

Dr : 2180008-02
CI : 110591
D.E. : 50,00 EUR

Cahier des charges
Répertoire n°2018/1432

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE QUATRE MAI**

Nous, Maître **Eric Jacobs**, notaire à la résidence de Bruxelles (2ème 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 d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Saisies auprès le Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, section civile, en date du 7 décembre 2017, notifiée 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
--

(...)

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

COMMUNE DE SCHAERBEEK – DIXIEME DIVISION

Dans un immeuble à appartements situé rue Vandermeersch numéro 4, cadastré, selon titre, section E numéro 180 E 3 pour une superficie de trente-deux centiares (32ca) et, selon extrait cadastral récent, section E numéro 0180E3P0000 pour une même superficie.

L'appartement dénommé LOT 2, au deuxième étage, identifiant parcellaire « 0180F8P0003 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : séjour avec cuisine ouverte, salle de douche, chambre à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée : mille sept cent vingt-cinq/dixmillièmes (1.725/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par le notaire Charles DE RUYDTS, à Vilvoorde, le 28 août 2015, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T01/09/2015-11151.

Revenu cadastral non-indexé : deux cent nonante euros (290,00 €).

Origine de propriété

(...)

Ces pièces ne seront délivrées à l'adjudicataire qu'après qu'il aura acquitté la totalité du prix, la part lui incombant dans les frais de l'adjudication ainsi que, le cas échéant, les intérêts de retard.

Condition spéciales des titres de propriété

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

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Charles DE RUYDTS, à Vilvoorde, daté du 15 septembre 2015, ne figurent pas de conditions spéciales.

II. IDENTITÉ DU DÉBITEUR SAISI

(...)

III. IDENTITE DU REQUERANT

(...)

IV. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

(...)

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.

V.I. 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'adjudger 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 adjudger 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 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 :
 - 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.

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

Déclaration de command

Article 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);

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

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

bénéficiaire 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.

V. II. 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. A 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

A) PROPRIETE

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

B) OCCUPATION - JOUISSANCE

L'adjudicataire aura la jouissance des biens vendus par la prise de possession réelle pour la partie inoccupée et 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

Pour le surplus, il n'est pris aucun engagement quant à l'occupation du bien par bail écrit non enregistré ou par bail verbal.

Les parties libres d'occupation seront délaissées par le propriétaire lequel les mettra à la libre disposition de l'adjudicataire à peine d'y être contraint, par le premier huissier à ce requis avec l'aide au besoin de la force publique, après l'expiration du délai prévu à l'article 1622, alinéa 3, du Code judiciaire ou lorsque le jugement rendu sur la demande en nullité de l'adjudication ne sera plus susceptible d'appel.

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.

À la connaissance du notaire, le bien saisi est actuellement **occupé de façon illégale**. Une tierce personne se fait passer pour le propriétaire du bien présentement saisi et loue le bien.

3. Etat - Infractions

1. Conformément 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.

Le notaire attire toutefois ici l'attention de tout adjudicataire **sur les infractions urbanistiques** dont question ci-après.

Ces modifications / transformations ont été effectuées sans aucun permis d'urbanisme.

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.

2. Le notaire a demandé à la Commune de lui délivrer une copie des procès-verbaux d'infraction et des mises en demeure.

Le 25 janvier 2018, la Commune a répondu textuellement ce qui suit :

« Comme mentionné par téléphone, nous ne pouvons transmettre des copies de PV ou mises en demeure.

Concernant le contenu de ceux-ci, après vérification, les renseignements urbanistiques délivrés reprennent exactement le contenu des infractions repris dans les PV et mises en demeure mentionnés.

A priori, il ne nous est pas nécessaire d'effectuer de nouvelle visite actuellement. »

Le notaire a demandé à la Commune de lui délivrer une copie des arrêtés du Bourgmestre.

Le 24 janvier 2018, la Commune a répondu textuellement ce qui suit :

« Suite à notre entretien téléphonique, veuillez trouver ci-joint les arrêtés du Bourgmestre concernant le bâtiment en question.

- **13/06/2014 – Arrêté du Bourgmestre (suite à l'incendie) interdisant l'habitation, l'occupation et l'accès de l'ensemble du bâtiment**
- **11/08/2014 – Arrêté du Bourgmestre autorisant l'accès (suite entre autres à la remise d'un rapport d'ingénieur) mais maintenant l'interdiction d'habitation et d'occupation.**

Afin de pouvoir lever ces arrêtés du Bourgmestre, pour chaque appartement, le propriétaire doit exécuter les différents point qui y sont mentionnés et nous faire parvenir les documents demandés.

Tant que ces arrêtés ne seront pas levés les logements resteront interdits d'habitation et d'occupation. »

Une copie de ces arrêtés est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

3. Par email du 7 mars 2018, la Commune nous a communiqué le courrier envoyé en date du 21 février 2018 aux propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

Ledit courrier stipule textuellement ce qui suit :

« Nous vous rappelons qu'en date du 13/06/2014 l'immeuble repris sous rubrique a fait l'objet d'un arrêté du Bourgmestre.

Nous vous informons que tant que nous ne sommes pas en possession des attestations de conformité des installations électriques comme demandé dans l'article 6 de l'arrêté, l'immeuble en question ne peut être occupé. Il reste interdit d'habitation.

