

ASR/2180849-05

Rép. n° 2020/0902

le 12/03/2020

Droit d'écriture : 50,00 €

Cahier des charges

CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le douze mars

Nous soussignons, Maître **Bertrand Nerincx**, notaire à la résidence de Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction au sein d'« ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16 et à l'intervention et en présence de Maître **Paul DOICESCO**, Notaire à la résidence de Gedinnes, **procédons à l'établissement des conditions de vente de la vente online sur biddit.be du bien décrit ci-dessous, à la requête et en présence de :**

...

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. Conditions spéciales de vente

Coordonnées de l'étude

ACTALYS – NOTAIRES ASSOCIES

Notaire en charge du dossier : Bertrand NERINCX

Collaboratrice en charge du dossier : Anne-Sophie Roobaert (asr@actalys.be)

Boulevard de Waterloo 16

1000 Bruxelles

02/325.19.18.

Description des biens – Origine de propriété

1° VILLE DE BRUXELLES – Première Division

Une propriété composée :

- d'une maison d'habitation à deux étages avec cour et d'un établissement industriel avec porche d'entrée, cour et bâtiments à l'arrière, sise à front de la rue des Grands Carmes, où elle est cotée sous les numéros **20 et 22** et présente une façade de treize mètres septante centimètre, contenant en superficie d'après titre sept ares quatre-vingt-deux centiares, le tout cadastré, selon titre, section huitième, numéros 220b et 221d pour sept ares vingt-deux centiares (7a 22ca) et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 26/03/2018, section A, numéro 0220BP0000 et numéro 0221DP0000 pour une contenance de sept ares vingt-deux centiares (7a 22ca).

Tel que ce bien se trouve figuré à un plan demeuré annexé à un cahier des charges dressé par Maître ECTORS, notaire ayant résidé à Bruxelles, le onze Juin mil huit cent nonante-quatre, dont une copie est restée annexée à l'acte reçu par le Notaire Daniel GERARD, à Bruxelles et le Notaire Alfred LEVIE, à Schaerbeek, le trente mars mil neuf cent soixante-deux.

Revenu cadastral (global) :

- Pour le numéro 20 : deux mille cent soixante-neuf euros (€ 2.169,00) ;
- Pour le numéro 22 : trois mille neuf cent trente-quatre euros (€ 3.934,00)

- d'une maison de commerce à deux étages, sise à front de la rue des Grands Carmes, où elle est cotée sous **le numéro 24** et présente une façade de cinq mètres vingt centimètres, contenant en superficie d'après titre soixante-quatre centiares, cadastrée section huitième, numéro 222 pour soixante-quatre centiares et d'après extrait de la matrice cadastrale daté du 26/03/2018, section A, numéro 0222P0000 pour une contenance de soixante-quatre centiares (64ca).

Revenu cadastral (global) : neuf cent quarante-neuf euros (€ 949,00)

Tel que ce bien se trouve figuré à un plan demeuré annexé à un cahier des charges dressé par Maître François WYDEMANS, ayant résidé à Woluwe-Saint-Pierre, le vingt-et-un novembre mil neuf cent quarante-neuf, dont une copie est resté annexée à l'acte

Selon l'état de référence dressé le 29/08/2016 par Monsieur Nicolas Gyömörey et l'annexe 1 de l'arrêté de classement dont question ci-après, l'ensemble du lot prédécrit, en ses deux composantes, peut être décrit comme il suit :

« Cet ancien hôtel de maître, à la façade assez large, occupe une place importante en intérieur d'îlot et s'organise autour d'une cour intérieure bordée de différentes ailes dont les plus anciennes remontent au XVII^e siècle.

Le bâtiment principal situé à front de rue possède une façade enduite s'organisant en six travées sur deux niveaux et demi : le rez-de-chaussée surélevé, un premier étage et un deuxième étage surbaissé ou attique. Une bâtière de tuiles (parallèle à la rue) termine l'élévation et repose sur une corniche renouvelée. Le noyau de cette aile est certainement plus ancien que l'aspect néoclassique qu'elle présente. En effet, des ancres en I ponctuent la façade principale et arrière. De même, la toiture présente sur sa face arrière un profil en coyau.

On note la présence de plusieurs entrées en façade avant. Dans la première travée (à l'extrémité gauche) s'ouvre une première porte, décentrée par rapport au reste de la travée. Une grande porte cochère, sous un larmier droit, donne accès à la cour dans la quatrième travée. Enfin, une troisième entrée se fait au n° 24.

