemble avec le présent acte à la partie saisie comme dit ci-après.

Exposons préalablement à la rédaction du cahier des charges de la vente sur saisie-exécution immobilière du bien ci-après décrit, ce qui suit :

### **I. EXPOSE PREALABLE - PROCEDURE**

(...) on omet

### **II. CAHIER DES CHARGES**

Ceci exposé, Nous, Notaire, avons dressé le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé à la vente publique du bien ci-après décrit, conformément à l'article 1582 du Code Judiciaire, comme suit :

#### **I. DÉSIGNATION DU BIEN**

### **VILLE DE BRUXELLES – TREIZIEME DIVISION - 21813**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Queen Residence », sise avenue de la Reine, 203-205, érigée sur un terrain cadastré d'après titre section D, numéro 526/V/12 pour une contenance de sept ares trois centiares (07a 03ca), et d'après extrait de la matrice cadastrale récent section D, numéro 0526/V/12/P0000, pour une superficie de sept ares trois centiares (07a 03ca):

**L'APPARTEMENT** portant le **numéro 10**, sis au quatrième étage, côté droit face à l'immeuble, portant le numéro d'identification parcellaire 0526/V/12/P0009, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

hall d'entrée, living, une chambre, dégagement avec water-closet, salle de bains, cuisine avec terrasse, ainsi qu'aux sous-sols une **CAVE** portant le **numéro 10**.

b) en copropriété et indivision forcée:

septante/millièmes (70/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Ci-après dénommé invariablement : le « **bien** » ou les « **biens** »

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits aux statuts de copropriété avec règlement d'ordre intérieur reçus par le notaire Pierre Pissoort, à Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet suivant, volume 4556, numéro 3.

Revenu cadastral d'après extrait: sept cent nonante euros (€ 790,00).

Origine de propriété

**(...) on omet**

Condition spéciales des titres de propriété

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

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention de Maître Yves Somville, notaire à Court-Saint-Etienne, le vingt-trois décembre deux mil trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-12/01/2004-00391, ne figurent pas de conditions spéciales.

À l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien.

En dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants

troubles de jouissance.

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

## **II. IDENTITÉS DES DÉBITEURS SAISIS**

(...) on omet

## **III. IDENTITÉ DU REQUÉRANT**

(...) on omet

Le requérant, créancier saisissant, a dispensé le notaire soussigné des significations prévues aux articles 1582, 1594, 1598, 1603 et 1644 du Code Judiciaire et de toutes significations qui seraient nécessaires.

## **IV. SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

(...) on omet

## **V. CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues :

- au présent cahier des charges
- aux procès-verbaux d'adjudication

Les dispositions reprises ci-dessous au point « **V.I. CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL UNIFORME POUR LES VENTES PUBLIQUES** » ne seront, toutefois, d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier spécial des charges et/ou aux procès-verbaux d'adjudication.

Le requérant, l'adjudicataire, l'acquéreur, le command et la caution, seront, de plein droit, censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

## **VI. CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL UNIFORME POUR LES VENTES PUBLIQUES**

### ***Champ d'application***

Article 1. Les présentes conditions de la vente sont d'application à toute vente publique immobilière, volontaire ou judiciaire, à laquelle il est procédé en Belgique et dont les conditions spéciales de la vente sont fixées dans un acte reçu postérieurement au 1er janvier 2013.

Sous réserve des limitations légales il peut y être dérogé, soit dans les conditions spéciales de la vente, soit dans un procès-verbal d'adjudication.

### ***Définitions***

Article 2. Pour l'application des présentes conditions de la vente, on entend par :

“*vendeur*” : le propriétaire ou toute personne qui requiert la vente ;

“*enchérisseur*” : celui ou celle qui émet une enchère ou une

surenchère;

*“adjudicataire”* : celui ou celle qui est accepté(e) comme acquéreur par le vendeur ;

*“le moment où l'adjudication devient définitive”* :

- soit immédiatement lors de la clôture du procès-verbal d'adjudication par le notaire, si aucune condition suspensive n'est d'application ;
- soit au moment où toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est subordonnée sont réalisées.

*“notaire”*, si plusieurs notaires sont conjointement chargés de la vente : le notaire qui détient la minute ;

*“conditions de la vente”* : toutes les dispositions reprises dans les présentes conditions générales, dans les conditions spéciales de la vente ou dans un procès-verbal d'adjudication;

*“loi”*: la loi, le décret, l'ordonnance ou toutes autres dispositions réglementaires.

### **Adhésion**

Article 3. La vente publique s'analyse comme un contrat d'adhésion.

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 4. 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 suivant le mode établi par les usages des lieux et sous la condition suspensive d'absence de surenchère.

Il est possible de prévoir dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères que la faculté de surenchère n'est pas d'application.