Nous vous invitons dès lors à nous faire parvenir ces documents dans les meilleurs délais afin de pouvoir clôturer favorablement ce dossier. »

Une copie de ce courrier est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

4. Urbanisme

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) le notaire instrumentant a demandé le 10 janvier 2018 à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du 16 janvier 2018, cette dernière a répondu littéralement ce qui suit :

« En ce qui concerne la situation planologique du bien :

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

*- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;*

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

*- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 13/09/1871 ;*

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

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

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

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

e) autres renseignements :

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

- le bien est situé dans le périmètre de protection d'un monument classé ;

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

- le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

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

gère l'inventaire des sols pollués ;

- en ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d'informations : <https://www.klim-cicc.be/>) ;

- en ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

- en ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIAL ;

- en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

Nous n'avons trouvé au sein de nos archives aucun permis d'urbanisme pour le bien. Ce courrier n'empêche cependant pas l'existence d'informations d'archives provenant notamment de la Région.

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

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

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

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes:

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : 1 logement
- **Etages 1 à 3**: 1 logement par étage
- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 4 logements

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

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements

n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

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

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 13/6/2014 et levé partiellement en date du 11/8/2014. Le bâtiment est interdit à l'habitation et à l'occupation. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : Mme J. Raes au 02 244 72 11.

- Le bien fait l'objet d'une **mise en demeure** établie en date du 25/7/2014 pour l'infraction suivante: modification architecturale de la façade à rue par le remplacement des châssis, au niveau du 2^{ème} étage, sans respect des divisions d'origine et sans respect de l'homogénéité de la couleur sur l'ensemble de la façade sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction établi en date du 16/5/2017 pour les infractions suivantes :

- la réalisation de travaux structurels par le percement d'une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol
- la réalisation de travaux d'aménagements intérieurs (changement d'utilisation des locaux accessoires aux logements de l'immeuble) non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir :

a. l'extension du logement du rez-de-chaussée par l'installation d'une chambre au sous-sol, non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre II, article 4 en terme de hauteur sous plafond minimale (2.25m), au chapitre III, article 10 en terme d'éclairage minimal ;

b. l'extension du logement situé au 3^{ème} étage par l'installation de 2 chambres dans les combles, non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre II, article 4 en terme de hauteur sous plafond minimale (pièce avant : 2.25m / pièce

arrière 2.15m), au chapitre III, article 10 en terme d'éclairage minimal ;
sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 24/5/2017 pour les infractions suivantes :

◦ La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :

- a. Le percement de trous de buses d'évacuation de gaz brûlés (1 au rez-de-chaussée, 2 au 1er étage et 2 au 2ème étage) ce qui est non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chapitre III, article 10 et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 5, article 33, § 1° 3° ;
- b. la suppression des 3 caches trous de boulins non conformément au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 4, article 7, § 1 ;
- c. la modification des châssis entraînant une non homogénéité de leurs profilés (au 1er étage : les châssis sont trop larges et trop plats, au 3ème étage il y a une partie fixe et donc pas de double cadre impliquant une épaisseur inférieure à la partie ouvrante gauche) et l'absence de cintrage sur la partie supérieure des châssis du 1er, 2ème et 3ème étages, non conformément au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 4, article 7, § 1 ;
- d. la modification de la porte d'entrée en aluminium en lieu et place d'une porte en bois ce qui est non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 4, article 7;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : 02 244 71 50.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel.

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

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

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter

les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis,

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. »

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 1^{er} 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.

A 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 un « petit logement » au sens dudit Code ;

- le bien vendu n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;

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 19 avril 2018, 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 10 janvier 2018 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 :
«CATEGORIE : Aucune - La parcelle n'est actuellement

pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Une copie de l'attestation 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 Charles DERUYDTS, à Vilvoorde, en date du 28 août 2015, transcrit.

Les adjudicataires devront respecter les charges, clauses et conditions et servitudes de l'acte de base 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 déclaratif de propriété, de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a 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 déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu. Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577-11 §1 du Code civil.

Le notaire attirera l'attention des candidat-acquéreurs et parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

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

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

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

E) LITIGES EN COURS

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 éventuel 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. A 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 24 avril 2018 dressé par l'A.s.b.l. Certinergie, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Le notaire informera l'adjudicataire du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur/saisi, 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 après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 24 avril 2019.

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 Energétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180501-0000526756-01-7 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Julien TERORDE de la société Certinergie le 1^{er} mai 2018.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D+
- émissions annuelles de CO² par m²: 158

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^{er} mai 2001 et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Le Notaire soussigné déclare qu'il ne dispose, en ce qui concerne le bien vendu, d'aucun dossier d'intervention ultérieure établi conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001.

Des travaux ont cependant été réalisés sur le bien vendu depuis le 25 janvier 2001 lesquels nécessitent l'établissement d'un 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.

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 adjugé ou autres frais de nettoyages.

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 **mercredi 6 juin 2018 à 15 heures 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 adjugé 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 19 mai 2018, comme suit:

- Les mardis 22-29 mai 2018 et 5 juin 2018 de 10h à 12h.
- Les samedis 19-26 mai 2018 et 2 juin 2018 de 11h30 à 13h30.

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. Election de domicile

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions et commandants 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

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.

Suit la signature.

POUR EXPEDITION CONFORME