Les fenêtres rectangulaires ont un appui saillant, remontant probablement aux transformations de la façade effectuées au XIX^e siècle. Le deuxième étage est assez bas. Les fenêtres sont équipées d'un garde-corps. Sous la corniche peu saillante court une frise de trous de boulin, fermés par de simples caches carrés. En 1892 (TP 46533), les deux dernières travées, celles de droite, plus étroites, ont été remaniées. Le rez-de-chaussée a été transformé en commerce et les fenêtres ont été enrichies d'un encadrement mouluré orné d'une clef et d'une guirlande.

La façade arrière donnant sur la cour intérieure est enduite et pratiquement aveugle : seul le passage couvert ouvre le rez-de-chaussée tandis qu'une annexe, sur un seul niveau, a été accolée plus tardivement à l'arrière comme le montrent les linteaux métalliques des baies (XIX^e ou XX^e siècle). Au niveau du premier étage, deux petites ouvertures rectangulaires éclairent le bâtiment. Sous la corniche et la toiture en bâtière à coyau, des trous de boulin régulièrement espacés sont fermés par de simples cache-boulins. Les tuiles recouvrant la toiture en bâtière semblent avoir été remplacées. Une lucarne passante et deux fenêtres de toitures éclairent les combles.

L'aile située au fond de la cour semble être ce qui constituait le corps principal de l'ancien hôtel de maître. Elle comporte un niveau de caves s'élevant en hors-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles au-dessus de la corniche. Cette façade dérochée montre que les montants des grandes baies sont harpés de pierres blanches chanfreinées. Le soubassement présente des imperfections dans son homogénéité. Des cordons scandent les maçonneries. Des coutures dans la maçonnerie indiquent que ce corps de bâtiment a subi certaines transformations à des périodes différentes. Une frise de trous de boulin, régulièrement espacés, se situe sous la corniche.

La charpente de toiture de cette aile, assez ample au niveau de ses proportions et dont la vision est entière, témoigne de l'ancienneté du bâtiment. On remarque que toutes les fermes, numérotées et à double entrant, sont encore en place, les pannes également. La toiture se termine par une croupe. Des fenêtres de toiture éclairent les combles. Le mur-pignon (sous la croupe) gauche est ouvert d'une grande baie donnant sur la toiture de l'annexe citée ci-dessous.

Le bâtiment principal a été agrandi d'annexes, l'une arrière et l'autre latérale. Un très bel escalier Louis XVI permet d'accéder aux étages.

Une annexe prolongeant cette aile du côté gauche (annexe débordant du plan de masse de format rectangulaire) a été vraisemblablement construite dans la deuxième moitié du XIX^e siècle. En effet,

d'après l'analyse d'un ancien plan parcellaire (plan Popp de 1866), il y avait originellement une cour à cet endroit.

Cette annexe, plus basse que l'aile traditionnelle, est couverte d'une toiture à quatre pans qui est éclairée en sa partie sommitale par un lanterneau. La toiture est portée par une charpente métallique. Cet espace, au caractère industriel, se démarque par rapport aux ailes traditionnelles et devait probablement servir d'entrepôt ou d'atelier.

L'aile latérale située sur le côté gauche de la cour remonte probablement également à la fin du XVII^e siècle. Originellement enduite, la façade de huit travées dérochée montre une maçonnerie de briques, des piédroits des fenêtres harpés en pierre blanche chanfreinée, des ancras en I, des arcs de décharge au-dessus des linteaux (ces derniers ont été remplacés et, pour les baies du rez-de-chaussée, le niveau des linteaux a été rabaissé : l'ancien arc de décharge est toujours présent mais à un niveau trop élevé par rapport au linteau actuel), des trous de boulin en croisette (encadrement en pierre blanche). Les seuils des fenêtres du premier étage ont été surhaussés et remplacés par un appui saillant, en petit granit. Cette transformation date probablement du XIX^e siècle. La toiture en bâtière de cette aile est refaite et recouverte de tuiles en S.

Cette aile latérale constitue le retour du corps principal situé au fond de la cour. On y reconnaît le même style et les deux charpentes de toiture, d'une facture homogène, sont reliées entre elles (l'aile latérale est cependant plus étroite).

L'aile latérale de droite est beaucoup plus basse et malheureusement très peu intégrée à l'ensemble de l'immeuble. Elle a vraisemblablement été rajoutée dans les années '30. Le rez-de-chaussée est ouvert par des piliers et les ouvertures de l'étage sont en briques de verre.

Cette aile ne fait pas partie du classement. [...] »

Les vendeurs déclarent que depuis cet état de référence, l'immeuble a bénéficié de travaux d'amélioration, qui ont influencé favorablement l'état actuel de l'immeuble.