Article 5. Le fait de ne pas mettre le bien à l'enchère ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

### **Police de la vente**

Article 6. Le notaire dirige la vente. Il exerce la police dans la salle de vente. Il peut entre autres, à tout moment et sans devoir se justifier, mais au besoin avec l'approbation du juge de paix :

- a) fixer pour chaque enchère un montant minimum ;
- b) suspendre la vente;
- c) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- d) refuser toute enchère, ou la déclarer non avenue; il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjuger à l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs qui ne pourront s'y opposer ;
- e) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- f) exiger de chaque enchérisseur une garantie solvable ou une

- caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- g) redresser toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- h) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- i) décider que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Il tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

Article 7. Les enchères peuvent être émises, avec l'accord du vendeur :

- soit exclusivement sous une forme physique ;
- soit sous une forme physique et sous une forme dématérialisée
- soit exclusivement sous une forme dématérialisée.

Le mode d'enchérir est fixé dans les conditions de la vente et annoncé dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 8. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### ***Enchères physiques***

Article 9. Les enchères physiques sont des enchères qui sont émises en un lieu, à un jour et à une heure où les amateurs sont appelés à se rassembler, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions de la vente et dans la publicité.

### ***Enchères dématérialisées***

Article 10. Les enchères dématérialisées sont des enchères qui sont émises via le site sécurisé [www.notaclick.be](http://www.notaclick.be) de vente publique notariale développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du Notariat belge et précisé dans les conditions de la vente.

Ce site est accessible à toute personne qui souhaite formuler une enchère, aux jours et heures fixés dans les conditions de la vente et annoncées dans la publicité.

Les enchères dématérialisées peuvent être émises soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères sèches »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par l'enchérisseur (dites « enchères automatisées »).

Elle implique que les enchérisseurs :

- adhèrent aux conditions d'utilisation de ce site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- se fassent connaître de manière certaine selon un procédé d'authentification électronique dite « forte », tel que défini dans les conditions d'utilisation du site (procédure d'inscription) ;
- soient autorisés à enchérir par le notaire chargé de la vente selon la procédure prévue à cette fin ;

- adhèrent aux conditions de la vente et notamment signent leurs enchères selon le procédé d'authentification dite « forte » visé ci-avant.

### ***Vente publique avec enchères physiques et dématérialisées***

Article 11. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises préalablement à la réception des enchères physiques, leur formulation emporte l'obligation pour les enchérisseurs, en sus des formalités fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocable afin :
  - o de formuler, au besoin, des enchères physiques selon les conditions fixées dans l'acte de procuration ;
  - o de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
  - o de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères dématérialisées peuvent être émises non seulement préalablement à la réception des enchères physiques mais également simultanément à celles-ci, chaque enchérisseur est tenu, en vue de la formulation d'enchères dématérialisées durant la réception des enchères physiques, de se conformer aux formalités prévues à l'article 12 et de comparaître devant notaire avant le début de la réception des enchères physiques.

### ***Vente publique avec exclusivement des enchères dématérialisées***

Article 12. Lorsque les conditions de la vente stipulent que les enchères peuvent être émises exclusivement sous une forme dématérialisée, leur formulation emportera l'obligation pour les enchérisseurs, en sus de celles fixées à l'article 10, de comparaître devant notaire, avant la clôture de la réception des enchères et à une date qu'il aura fixée préalablement pour que :

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique

irrévocable afin :

- de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
- de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

### ***Force obligatoire des enchères***

Article 13. Chaque enchérisseur reste tenu de son offre et de toutes les obligations résultant des conditions de la vente jusqu'au moment où l'adjudication devient définitive ou que le bien est retiré.

### ***Clôture des enchères***

Article 14. La clôture des enchères, conduisant soit au retrait des biens de la vente, soit à l'adjudication en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur (le cas échéant sous condition suspensive d'absence de surenchère), a lieu :

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, aux lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères peuvent être émises non seulement sous une forme physique mais également sous une forme dématérialisée, aux lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques ;
- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont reçues exclusivement sous une forme dématérialisée, aux jour et heure fixés dans lesdites conditions de la vente.

### ***Bénéfices de mise à prix ou d'enchères***

Article 15. Le notaire instrumentant peut le cas échéant, après avis d'un expert désigné par lui, fixer une mise à prix. En ce cas, la mise à prix est fixée dans les conditions de la vente et annoncée dans la publicité.

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

L'enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères, propose un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix reçoit une prime, à charge de la masse, égale à un pourcent (1 %) de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur et si ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

Si la possibilité est offerte de formuler des enchères dématérialisées et qu'une mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité, la prime revient au premier enchérisseur qui, dès le début de la

réception des enchères dématérialisées et pendant un délai fixé par le notaire, aura offert un montant égal ou supérieur au montant de la mise à prix pour autant que le bien lui est adjudgé définitivement et qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre après laquelle la vente est poursuivie par enchères.

