



## ACTALYS

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

<i>Drout d'écriture</i>	<i>Fédéral</i>	<i>50€</i>	
<i>Enregistrement acte</i>	<i>Fédéral/Wallonie/Vlabel</i>		
<i>Transcription</i>	<i>Oui / Non</i>		

IDR/BN/2170025-06/P104520

Rép. n° 2018/1340  
le 26/04/2018

Droit d'écriture : 50,00 €

Cahier des charges

### CAHIER DES CHARGES

#### L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

#### LE VINGT-SIX AVRIL.

Nous, Maître NERINCX Bertrand, notaire à la résidence de Bruxelles (quatrième 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 :

(...)

Ci-après dénommés ensemble « la partie requérante » ou « les parties » ou « les vendeurs ».

#### EXPOSONS PREALABLEMENT CE QUI SUIT

#### Origine de l'indivision

(...)

#### CECI EXPOSE

(...)

#### DESCRIPTION DU BIEN

Le bien est décrit dans le titre de propriété dont question ci-dessous, comme suit :

#### COMMUNE DE KOEKELBERG - deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples, Résidence La Licorne, sis avenue de L'Indépendance Belge 120, cadastré d'après titre et d'après matrice cadastrale récente section B numéro 83P8 P0000, l'appartement dénommé A, sis au quatrième étage, cadastré d'après titre et d'après matrice

cadastrale récente section B numéro 83P8 P0018 et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, toilette, salle de bains, living, salon, deux chambres et terrasses

Au rez-de-chaussée, deux caves portant le numéro A4

b) En copropriété et indivision forcée : trente-huit/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain

Le garage portant le numéro trois (3), comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte

b) En copropriété et indivision forcée : dix/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain

Tel que défini à l'acte de base reçu par le Notaire Paul Vannoorbeeck, à Molenbeek-Saint-Jean, le 4 décembre 1953.

### **Origine de propriété**

(...)

### **Situation hypothécaire**

(...)

### **Servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur. Le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

### **Conditions spéciales**

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

### **DELEGATION DU PRIX**

Le prix sera payé aux créanciers inscrits ou ayant 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.

### **JOUISSANCE**

L'adjudicataire n'aura la jouissance du bien lui adjudgé qu'à partir du paiement de son prix d'adjudication en principal, frais et tous accessoires, par la prise de possession réelle ou la perception des

loyers concernant la partie louée.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire de faire au bien adjudgé quelque changement ou démolition quelconque. Il pourra, toutefois et dès que l'adjudication sera devenue définitive, être autorisé à prendre toute mesure conservatoire.

L'entrée en jouissance se fera aux risques, périls, frais et à l'initiative des adjudicataires sans recours contre la partie requérante et seulement après que toutes les conditions de la vente auront été exécutées.

#### **OCCUPATION**

Selon les renseignements reçus, le bien est actuellement occupé par Madame (...).

À cet égard, le notaire soussigné rappelle les dispositions du cahier des charges générales qui prévoient que si le propriétaire ne satisfait pas à l'obligation de quitter les lieux, 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.

#### **CONCOURS**

Le Notaire soussigné rappelle que :

*« Lorsque la faillite est prononcée alors que le divorce est devenu opposable, les effets du divorce priment. Ainsi, dans l'hypothèse où les conjoints étaient mariés sous le régime légal, l'indivision post-communautaire existante doit être prise en compte. La liquidation-partage de la communauté conjugale devra préalablement intervenir afin de déterminer la part revenant au failli et tombant dans la masse faillie »* (Miranda DE COSTER, Concours de procédure, Notamus 1/2012).

En complément au procès-verbal de continuation de opérations de liquidation-partage, le Notaire a consulté la Banque Carrefour des Entreprises, et à la date du 23 avril 2018, Monsieur CEMAN n'a pas été déclaré en faillite.

### **CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA VENTE PUBLIQUE**

#### **LIEU, DATE ET HEURE DE LA VENTE**

La vente aura lieu publiquement à Bruxelles, dans la "Salle 2" des salles de ventes de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34, **le 6 juin 2018 à 15 heures.**

La vente aura lieu judiciairement, en exécution du jugement précitée rendu le 23 décembre 2015, les parties ayant en outre constaté dans le procès-verbal de continuation des opérations qu'eu égard aux circonstances de fait, les immeubles (dont celui objet du présent acte) ayant dépendu de leur régime matrimonial,

et actuellement au sein de leur indivision post-communautaire, n'étaient pas commodément partageables ; la vente aura lieu en outre aux clauses, charges et conditions contenues aux présentes et dans le ou les procès-verbal (-aux) d'adjudication.