- d'une maison de commerce sise à front de la rue des Grands Carmes où elle est cotée sous le **numéro 26** et présente un développement de façade de quatre mètres, nonante-trois centimètres, contenant en superficie d'après mesurage ci-après invoqué, quarante-huit centiares, cadastrée selon titre section huitième, numéro 223a et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 15/02/2017, section A, numéro 0223AP0000 pour une contenance de quarante-sept centiares (47ca).

Revenu cadastral (global) : mille cent nonante-deux euros (€ 1.192,00)

Tel que ce bien se trouve figuré sous teinte bleue au procès-verbal de mesurage avec plan qu'en a dressé Monsieur Pierre CATTOIR, géomètre-expert, à Bruxelles, le sept avril mil neuf cent soixante-quatre.

- d'une maison de commerce sise à front de la rue des Grands Carmes, où elle est cotée sous le **numéro 28** et présente une façade de cinq mètres trente centimètres, contenant en superficie d'après mesurage ci-après invoqué, cinquante-six centiares, cadastrée selon titre, section huitième,

numéro 224 b et selon extrait de la matrice cadastrale daté du 15/02/2017, section A, numéro 0224BP0000 pour une contenance de cinquante-trois centiares (53ca).

Revenu cadastral (global) : mille quatre cent quarante euros (€ 1.440,00)

Tel que ce bien se trouve figuré sous teinte rose au procès-verbal de mesurage avec plan qu'en a dressé Monsieur Pierre CATTOIR, géomètre-expert, à Bruxelles, le sept avril mil neuf cent soixante-quatre.

La description du bien 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.

Origine de propriété

...

Mise à prix

La mise à prix s'élève à **un million sept cent cinquante mille euros (€ 1.750.000,00)**

Enchère minimum

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi 21 octobre 2020 à 13h00.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi 29 octobre 2020 à 13h00, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le vendredi 30 octobre 2020 à 11h00.

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs comme dit ci-après.

Les visites se dérouleront :

...

Les visites seront effectuées aux risques et périls des amateurs, et sous leur responsabilité (sans recours contre les vendeurs ou les notaires soussignés).

Les visites commenceront en date du

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

Séance d'information

Le notaire instrumentant se réserve la possibilité de tenir une ou plusieurs séances d'information en son étude à l'attention des amateurs préalablement au début des enchères. La date et l'heure

à laquelle ces séances se tiendront seront communiquées via la plateforme Biddit.

Toutefois, une première séance aura lieu en l'Etude du notaire instrumentant le ...

Transfert de propriété

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

Jouissance – Occupation

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

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, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

Sous réserve de ce qui est dit-après, il semblerait qu'une partie des biens est actuellement occupée.

L'immeuble n° 22 semble être occupé par les locataires/occupants, dont :

- Un bail de résidence, écrit – introuvable – ayant acquis date certaine par le décès du bailleur, Madame \$, dont question à l'origine de propriété, consenti à \$ (résidence et atelier de peinture) ; le loyer semble être de trois cent cinquante (350) euro par mois, charges comprises ;
- À l'étage supérieur à l'appartement occupé par Monsieur \$ semble être loué par Madame \$; le loyer semble être de septante-cinq (75) euros par mois, charges comprises ;
- Monsieur \$ loue, en co-location avec Monsieur \$ un appartement ; le loyer semble être de cent vingt-cinq (125 €) euros par mois, charges comprises.
- À titre précaire, occupe également sans titre ni droit un atelier de peinture, au rez-de-chaussée (verrière / annexe), étant Madame \$.

L'immeuble n° 20 semble être libre d'occupation et de tout droit.

Les autres immeubles sont également libres d'occupation et de tout droit.

Il n'existe pas de compteurs particuliers à chaque lot occupé.

Ni les vendeurs, ni les notaires ne disposent d'informations complémentaires sur l'occupation, occupation(s) dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours ni contre les vendeurs, ni contre les notaires soussignés.

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

L'état de référence dont question ci-dessus stipule ce qui suit concernant l'état sanitaire et d'occupation des biens 20-22-24 :

« Maison n°20

Le bâtiment est occupé sur les deux premiers niveaux. Hormis l'étage non visité, on constate que le bâtiment est dans un état sanitaire satisfaisant, probablement grâce à la rénovation de la couverture et de ses chéneaux. Il reste toutefois quelques zones à entretenir dans la charpente, comme une tuile déchaussée et un problème au solin de cheminée qui endommagent encore la charpente. L'annexe occupée en partie par l'atelier du rez-de-chaussée est également en bon état général et sain.