Lorsque le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui aura offert le prix le plus élevé à la clôture des enchères. Cette prime s'élève à un pourcent (1 %) du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur et que ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

#### ***Faculté de surenchère***

Article 16. L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'a pas été écartée dans les conditions de la vente ou lors de la réception des enchères.

Lorsque la faculté de surenchère est d'application, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication de la manière prescrite par l'article 1592 du Code judiciaire.

L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première. Cette adjudication, ouverte à tous, est définitive.

Les frais du premier exploit de l'huissier de justice requis et de sa dénonciation à l'adjudicataire sont à charge du vendeur pour autant que la surenchère soit acceptée.

Le notaire pourra refuser la surenchère des personnes qui lui sont inconnues ou dont l'identité ou la solvabilité ne lui paraissent pas justifiées. S'il refuse la surenchère, il en établit sur le champ un procès-verbal motivé.

#### ***Droit de préemption – Droit de préférence***

Article 17. L'adjudication est, le cas échéant, soumise à l'exercice éventuel du ou des droit(s) de préemption ou de préférence par toute personne à laquelle pareil(s) droits serai(en)t reconnu(s) par la loi ou une convention, pour autant qu'ils soient opposables.

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 conditions de la vente.

#### ***Pluralité de lots***

Article 18. 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, le tout sans



préjudice de ce qui est dit 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.

### ***Situation hypothécaire***

Article 19. Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

### ***Description – État – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie***

#### Article 20 (Description).

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

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

Les 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.

#### Article 21 (État des biens vendus – Vices).

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont 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.

#### Article 22 (Limites – Contenance).

Les limites précises et la contenance déclarée des biens mis en vente 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.

#### Article 23 (Mitoyennetés).

Les biens sont vendus sans garantie de l'existence ou non de

mitoyennetés.

Article 24 (Servitudes).

Les biens sont vendus 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.

Article 25 (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 une renonciation aux indemnités auxquelles il pouvait prétendre à cet égard est intervenue ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre les biens dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux indications particulières qui pourraient être faites à ce sujet dans les conditions de la vente.

Article 26 (Actions en garantie).

L'adjudicataire est de même subrogé, sans garantie de leur existence, 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.

**Copropriété**

Article 27. Les obligations spécifiques liées à la vente d'un bien soumis au régime de la copropriété forcée sont précisées dans les conditions de la vente.

**Urbanisme (Aménagement du territoire) – Environnement – Logement – Pollution des sols – Dossier d'intervention ultérieure – Installations électriques – Performance énergétique**

Article 28. Les prescriptions ou polices administratives en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de remise du dossier d'intervention ultérieure, de vérification de l'installation électrique ou de performance énergétique de même que les dispositions légales y relatives sont, conformément à la loi, précisées dans les conditions de la vente.

**Transfert de propriété**

Article 29. L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

### ***Jouissance – Occupation***

Article 30. L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu de la manière et dans le délai précisés dans les conditions de la vente, après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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

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

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

### ***Transfert des risques – Assurances***

Article 31. 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'acquéreur est tenu se soumettre aux dispositions des statuts 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.

### ***Abonnements eau, gaz, électricité***

Article 32. 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 son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

### ***Impôts***

Article 33. L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata

temporis, 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-bâties, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### ***Subrogation légale***

Article 34. 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 instrumentant et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### ***Déguerpissement***

Article 35. 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 la 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 36. Sauf stipulation contraire dans les conditions de la vente, l'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé est tenu des mêmes obligations que tout tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation.

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

Article 37. 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 38. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un

command conformément aux dispositions légales.

**Caution**

Article 39. 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 40. 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 41. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusque lors. Le délai de surenchère ou toute autre condition suspensive sous laquelle l'adjudication est soumise ne suspendent pas ce délai, sous réserve de dérogation dans les conditions de la vente.

Ce paiement est libératoire.

Le paiement ne peut se faire que par virement ou chèque bancaire. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'à concurrence des sommes encaissées, à partir du jour de l'encaissement et pour autant que le chèque soit provisionné.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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

**Frais**

Article 42. Par dérogation à l'article 1593 du Code civil les frais, droits et honoraires de la vente publique sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation, calculée et fixée de façon forfaitaire selon un pourcentage dégressif sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix d'adjudication - doit être payée par l'adjudicataire en l'étude du notaire et de la façon prévue à l'article 41, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Elle est égale à :

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), pour les

prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- 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).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

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).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1 %) en cas

d'adjudication définitive après surenchère.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration de taxes (droit de partage ou autre droit réduit, reportabilité, abattement, TVA ou autrement) ou honoraires, le pourcentage correspondant sera adapté en conséquence.

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incombant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, 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.