Les vendeurs ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, ainsi que toute partie intervenante ou comparante, s'il en est, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges ainsi que du ou des procès-verbal (-aux) d'adjudication.

### **FACULTÉ DE SURENCHÈRE**

Conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code judiciaire, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivront la séance d'adjudication.

La surenchère doit être d'un dixième du prix obtenu lors de la dernière adjudication sans être inférieure à deux cent cinquante euros et sans devoir dépasser six mille deux cents euros.

Cette surenchère aura lieu dans les formes prévues par l'article 1592 du Code judiciaire.

En cas de surenchère, le Notaire fixe la date de l'adjudication définitive qui aura lieu dans le délai de un à trois mois.

Dans le cas où une deuxième séance serait fixée, celle-ci aura lieu à Bruxelles, dans l'une des salles de ventes de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34.

### **CONDITIONS URBANISTIQUES**

Les obligations dérivant pour le vendeur ou l'adjudicataire de toute prescription ou police administrative, en matière d'urbanisme, d'environnement, de logement, de pollution des sols, de conformité des citernes à mazout, de remise du dossier d'intervention ultérieure ou de vérification de l'installation électrique notamment, de même que les dispositions légales, décrétales ou réglementaires à ces sujets seront, conformément à la loi, aux décrets ou aux règlements, précisées dans le présent cahier des clauses, charges et conditions et/ou dans le ou les procès-verbal(-aux) d'adjudication.

### **LOI SUR L'URBANISME**

1. Conformément à l'article 99 et à l'article 275 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, le Notaire a demandé en date du 8 février 2017 à la commune de Koekelberg de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

La commune de Koekelberg a délivré par une lettre adressée au Notaire soussigné, datée du 18 mai 2017, ces renseignements dans un document rédigé comme suit :

*«1. En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 08/02/2017, concernant le bien sis avenue de l'Indépendance Belge 120, à l'angle de l'avenue Emile Bossaert, cadastré 2<sup>e</sup> division, section B numéro 83/P/8  
« l'appartement A sis au 4<sup>e</sup> étage (côté avenue Bossaert), 2 caves*

et le garage n° 3 », 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.

Pour le territoire où se situe le bien :

a. en ce qui concerne la destination (l'affectation) :

- le plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03.05.2001, modifié partiellement le 02.05.2013 (prescriptions voir : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/pras/00\\_pras\\_prescriptions\\_coor\\_of\\_ficieuse](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/pras/00_pras_prescriptions_coor_of_ficieuse)), situe le bien en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant (avenue Emile Bossaert).

b. en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- il y a lieu de suivre pour l'alignement des deux voiries, celui décrété par arrêté royal du 28.07.1880.

- il y a lieu de respecter le Règlement d'Urbanisme (RRU) du 21.11.2006.

- les avenues de l'Indépendance belge et Emile Bossaert sont reprises en « zone restreinte » au titre VI du RRU en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e. autres renseignements :

- Le bien n'est pas repris en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement du 12.09.2002.

- Le bien n'est pas repris en Zone de Revitalisation Urbaine dite « ZRU 2016 » adoptée le 10.11.2016.

- Le permis d'urbanisme suivant a été délivré :

- Permis d'urbanisme N°3942.42 délivré le 11.12.1953 pour construire un immeuble à appartements à 5 étages avec un commerce et des garages au rez-de-chaussée, à l'angle des avenues Emile Bossaert et de l'Indépendance Belge.

- A ce jour, il n'y a pas de permis d'environnement valable pour les 10 boxes de garages.

2. Par ailleurs, en réponse à la demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons qu'une utilisation comme logement peut être considérée comme régulière depuis au moins le 11.12.1953 pour l'appartement A sis au 4<sup>e</sup> étage (côté avenue Bossaert), 2 caves et le box de garage n°3, dans un

immeuble à appartements de 25 logements et 10 boxes de garages, répartis comme suit :

- au rez-de-chaussée : 1 magasin (à l'angle), 6 boxes de garages à front de l'avenue Emile Bossaert (n° 1 à 6), 4 boxes de garages à front de l'avenue de l'Indépendance Belge (n° 7 à 10), 25 caves à charbon et 25 caves à provisions.