Maison n°22

Les deux bâtiments constituant les corps nord et ouest sont entièrement habités. Leur couverture a également été rénovée. Toutefois, les chéneaux présentent quelques faiblesses, ceux-ci ayant été renouvelés par ajout d'une couche d'étanchéisation sur une structure existante ponctuellement fragilisée. De même les façades démunies de leur enduit risquent de rapidement se dégrader. Les appartements sont dans un état sanitaire correct, bien que l'état des surfaces et de certaines structures nécessite une restauration et des finitions appropriées à la fonction et l'amélioration du confort. Toutefois on n'y constate pas de dégradation alarmante.

L'annexe nord est occupée par un atelier à l'étage et abrite un espace d'entreposage au rez-de-chaussée. Également préservée des infiltrations, cette zone n'est toutefois chauffée que ponctuellement et inhabitable en raison de l'importance des déperditions.

L'annexe ouest est occupée à l'étage par le prolongement de l'atelier de l'annexe nord et au rez-de-chaussée en espace de répétition théâtral. Seul l'étage présente de légères infiltrations provenant des toitures.

L'aile est fortement dégradée et inexploitable ; elle menace ruine en ce qui concerne ses structures horizontales.

Maison n°24

Le bâtiment est inhabité et fortement délabré. La couverture de la maison à rue est encore satisfaisante et ne provoque pas de grave infiltration. Par contre la toiture de l'aile de liaison et de l'achterhuis sont en mauvais état et provoquent des pénétrations d'eau détériorant les structures internes du bâtiment. La cour couverte constitue la voie d'infiltration la plus problématique. Plusieurs structures internes sont déstabilisées et effondrées ou dangereuses.

Cour

De manière générale on pourrait espérer un projet de restauration et de revalorisation complet de cette cour. En effet les façades dénudées ne peuvent rester en l'état, celles de l'annexe du début du XX^e siècle devraient être mieux valorisées et un projet cohérent devrait concerner l'aile est. On pourrait également envisager le traitement du sol de la cour et une meilleure relation avec la façade arrière des appartements du n°20.

On note toutefois, de manière générale, que le contrôle et l'entretien en bon père de famille de l'ensemble du bien est assuré par un de ses locataires ».

Les parties déclarent que les activités un temps présentes dans l'espace de répétition théâtrale sont terminées.

Droit de préemption – Droit de préférence

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

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

Les biens sont repris dans le périmètre de préemption fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2015 relatifs à l'établissement d'un périmètre de préemption « Manneken Pis » sur le territoire de la Ville de Bruxelles, entré en vigueur le 6 août 2015.

Etat du bien – Vices

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

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

Limites – Contenance

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

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

Mitoyennetés

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

Servitudes

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

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

Le vendeur déclare que le bien est grevé des servitudes suivantes :

L'acte reçu le 30 mars 1962, concernant le bien sis rue des Grands Carmes, numéro 20 et 22 stipule textuellement ce qui suit :

« L'acte de vente susvanté de Maître Damiens, notaire à Bruxelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent quarante-six, stipule ce qui suit :

Monsieur Leemans fait observer ici que l'écoulement des eaux de la corniche du devant de la propriété voisine portant le numéro 18 se fait actuellement dans celle de la propriété cotée numéro 20 présentement vendue, mais cela simplement à titre de simple tolérance.

Les acquéreurs sont subrogés quant à ce qui précède dans tous les droits et obligations de la venderesse du dit immeuble, sans l'intervention de celle-ci ni recours contre elle.

Le même acte se réfère à des conditions spéciales reprises d'un cahier des charges dresse par Maître Ector notaire ayant résidé à Bruxelles, le onze juin mil huit cent nonante-quatre.

Par suite de la réunion des deux lots de cette vente publique en un seul bien, les conditions spéciales reprises au dit cahier des charges ne sont plus d'application et les acquéreurs, qui déclarent avoir eu connaissance de ces conditions, dispensent les notaires soussignés de les reproduire aux présentes ».

L'acte reçu le 11 septembre 1964 concernant les biens sis Rue des Grands Carmes, numéros 26 et 28 stipule textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

A. Vue directe.

Il est fait observer qu'il existe au profit de l'immeuble sis rue des Grands carmes, 28, au premier et au second étages, dans les chambres arrières, une fenêtre ouvrante, à verre clair, percée dans le mur séparatif vers la propriété appartenant à Madame Fry. Ces châssis ont respectivement environ soixante centimètres sur quatre-vingts centimètres, au premier étage, et septante centimètres sur cent centimètres, au second étage. Tous deux se trouvent à environ un mètre trente-trois centimètres au-dessus du plancher.