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la T.V.A. 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 43. Sous l'unique réserve de ce qui est dit à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, 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, sauf 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 la vente.

### ***Intérêts de retard***

Article 44. 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. À défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### ***Sanctions***

Article 45. 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, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 46. (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.

Article 47. (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 consignant 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.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. 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.

Sans préjudice à 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.

**Article 48.** (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 49.** Lorsqu'un vendeur, l'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 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 le conservateur des hypothèques 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 50.** 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.

## **VII. CHARGES ET CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

### **1. Dérogations ou compléments au point « V.I. CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL UNIFORME POUR LES VENTES PUBLIQUES »**

#### **A) INTÉRÊTS**

Par dérogation à l'article 44. du Cahier général des charges, les intérêts de retard seront calculés au taux de douze pour cent (12%) l'an.

#### **B) IMPÔTS**

Par dérogation à l'article 33. du Cahier général des charges, l'adjudicataire paiera et supportera, prorata temporis, à compte de l'adjudication définitive toutes taxes, contributions, précompte et charges quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu.

#### **C) ASSURANCE INCENDIE**

Par dérogation à l'article 31. du Cahier général des charges, le vendeur s'engage à assurer le bien vendu contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive. À partir de cette même date, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle.

#### **D) CONTENU DU BIEN VENDU**

Le bien est vendu avec le contenu qui s'y trouverait au jour de la libération du bien par le propriétaire ou l'occupant.

#### **E) PAIEMENT DU PRIX**

Par dérogation à l'article 41. du Cahier général des charges, le prix de l'adjudication est payable au plus tard dans les six (6) semaines calendrier de l'expiration du délai de surenchère ou de l'adjudication définitive, sans que l'adjudicataire puisse invoquer le bénéfice de la compensation, même partiellement, contre le requérant.

#### **F) NOTION DE VENDEUR**

Par dérogation à l'article 2 du Cahier général des charges, la notion de vendeur désigne, dans le cadre de la présente vente, uniquement les propriétaires du bien saisi et non le requérant.

## **2. Propriété - Occupation - Jouissance**

### **PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur aura la propriété des biens adjugés, dès l'instant où l'adjudication devient définitive.

### **OCCUPATION – JOUISSANCE**

Le bien saisi est actuellement occupé par des locataires.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception des loyers si un bail valable et opposable devait exister, le tout après s'être acquitté de son prix d'adjudication, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

L'adjudicataire devra respecter tous les droits de location des occupants et s'entendre directement avec eux au sujet, soit de leur déguerpissement éventuel, soit de tous autres faits se rattachant à la location, en se conformant à toutes conventions verbales ou écrites qui pourraient exister, ainsi qu'aux lois et règlements qui régissent la matière, le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Le notaire dispose d'une copie d'un bail résidentiel relatif au bien en date du 11 août 2014. Le loyer actuel est d'huit cents euros (800,00 €) par mois, tout compris et sans frais à titre de provision mensuelle pour les charges comme l'eau, le gaz, l'électricité et/ou autres services d'utilité publique.

Une garantie locative de mille six cents euros (1.600,00 €) semble avoir été constituée en main du saisi. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le requérant ni le notaire ce qui signifie que le nouveau propriétaire (adjudicataire) sera responsable du remboursement de la garantie au(x) locataire(s) à charge pour l'adjudicataire de se retourner à ses frais contre les débiteurs saisis.

En plus le notaire a fait la recherche auprès du bureau d'enregistrement compétent pour savoir si un bail a été enregistré, mais n'a à ce jour pas obtenu de réponse. L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le requérant ni le notaire.

Les formalités de procédure généralement quelconques pour le déguerpissement des occupants à quelque titre que ce soit, se feront aux frais de l'adjudicataire, à leurs risques et périls et sans intervention du requérant, ni aucun recours contre lui.

En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge de l'adjudicataire sans intervention ni recours contre le requérant ou le saisi.

## **3. État – Registre des gages**

### **ÉTAT**

Complémentaire à l'article 21 précité, les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication,

même s'ils ne satisfont 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'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le requérant et ou le propriétaire actuel de l'immeuble. Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'adjudicataire sera informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à l'adjudication définitive, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune.

#### REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immeuble. Cette consultation est restée sans suite.

Aucune garantie est donnée quant au paiement de tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien et quant à une dette éventuelle auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan. Le cas échéant, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le requérant ni le notaire.