- aux 5 étages, à chaque fois :

- côté Bossaert : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant et 1 appartement 2 chambres avec terrasse arrière.

- à l'angle : 1 appartement 2 chambres avec terrasse avant ;

- côté Indépendance Belge : 1 appartement 1 chambre avec terrasse avant et 1 appartement 3 chambres avec terrasse avant.

Le bien ne peut être considéré comme un appartement 3 chambres. Suivant les renseignements fournis, des travaux de transformation ont été effectués début 2006 (janvier), créant une 3<sup>e</sup> chambre à la place de l'ancienne cuisine. Ces transformations n'ont pas respecté les normes minimales d'habitabilité (Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 01.01.2000) en vigueur à cette époque. Elles nécessitaient un permis d'urbanisme préalable et constituent donc une infraction en matière d'urbanisme.

3. Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,

- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,

- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition 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.

Observations :

- 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 aux articles 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 05 juin 2004, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
- Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'une installation classée au sens de l'ordonnance du 5 juin 1997.

- *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 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.*
- *Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou 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 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.*
- *Des copies ou extraits des projets 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 ».*

2. Le bien, objet de la présente vente, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et il n'y a aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

3. Le Notaire soussigné fait observer conformément aux dispositions de ce même Code qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **DROIT DE PREEMPTION**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

#### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Le Notaire soussigné attire l'attention des amateurs sur les dispositions du Code du Logement Bruxellois du dix-sept juillet deux mil trois dont certaines dispositions sont entrées en vigueur au premier juillet deux mil quatre soumettant désormais la location de tous logements dans la Région de Bruxelles-Capitale à des

conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire tels que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois (www.moniteur.be) sous la référence 20033031-454 et la location de logements meublés et de petits logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>) à l'obtention préalable d'une attestation de conformité délivrée par le Service d'inspection régional (C.C.N. rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles) garantissant que ledit logement remplit les conditions de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire.

L'attestation délivrée est valable pour une durée de six ans.

### **GESTION DES SOLS POLLUES**

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 à l'aliénation d'un droit réel, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après dénommé « Institut »).

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 13 avril 2018 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont font partie les lots privatifs vendus.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Les vendeurs déclarent qu'ils ne détiennent pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'adjudicataire déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'adjudicataire, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

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 ultérieur 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.

Selon les renseignements mis à la disposition du Notaire soussigné, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure pour le bien concerné.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle sans recours contre le Notaire instrumentant.

#### **INSTALLATION ELECTRIQUE**

L'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le Notaire déclare qu'un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique a été dressé en date du 13 avril 2018 par Certinergie et qu'il résulte de cette attestation que l'installation n'est pas conforme aux dispositions du RGIE.

Une copie de cette attestation sera remise à l'adjudicataire définitif.

L'attention de l'adjudicataire définitif est attirée sur le fait que le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, indépendamment du contenu du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

L'adjudicataire est informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois à partir de la date du procès-verbal susmentionné.

#### **PEB**

Le Notaire déclare qu'un certificat de performance énergétique a été dressé, pour le bien objet de la présente vente, en date du 16 avril 2018 par Certinergie.

Le certificat de performance énergétique bâtiments portant le numéro 20180416-0000525847-01-6 et se rapportant au bien vendu mentionne les informations suivantes relatives au bien:

- classe énergétique: D-
- émissions de CO<sub>2</sub>: 49 kg/m<sup>2</sup>/an.

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

Les originaux des certificats de performance énergétique seront remis à l'adjudicataire définitif, après paiement du prix en principal et accessoires.

#### **CITERNE A MAZOUT**

Selon les renseignements mis à la disposition du notaire soussigné et sans garantie concernant l'exactitude et la complétude de cette information, il ne se trouve pas de citerne à

mazout dans le bien présentement vendu.

### **COPROPRIETE**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, reçu par le Notaire Notaire Paul Vannoorbeeck, à Molenbeek-Saint-Jean, le 4 décembre 1953 ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'adjudicataire, qui pourra en prendre connaissance préalablement à l'adjudication, et si tel n'est pas le cas, il renoncera à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

### **CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES**

#### **Charges ordinaires :**

L'adjudicataire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

#### **Charges extraordinaires :**

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, le notaire instrumentant, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par les requérants ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Les parties reconnaissent avoir été averties que le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 24 avril 2018.

Le Notaire soussigné les communiquera à tout amateur qui en fera la demande, et en fera lecture lors de la séance d'adjudication.