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant pour la Dame venderesse de la situation dont il s'agit mais sans que la présente déclaration puisse

conférer à la propriétaire de l'immeuble voisin plus de droits qu'elle n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou en vertu de la loi ».

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

Dégâts du sol ou du sous-sol

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

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

Actions en garantie

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

Dispositions administratives

Prescriptions urbanistiques

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 15 Février 2017 à la Ville de Bruxelles de lui délivrer les

renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

La Ville de Bruxelles a délivré par lettres adressées au Notaire soussigné, datées des 26 février 2020, ces renseignements dans un document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

1/ Concernant les biens sis Rue des Grands Carmes 20-22 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du **19/02/2020**, concernant le bien sis **rue des Grands Carmes (n° cad: 221 D)**, nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
 - **En bordure d'un espace structurant**

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait

soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles

(CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

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

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007)

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme <http://urbantsme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption «Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est classé par arrêté du **11/09/2003**;
- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- On omet.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

À ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements:

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

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

- 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 DURL ;

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

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés: Nihil**
- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

Réf. : TP 11917 Datant	de	1822-	1850
Objet : modifier la façade			
Réf. : TP 46532 Délivré	le	18/07/1882	
Objet : modifications			
Réf. : TP 46533 Délivré	le	04/09/1894	
Objet : transformations			
– Réf. : TP 46533 Délivré	le	20/08/1903	
Objet : transformations			
Réf. : TP 46533 Délivré	le	18/02/1904	
Objet : transformations			

Réf. : TP 49068 Délivré

le

10/12/1938

Objet : transformer l'entrée

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession le bien est affecté au logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

· Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/036/16, n° de notice du parquet et n° NOVA) , dressé par ISA le 14/03/2016, ayant pour objet :

« Sur les lieux, nous avons constaté :

-au niveau de la façade avant (long. 20m, hauteur sous corniche : 10,80m) du bâtiment principal, à front de la rue des Grands Carmes :

°décollement de la peinture

°fissuration et détachement de l'enduit en plaques (avec risque de chute d'éléments sur la voie publique), laissant apparaître, par endroit, la maçonnerie, parfois les linteaux

°application de peinture non respirante au niveau du rez-de-chaussée ;

°fissuration et accumulation de mousse au niveau des soubassements en pierre bleue ;

°dégradation des châssis en bois (4) avec vitrage inexistant par endroit ;

°dégradation importante de la devanture commerciale du n°24, avec risque de chute d'éléments sur la voie publique.

- au niveau du plafond de l'entrée cochère (6,70X2,70) :

°fissuration des plafonds et des moulures au-dessus de l'entrée cochère

-au niveau de la façade arrière du bâtiment principal, donnant sur la cour:

°début du décollement de la peinture

- au niveau de la façade avant (13,00 m X10,00m) de l'aile située au fond de la cour,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissuration structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur ;

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (13,60mX4,25m) de l'aile située au fond de la cour:

°infiltration d'eau au niveau du lanterneau 'dégradation et poudrage des maçonneries

-au niveau de la façade avant (18,50mX10,00m) de l'aile située à gauche de la cour intérieure,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissurations structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur,

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible.

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (10,00mX6,75m) de l'aile latérale gauche, °infiltration d'eau au niveau du lanterneau

- pour le bien sis au n°24, il n'a pas été possible de visiter les étages, étant donné l'instabilité des escaliers.

Nous avons également constaté, sans qu'un permis unique préalable n'ait été octroyé, l'aménagement d'une salle de répétition musique/théâtre (6,70 mX15,60m , HSP 4,25) au rez-de-chaussée.

En outre, nous avons relevé la présence d'appareils de chauffage dangereux (poêles à charbon, brasero, ...) déposés à même les planchers en bois et présentant des risques d'incendie. Ce dernier point ne constitue pas une infraction urbanistique mais présente un risque pour la conservation du bien classé en totalité. »

2/ Concernant le bien sis Rue des Grands Carmes, 24 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du **19/02/2020** , concernant le bien sis **rue des Grands Carmes (n° cad: 222)**, nous avons l'honneur de vous délivrer ci- joint le document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)

- **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant 2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

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

- Les prescriptions du PRAS précité ;

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

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

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant:
 - Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
 - Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007)

- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme.
<http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet [suivant www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption « Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- on omet.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;

8°) Autres renseignements:

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- 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 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 DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI

A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE

SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

- Réf. : TP 55507 Délivré le 31/08/1943

Objet : transformation du rez-de-chaussée de la façade

- Réf. : TP 87208 Datant de 1981

Objet : démolir quelques murs situés dans la cour interne

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée mais nous n'avons pas d'indication quant à l'affectation des étages.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

• Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/036/16, n° de notice du parquet et n° NOVA), dressé par ISA le 14/03/2016, ayant pour objet :

« Sur les lieux, nous avons constaté :

-au niveau de la façade avant (long. 20m, hauteur sous corniche : 10,80m) du bâtiment principal, à front de la rue des Grands Carmes:

°décollement de la peinture

°fissuration et détachement de l'enduit en plaques (avec risque de chute d'éléments sur la voiepublique), laissant apparaître, par endroit, la maçonnerie, parfois les linteaux

°application de peinture non respirante au niveau du rez-de-chaussée ;

°fissuration et accumulation de mousse au niveau des soubassements en pierre bleue;

°dégradation des châssis en bois (4) avec vitrage inexistant par endroit ;

°dégradation importante de la devanture commerciale du n°24, avec risque de chute d'éléments sur la voie publique.

- au niveau du plafond de l'entrée cochère (6,70X2,70) :
°fissuration des plafonds et des moulures au-dessus de l'entrée cochère

- -au niveau de la façade arrière du bâtiment principal, donnant sur la cour:
°début du décollement de la peinture

- au niveau de la façade avant (13,00 m X10,00m) de l'aile située au fond de la cour,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissuration structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur ;

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible

-au niveau du premier étage, dans l'annexe (13,60mX4,25m) de l'aile située au fond de la cour:

°infiltration d'eau au niveau du lanterneau

°dégradation et poudrage des maçonneries

- au niveau de la façade avant (18,50mX10,00m) de l'aile située à gauche de la cour intérieure,

°corniches non étanches entraînant des infiltrations d'eau dans les maçonneries,

°dégradation et fissurations structurelle par endroit, des maçonneries due à l'absence d'un enduit protecteur,

°dégradation importante des menuiseries, parfois irréversible.

- au niveau du premier étage, dans l'annexe (10,00mX6,75m) de l'aile latérale gauche,
- °infiltration d'eau au niveau du lanterneau

Nous avons également constaté, sans qu'un permis unique préalable n'ait été octroyé, l'aménagement d'une salle de répétition musique/théâtre (6,70 mX15,60m , HSP 4,25) au rez-de-chaussée.

En outre, nous avons relevé la présence d'appareils de chauffage dangereux (poêles à charbon, brasero, ...) déposés à même les planchers en bois et présentant des risques d'incendie. Ce dernier point ne constitue pas une infraction urbanistique mais présente un risque pour la conservation du bien classé en totalité. »

3/ Concernant le bien sis Rue des Grands Carmes, 26 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du 19/02/2020, concernant le bien sis rue des Grands Carmes (n° cad: 223 A), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013:
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant**

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;

* Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

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

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

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption « Manneken Pis »** fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

On omet.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:

A ce jour, l'administration communale a connaissance que:

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;

8°) Autres renseignements:

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15^o de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols

pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé dû logement et de la rénovation ;
- 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 DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;
- L'immeuble fait l'objet d'un Arrêté d'insalubrité - interdiction d'habitation et d'occupation - pris par le Bourgmestre 07/07/2010.
- Au cas où entre-temps il a été remédié à la situation qui a fait, en son temps, l'objet de l'Arrêté précité, les intéressés sont priés de solliciter un Arrêté levant ce dernier. Pour tous renseignements complémentaires, veuillez-vous adresser à la CELLULE [CONTROLE.urb.uai@brucity.be](mailto:urb.uai@brucity.be)

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI

A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :
Nihil
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :
– Réf. : TP 1396 Délivré le 08/01/1907
Objet : transformations au rez-de-chaussée de la façade et à l'intérieur

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

On omet. »

4/ Concernant le bien sis rue des Grands Carmes, 28 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques (article 275 et suivants du COBAT) complétée en date du 19/02/2020, concernant le bien sis rue des Grands Carmes (n° cad: 224 B), nous avons l'honneur de vous délivrer ci-joint le document dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination:
Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - En zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement En bordure d'un espace structurant

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
 - Les prescriptions du PRAS précité ;
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles(CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
 - Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006;
 - Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
 - Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
 - Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;
 - Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963;

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

On omet.