#### 4. Urbanisme

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) le notaire instrumentant a demandé le trois janvier deux mil dix-huit à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du vingt-deux février deux mil dix-huit, cette dernière a répondu littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) introduite en date du 03/01/2018, concernant le bien sis avenue de la Reine (n° cad: 526 V 12), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le 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 serait introduite au sujet du bien considéré.*

*Pour toute question, remarque ou demande de complément d'information, nous vous invitons à utiliser l'adresse suivante: [urb.ru.275@brucity.be](mailto:urb.ru.275@brucity.be) en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien. (...)*

#### **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

##### **Pour le territoire où se situe le bien:**

##### **En ce qui concerne la destination:**

- **Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé**

**par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol:**

- **En zone de forte mixité (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)**
- **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (en partie)**
- **En bordure d'un espace structurant**

\* Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

Les prescriptions se trouvent sur [www.irisnet.be](http://www.irisnet.be)

Lien direct: <http://urbanismeirisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-plan-regional-d'affectation-du-sol-pras/le-plan-regional-d2019affectation-du-sol-couvre-tout-le-territoire-regional/prescriptions>

Attention, celles-ci ont été partiellement modifiées par l'arrêté du 2 mai 2013 : voir le lien suivant:

<http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-pras-demograuhique-1>

- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation au sol
- Il n'existe pas de permis de lotir

**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.

**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 dans lequel le bien considéré serait repris.

**Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)
- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est:

- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- situé dans un rayon de 50m d'un monument classé ;
- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.

Veillez-vous adresser à: La Commission Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS, Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4<sup>e</sup> étage/bte 405 — 1000 Bruxelles

Tél : 02/346.40.62 — Fax: 02/346.53.45 — E-mail : [crmsemrbc.irisnet.be](mailto:crmsemrbc.irisnet.be)

- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.

- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité — interdiction d'habitation et d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.
- **Il existe 2 procès-verbaux nrs BR/178/10 et BR/011/11 (pour le rez-de-chaussée), dressés pour des travaux réalisés en infraction aux différentes dispositions légales en matière d'urbanisme.**

**Pour tous renseignements complémentaires, veuillez-vous adresser à la CELLULE CONTROLE : [urb.uai@brucity.be](mailto:urb.uai@brucity.be)**

- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.
- **Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.**
- Le bien n'est pas situé dans:
  - un périmètre de contrat de quartier,
  - une zone de revitalisation urbaine,
  - un périmètre de contrat de rénovation urbaine.

**En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive):**

- Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
- Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles
- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993
- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998
- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000
- Le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012)
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

**Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E (02/775.75.75).**

**Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS,**

**avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 — fax 02/282.75.54).**

**OBSERVATIONS:**

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

**En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :**

**• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés (2):**

- Réf. : PE20042452/ (R45/2004)— AUTO AXEL S.C. Valide jusqu'au 25/11/2019 Installations :
  1. Dépôts de matières synthétiques (500 m<sup>2</sup> autorisés)
  2. Dépôts de matériaux métalliques (500 m<sup>2</sup> autorisés)

(2) Pour tout renseignement complémentaire veuillez-vous adresser au:

Service Urbanisme - Permis d'environnement

E-mail : [urb.permisenvironnement@brucity.be](mailto:urb.permisenvironnement@brucity.be)

Sur rendez-vous: bureau 10-00 - 10ème étage, Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles.

**• Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites:**

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| - Réf. : TP 28580                  | Datant de 1922        |
| Objet : Modification de l'immeuble |                       |
| - Réf. : TP 32566                  | Datant de 1926        |
| Objet : Modification de l'immeuble |                       |
| - Réf. : TP 36510                  | Datant de 1929        |
| Objet : Construction d'une annexe  |                       |
| - Réf. : TP 29222                  | Délivré le 30/06/1924 |



Objet : Surélever d'un étage une partie des arrière bâtiments.

- Réf. : TP 37885 Délivré le 03/07/1928

Objet : Construire une annexe sous l'étage dans la cour. Démolir et reconstruire une partie de l'arrière bâtiment Aménager une partie de l'arrière bâtiment, à usage d'écurie.

- Réf. : TP 70130 Délivré le 08/06/1955

**Objet : Construction d'un immeuble à rue de cinq étages d'aplomb, sur son terrain à Avenue de la Reine n°203/205, avec garage de 4 mètres de hauteur hors-tout, à la partie postérieure de la propriété**

- Réf. : TP 70130 Délivré le 29/08/1956

Objet : Replacer la toiture plate-forme du garage par une toiture à versants

- Réf. : TP 109430 (R56/2000) Datant de 2000, classé sans suite

Objet : Couvrir la cour intérieure

- Réf. : TP 113438 (R74/2010) Refusé le 16/06/2011

Objet : Modification de l'utilisation d'un dépôt en un café (568 m<sup>2</sup>) (régularisation)

- Réf. : R187/2017 Délivré le 08/08/2017

Objet : Fermer une terrasse arrière existante par le placement d'un châssis en PVC et l'intégrer dans un appartement (travaux déjà réalisés)

**Ce permis autorise :**

- **Sous-sol:** locaux de stockage locaux techniques
- **Rez-de-chaussée:** 1 commerce avec 1 logement une chambre garage
- **Du 1<sup>er</sup> au 5<sup>ème</sup> étage:** 2 appartements 1 chambre par étage

**Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation actuelle nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.**

**Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et/ou si vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :**

- soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
- soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les

**éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.**

**À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme ».**

Une copie desdites prescriptions urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Outre ce qui est ci-avant précisé, le bien, objet des présentes, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le Notaire soussigné informe les amateurs du fait qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Le notaire soussigné indique, en outre, qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique, la conformité du bien vendu 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 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.