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'adjudicataire supportera, à compter de l'adjudication devenue définitive :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date d'adjudication devenue définitive, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date d'adjudication devenue définitive

et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date d'adjudication devenue définitive, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date d'adjudication devenue définitive, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

#### **PROPRIÉTÉ DU FONDS DE RÉSERVE**

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

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### **CRÉANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

Les créances de la copropriété, nées après la date d'adjudication définitive suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'adjudicataire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### **INFORMATIONS**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- il n'existe pas de litige impliquant l'association des copropriétaires actuellement en cours.
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : LAMY SYNDIC – Agence Basilix

Adresse : rue de la Technologie, 11D à 1082 Bruxelles.

#### **DROIT D'ACCES**

Les amateurs auront l'accès au bien et pourront le visiter :

- Les mercredis 9-16-23-30 mai 2018 de 14h à 16h
- Les samedis 5-12-15-26 mai et 2 juin 2018 de 14h à 16h

#### **PUBLICITE**

La publicité préalable à la séance de vente sera faite par des affiches et des annonces publiées dans les journaux ou médias suivants :

- deux fois dans NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

La publicité relative à la faculté de surenchère sera faite conformément à l'article 1593 du Code Judiciaire par des affiches et une annonce publiée dans les journaux ou médias suivants:

- NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

La publicité préalable à l'éventuelle séance à organiser à la suite d'une surenchère sera faite par des affiches et des annonces publiées dans les journaux ou médias suivants :

- deux fois dans NVN et le VLAN.
- annonce permanente sur IMMOWEB.
- cinq affiches.

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

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE PUBLIQUE**

### ***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 »).

Cela 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.

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

Article 12 : 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 13 : 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 14 : 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 soit adjugé 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 adjugé définitivement à cet enchérisseur

et que ce dernier satisfait à toutes les conditions de la vente.

### ***Faculté de surenchère***

Article 15: L'adjudication est prononcée sous la condition suspensive d'absence de surenchère pour autant que la faculté de surenchère n'ait 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.

### ***Pluralité de lots***

Article 16: 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.

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 17: 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 – Etat – Vices – Limites – Contenance – Mitoyennetés – Servitudes – Dégâts du sol et du sous-sol – Actions en garantie***

Article 18 (Description) :

La description du bien 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 19 (Etat du bien vendu – Vices) :

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

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

Article 20 (Limites – Contenance) :

Les limites précises et la contenance déclarée du bien mis en vente n'est pas garantie 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 21 (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.

**Transfert de propriété**

Article 22 : L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**

Article 23 : L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu de la manière et dans le délai précisés ci-avant 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.

**Transfert des risques – Assurances**

Article 24 : 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 de 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 25 : 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 26 : L'adjudicataire paiera et supportera, prorata 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 27 : 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 28 : 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 29 : 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 30 : 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 31 : L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

**Caution**

Article 32 : 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 33 : Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre elles 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 34 : L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'Etude du Notaire endéans les six semaines à dater de l'adjudication, sans intérêts jusqu' alors. Le délai de surenchère ou toute autre condition suspensive à 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 35 : 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'Etude du Notaire 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, 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 36 : 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 37 : Passé 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 l'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 38 : 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 de tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 39 : 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 40 : (Nouvelle vente – Revente sur folle enchère) Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'Etude 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 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 a pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, 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 41 : 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 42 : 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.

Les vendeurs donnent procuration à :

- Madame SOUDAN Isabelle, née à Watermael-Boitsfort, le 03/04/1974, 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.
- 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.



- Monsieur GENDEBIEN Henry Pierre Colin Marie Pacôme, né à Ixelles le douze avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, élisant domicile en l'étude Actalys, Boulevard de Waterloo, 16 à 1000 Bruxelles.

avec pouvoir, soit séparément, soit conjointement, pour lui/elle/eux de :

1) signer le certificat constatant le paiement ou le versement libératoire de la somme due suite à cette adjudication et requérant la radiation des inscriptions, transcriptions et mentions dans la marge grevant le bien vendu et

2) de les représenter pour toutes opérations quelconques nécessaires et/ou concomitantes à la présente vente publique.

***Avertissement***

Article 43 : 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.

**DONT ACTE**

Fait et passé, date et lieu que dessus indiqués,

Et après lecture intégrale du présent cahier des charges, le Notaire soussigné a signé.

Suit la signature.

POUR EXPEDITION CONFORME