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption « **Manneken Pis** » fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

On omet.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:

À ce jour, l'administration communale a connaissance que:

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements:

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

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

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI

A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE

SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- *Les permis d'environnement suivants ont été délivrés : Nihil*
- *Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :*

Réf. : TP 1396 Délivré le 08/01/1907

Objet : transformations au rez-de-chaussée de la façade et à l'intérieur

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession et ce permis le bien comprend un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

On omet. »

Une demande de renseignements urbanistiques actualisés a été envoyée à la ville de Bruxelles. Lesdits renseignements urbanistiques actualisés seront mis à disposition des amateurs dans le cadre de la mise en vente du bien.

2. Les biens, objet de la présente vente, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, à l'exception de ceux dont question dans les lettres de la Ville reproduites 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.

Environnement – Gestion des sols pollués

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 aux vendeurs d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, 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 des attestations du sol délivrées par l'Institut 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.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

Concernant les biens sis rue des Grands Carmes 20, 24, 26 et 28 (attestations respectivement délivrées en date du 24/02/2017, 16/04/2018, 06/04/2018, 18 mars 2019 et 10 décembre 2019) : « *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.

Concernant le bien sis Rue des Grands Carmes, 22 :

Cette attestation (délivrée le 13/04/2018) stipule textuellement ce qui suit : « Catégorie O : Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée ».

Dès lors, suite à la réception de ladite attestation, la société Universoil a été mandatée afin d'établir une étude détaillée et une étude de risque.

En date du 17 janvier 2019, la société Universoil a délivré son rapport. Les conclusions étaient les suivantes :

« La présente ER a été réalisée sur le terrain sis Rue des Grands Carmes 22 à 1000 Bruxelles dans le cadre de la future vente du terrain. Le terrain est constitué d'une parcelle cadastrale référencée 21004_A_0221_D_000_00 et reprise en zone d'habitation au PRAS.

Aucune activité à risque au sens de l'Arrêté du 16/07/2015 n'est actuellement exploitée sur le site.

La contamination du sol en trichlorométhane est liée à l'ancien atelier de lavage et blanchiment des éponges exploité par la SPRL N.M. Klimis & Cie entre 1962 et 1973. Il s'agit dès lors d'une pollution orpheline antérieure au 20/01/2005.

La contamination du sol en trichlorométhane s'étend sur une surface d'environ 13 m² et sur une profondeur comprise entre 0,15 et 1,25 m-ns, ce qui représente un volume de contamination d'environ 14,5 m³.

Aucune contamination de l'eau souterraine en trichlorométhane n'a été mise au jour au droit de la parcelle étudiée (concentrations < NA).

Récapitulatif des pollutions présentes sur la parcelle 221D

POLLUANTS

SOL

	Surface (m²)	Profondeur (m)	Volume (m³)	Nature	ER
Plomb	640	3,5	2.240	Orpheline < 20/01/2005	ESR déjà réalisée – absence de risque
Trichlorométhane	13	Entre 0,15 et 1,25	14,5	Orpheline < 20/01/2005	Risques humains et de dissémination tolérables

Le risque humain tenant compte de l'affectation standard du site est non tolérable pour la contamination du sol en trichlorométhane.

Le risque humain dans le cadre de l'utilisation concrète actuelle du site est, quant à lui, tolérable.

L'étude simplifiée des risques réalisée dans le cadre de la RES a permis de conclure à l'absence de risque humain pour la contamination du sol en plomb.

Le risque humain tenant compte de l'utilisation concrète projetée du site n'a pas été évalué étant donné l'inconnue quant aux projets de réaménagement du bâtiment après sa vente.

Le risque de dissémination est tolérable pour la contamination du sol en trichlorométhane.

L'étude simplifiée des risques réalisée dans le cadre de la RES a également permis de conclure à l'absence de risque de dissémination pour la contamination du sol en plomb.

Enfin, le site est implanté dans un environnement urbain sans valeur écologique. Le risque d'atteinte aux écosystèmes est donc considéré comme nul et n'est donc pas évalué.

Aucune gestion de risque ne doit être réalisée et aucune mesure de sécurité ne doit être mise en place.

Les restrictions d'usage suivantes sont d'application pour le site étudié (plomb et trichlorométhane) :

- Interdiction d'excaver des terres polluées sans autorisation préalable de BE ;
- Interdiction d'exploiter un potager ;
- Obligation de maintenir un revêtement de sol au droit des zones polluées ».

Ledit rapport a été déposé auprès de Bruxelles-Environnement.