#### **5. Ordonnance relative au Code du Logement en Région de Bruxelles-Capitale**

Le notaire rappelle les dispositions du Code bruxellois du Logement et les règles et normes prises en son exécution et, notamment, les dispositions relatives aux normes minimales de sécurité, salubrité, équipement, et les normes relatives aux petits logements et aux logements meublés ainsi que les sanctions en cas de non-respect.

À ce sujet, le notaire soussigné informe les amateurs du fait

qu'à sa connaissance :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique ;
- le bien vendu n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- le bien vendu n'est pas un « petit logement » au sens dudit Code.

#### **6. Ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier**

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire soussigné informe les amateurs du fait que le bien n'est pas repris sur la liste de sauvegarde relevant du patrimoine immobilier.

#### **7. Immeubles abandonnés**

Le Notaire soussigné informe les amateurs du fait que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du 11 décembre 2001 publié au Moniteur belge le 22 décembre suivant réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du 2 janvier 2001, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

#### **8. Droit de préemption de la Région de Bruxelles-Capitale**

La présente adjudication sera en outre consentie sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du 18 juillet 2002, publié au Moniteur belge du 17 août suivant et en vigueur depuis le 1er janvier 2003 - étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Le Notaire soussigné informe les amateurs qu'à sa connaissance, il n'a pas été notifié aux propriétaires du bien vendu dans les formes prévues par l'Ordonnance que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite Ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

Le notaire instrumentant a consulté le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>, en date du

trois janvier deux mil dix-huit, d'où il ressort que le bien n'est pas compris dans une zone de préemption.

### **9. Gestion des sols pollués**

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) a délivrée en date du douze janvier deux mil dix-huit une attestation du sol dans laquelle elle mentionne les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

#### **« 1. Identification de la parcelle**

*N° de parcelle*

*21813\_D\_0526\_V\_012\_00*

*Adresse(s)*

*Avenue de la Reine 205, 1000 Bruxelles*

*Avenue de la Reine 203, 1000 Bruxelles*

*Classe de sensibilité*

*Zone industrielle*

#### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

*CATEGORIE 0 Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée*

*OBLIGATIONS*

*Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.*

*Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web [www.environnement.brussels/soldispense](http://www.environnement.brussels/soldispense).*

*Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.*

#### **3. Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

*Activités à risque*

*Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.*

<i>Exploitant</i>	<i>Rubrique - Activité à risque"</i>	<i>Année début</i>	<i>Année fin</i>	<i>Permis d'environnement connu par l'IBGE ?</i>
<i>Mr HARKEMANNE RENE</i>	<i>88 - Dépôts de liquides inflammables</i>	<i>1957</i>	<i>1987</i>	<i>Permis à l'IBGE :PROV09511/000009626</i>
<i>NV Marine Motors</i>	<i>13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application de</i>	<i>1969</i>	<i>1999</i>	<i>Permis à l'IBGE :PROV29372</i>

	revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)			
--	---	--	--	--

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

#### **4. Validité de l'attestation du sol**

*Validité La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.*

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

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

*Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.»*

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a obtenu de l'Institut une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

Une copie de l'attestation du sol du douze janvier deux mil dix-huit et de la lettre datée du quinze janvier deux mil dix-huit aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

#### **10. Classement - Expropriation**

Le Notaire soussigné informe les amateurs du fait que le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

## **11. Statut immobilier**

L'immeuble à appartements dont fait partie le bien mis en vente, est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Pierre Pissoort, alors à Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juillet suivant, volume 4556, numéro 3.

Les adjudicataires devront respecter les charges, clauses et conditions et servitudes de l'acte de base et de l'acte de base modificatif ainsi que toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété sans aucune exception ni réserve, et s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé par qui que ce soit contre le propriétaire et le créancier requérant.

Les adjudicataires seront tenus de les imposer à leurs successeurs, locataires ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit.

Une copie de l'acte de base sera remise aux adjudicataires à première demande.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie du bien mis en vente, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base dont question ci-avant, ainsi que des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

## **12. Charges et copropriété**

### **A) INTRODUCTION**

Le notaire instrumentant a demandé le trois janvier deux mil dix-huit au syndic de l'association des copropriétaires, par pli recommandé daté du trois janvier deux mil dix-huit, les renseignements visés à l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil, et s'appliquant au bien vendu.

Le syndic a répondu par lettre datée du vingt-six mars suivant. Une copie de ladite réponse sera remise par le Notaire soussigné à l'adjudicataire à sa première demande. Lecture sera donnée aux amateurs réunis de la réponse du syndic de l'immeuble.

### **B) CHARGES COMMUNES EXTRAORDINAIRES**

Les frais, charges et obligations résultant d'une décision de l'Assemblée Générale ou du syndic, antérieure à l'adjudication définitive, mais qui ne deviendraient exigibles qu'après cette adjudication seront à charge de l'adjudicataire. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

### C) CHARGES COMMUNES ORDINAIRES - FONDS DE ROULEMENT

Toutes les charges communes ordinaires seront payées et supportées par l'adjudicataire prorata temporis à compter de l'adjudication définitive. Le solde créditeur éventuel correspondant au bien vendu à ce moment dans le fonds de roulement restera acquis au vendeur, et son solde débiteur éventuel lui restera à charge. L'adjudicataire devra donc payer entre les mains du syndic la quote-part dans le fonds de roulement correspondant au bien vendu.

### D) FONDS DE RÉSERVE

La quote-part du saisi dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

L'adjudicataire ne sera nullement tenu des arriérés d'appels de fonds de réserve du saisi.

### E) LITIGES EN COURS

La lettre du syndic en date du 26 mars 2018 mentionne des procédures judiciaires suivantes en cours, ici littéralement repris :

« - *ACP/ SAYAR GUCLU*

*Objet du litige : arriérés de charges*

*Avocat de la copropriété : Maître Vanvrekom*

*Bureau : Av. de Tervueren 179 – 1150 Bruxelles*

*- ACP/ TWINS IMMO*

*Objet du litige : arriérés de charges*

*Avocat de la copropriété : Maître Stoop*

*Bureau : Léon Stynenstraat 63 – 2000 Antwerpen”*

Les créances revenant à l'Association des Copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement à la date du prononcé de l'adjudication définitive, restent acquises à cette association sans que l'adjudicataire doive en indemniser le requérant.

Les frais, charges et obligations résultant de décisions définitives condamnant l'Association des Copropriétaires, antérieures à la date du prononcé de l'adjudication, resteront à charge du requérant pour autant que ces montants soient devenus exigibles avant cette adjudication. La date d'exigibilité s'identifie à la date de l'appel de fonds lancé par le syndic.

### F) INFORMATION DU SYNDIC ET RELEVÉS INTERMÉDIAIRES DES CALORIMÈTRES ET COMPTEURS

L'adjudicataire est tenu d'informer le syndic de son acquisition, dans les huit jours de l'adjudication définitive, ainsi que de régler directement avec lui les questions relatives à la Copropriété. L'adjudicataire est également tenu de faire établir, au plus tard dans les quinze jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des calorimètres et des

compteurs d'eau chaude et froide. À défaut, il devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédant l'adjudication définitive.

### **13. Installation électrique**

L'adjudicataire est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

Par procès-verbal du neuf avril deux mil dix-huit dressé par l'asbl Certinergie, à Verlaine, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'adjudicataire est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Une copie du procès-verbal est tenue à la disposition des amateurs et l'original du procès-verbal sera remis à l'adjudicataire dès paiement du prix et des frais.

### **14. Certificat de Performance Énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180410-0000525536-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'asbl Certinergie, à Verlaine, le neuf avril deux mil dix-huit.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 304 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

Une copie du certificat est tenue à la disposition des amateurs et l'original du certificat sera remis à l'adjudicataire dès paiement du prix et des frais.

### **15. Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire instrumentant rappelle l'existence des dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, 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 1<sup>er</sup> mai 2001 et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Il y a, selon les renseignements mises à la disposition du notaire soussigné et sans garantie concernant l'exactitude et la complétude de cette information, pas de dossier d'intervention ultérieure.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire acceptera que



l'adjudication se fasse sans établissement ni transmission du dossier d'intervention ultérieure en manière telle qu'il aura l'obligation de faire constituer à ses frais un tel dossier en cas de mutation ultérieure du bien et ce, sans recours contre le vendeur.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

## **VI. PRIX – FRAIS**

### **1. Prix**

Par dérogation à l'article 41. du Cahier général des charges, le prix de l'adjudication est payable au plus tard dans les **six (6) semaines calendrier de l'expiration du délai de surenchère ou de l'adjudication définitive.**

Le paiement ne peut se faire que par virement ou chèque bancaire. Le paiement par chèque n'est libératoire qu'à concurrence des sommes encaissées, à partir du jour de l'encaissement et pour autant que le chèque soit provisionné.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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

### **2. Frais – Participation forfaitaire - Tantième**

Conformément à l'article 42. du Cahier général des charges, les adjudicataires paieront, outre le prix de vente, entre les mains et contre quittance du notaire instrumentant, dans les délais prescrits par le présent Cahier des Charges soit dans les cinq (5) jours de, selon le cas, l'adjudication définitive ou l'expiration du délai de surenchère :

- a) Une participation forfaitaire (un tantième) dans les frais, droits et honoraires de la vente publique et telle qu'elle est déterminée à l'article 42 du Cahier général des charges ;
- b) Les frais à déboursier éventuellement pour l'expulsion de l'occupant du bien vendu, le déblaiement ou le déménagement de mobilier qui serait resté dans le bien adjudgé ou autres frais de nettoyages.
- c) Participation forfaitaire dans les frais judiciaires : mille deux cent cinquante euros (1.250,00€).

### **3. Intérêts de retard**

Par dérogation à l'article 44. du Cahier général des charges, en cas de non-paiement du prix d'adjudication et frais à la date

fixée ci-dessus, ledit prix et accessoires sera productif à compter du jour de l'adjudication définitive jusqu'au jour du paiement effectif et intégral, d'un intérêt au taux de douze pour cent (12 %) l'an - toutes taxes et impositions grevant lesdits intérêts étant à charge des adjudicataires.

#### **4. Délégation de prix**

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayants fait transcrire un commandement, ou aux créanciers qui pourraient être utilement colloqués auxquels il est fait la délégation prescrite par l'article 1582 du Code judiciaire, et ce, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances en principal, intérêts et accessoires.

### **VII. ORGANISATION DE LA VENTE**

#### **1. Séance unique sous la condition suspensive de l'absence de surenchère**

La vente se fera publiquement à la maison des Notaires, à Bruxelles, en une seule séance unique sous la condition suspensive de l'absence de surenchère.

Lorsque l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'absence de surenchère, le requérant peut encore enjoindre au notaire de retirer le bien des opérations de vente dès l'instant où une surenchère a été signifiée plutôt que de poursuivre l'adjudication définitive par suite de surenchère.

#### **2. Séance de vente**

L'adjudication est fixée le **lundi quatorze mai deux mil dix-huit à seize heures trente en la salle 1** de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34 à Bruxelles.

Chaque enchérisseur sera lié par son enchère et pourra être déclaré adjudicataire si les enchères faites après la sienne n'étaient pas retenues pour quelque cause que ce soit.

#### **3. Sans bénéfice de mise à prix**

La vente se fera publiquement, aux enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice de mise à prix ou d'enchères.

Dans ce cas, le notaire peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la première séance. La prime s'élève à 1% du montant offert. Dans cette hypothèse également, il faut que le bien vendu soit définitivement adjudgé à cet enchérisseur et que ce dernier satisfasse à toutes les conditions.

#### **4. Publicité - Visites**

##### **A) PUBLICITE**

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces, affiches ou placards, annonces publiées notamment dans les journaux suivants: Vlan, NVN et publication sur immoweb.

La publicité relative à la faculté de surenchère sera faite conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code judiciaire.

Le tout conformément aux usages en la matière, en cours dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

#### **B) VISITES**

Le bien devra être mis à la disposition des visiteurs deux fois par semaine à partir du mercredi 18 avril prochain, comme suit:

- **Les mercredis 18 avril, 25 avril, 2 mai et 9 mai prochain de 15h à 17h, et**
- **Les samedis 21 avril, 28 avril, 5 mai et 12 mai prochain de 14h à 16h.**

Toutefois, le notaire soussigné se réserve la faculté de rajouter et/ou de modifier les jours et heures de visites en fonctions des nécessités de la vente.

Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant du bien immobilier saisi, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès au bien immobilier saisi, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées. L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant.

### **VIII. ADHÉSION – ELECTION DE DOMICILE**

#### **1. Adhésion**

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges et du (des) procès-verbal (aux) d'adjudication sont de rigueur.

Le vendeur, le requérant ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

#### **2. Élection de domicile**

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commandés seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne considérer que le domicile réel.

### **III. DISPOSITIONS FINALES**

#### **CLAUSE FINALE – DÉROGATIONS – AJOUTS**

Il peut être dérogé dans les limites de la loi, aux clauses qui précèdent, soit dans un cahier des charges complémentaire, soit dans le(s) procès-verbal(aux) d'adjudication, pourvu que ce soit avec l'accord de tous ceux qui ont pu, en temps utile, contredire au présent cahier des charges.

#### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité du débiteur saisi et de la partie saisissante sur base des renseignements fournis par le registre national.

En outre, conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base de leur carte d'identité, du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage ;
- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00) perçu sur déclaration du notaire instrumentant.

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Dressé, en l'Etude, date que dessus.

Lecture faite, Nous Notaire, avons signé.

Suivent les signatures.

#### **POUR EXPEDITION CONFORME**