En date du 19 décembre 2019, une nouvelle attestation de sol a été émise par Bruxelles Environnement.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : «

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21004_A_0221_D_000_00
Adresse(s)	Rue des Grands Carmes 22, 1000 Bruxelles
Classe de sensibilité ³	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	3	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.		
Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.		
Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		
<i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i>		

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Klimis & CO	145 - Préparation, traitement chimique des textiles, teinture, blanchiment, etc.	1962	1973	NOVA-PROV7332

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

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00410/2018)	22/10/2018	13/11/2018	Pollution détectée, délimitée et risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00410/2018)	21/01/2019	13/02/2019	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00410/2018)	21/01/2019	13/02/2019	Risques : Risques tolérables
Restrictions d'usage (SOL/00410/2018)	01/2019		Interdiction de potager Dalle de béton obligatoire Excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée

CITERNE A MAZOUT

Selon les renseignements mis à la disposition des notaires soussignés et sans garantie concernant l'exactitude et la complétude de cette information, il ne se trouve pas de citerne à mazout dans aucun des lots présentement vendus.

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.

INSTALLATION ELECTRIQUE.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir fait exécuter de visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, étant donné que l'installation électrique doit être entièrement renouvelée.

L'adjudicataire déclare avoir été parfaitement informé de son obligation de signifier, par écrit, la rénovation complète de l'installation électrique à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.

Il déclare par ailleurs savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

Certificat de performance énergétique

1. Le notaire déclare qu'à sa connaissance aucun certificat de performance énergétique n'a été dressé, à ce jour, pour le bien, objet de la présente vente.
2. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'adjudication, indépendamment du contenu des certificats de performance énergétique.

Les originaux des certificats de performance énergétique qui pourraient être établis postérieurement aux présentes, seront remis à l'adjudicataire, après paiement du prix en principal et accessoires.

Si entre-temps il n'a pas été possible d'en établir, le notaire instrumentant avertira l'IBGE, dans les 15 jours de l'adjudication définitive, de l'absence de certificats PEB.

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 soumettant 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 m²) 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.

Situation hypothécaire

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.

Transfert des risques – Assurances

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

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'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

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

Impôts

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

B. Conditions générales de vente

Champ d'application

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

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

Adhésion

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

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

Mode de la vente

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

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

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

a) suspendre la vente;

b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;

c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer.

d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.

e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;

f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

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

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

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

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

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

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

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

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

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

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

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

Plafond (atteint)

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

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

Conséquences d'une enchère

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

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

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

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparait devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13.

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

Le notaire notifie ensuite aux vendeurs le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si les vendeurs acceptent ce montant, les biens sont adjugés. Par contre, si les vendeurs ne peuvent marquer leur accord unanime sur ce montant, les biens sont retirés de la vente.

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

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14.

Si un enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire, il devra payer au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire correspondant à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un minimum de 2500 € (deux mille cinq cent euros).

L'enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, pourra prétendre de plein droit et sans mise en demeure, à une indemnité forfaitaire de € 2.500 (deux mille cinq cent euros) si le vendeur s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire.

Mise à prix et prime

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

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

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

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

Subrogation légale

Article 16. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 17. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

Adjudication à un colicitant

Article 18. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 19. 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 20. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 21. 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 22. 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 23. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

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

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

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

Frais

Article 24. Les frais, droits et honoraires de la vente sont à charge du vendeur, et ce moyennant participation forfaitaire de l'adjudicataire.

Cette participation forfaitaire consiste en un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. L'adjudicataire doit payer cette participation de la façon prévue à l'article 24 pour le paiement du prix, dans les cinq jours de l'adjudication définitive. Cette participation est basée sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pour cent (12,50%). Elle est égale à :

- treize pour cent (13,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt pour cent (12,80%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule septante-cinq pour cent (12,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule septante pour cent (12,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

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.

Article 25. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption, réduction ou majoration du droit d'enregistrement dû (par exemple en conséquence d'un droit de partage ou d'un autre droit réduit, de la reportabilité, de l'abattement) ou comptabilisation de la TVA au lieu du droit d'enregistrement ou à l'application de l'honoraire légal, la contribution sera adaptée après application du pourcentage mentionné à l'article 24, avec le montant de la réduction ou de l'augmentation.

Les frais suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance.

Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Le vendeur supporte le solde des frais de la vente, en ce compris la TVA sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

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

Compensation

Article 25. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 26. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt est de sept (7 %) pour-cent.

Sanctions

Article 27. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

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

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

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

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

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux de sept (7%) pour cent, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

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

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

Pouvoirs du mandataire

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

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;

- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

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

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

C. Les définitions

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjudgé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;

- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. Procuration

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

1. Maître Vincent Wyart, avocat au Barreau de Bruxelles, Avenue d'Italie 43/28, à 1050 Ixelles.
2. Maître Lucas Vogel, avocat au Barreau de Bruxelles, Avenue Louise, 65, 1050 Bruxelles.
3. Madame Anne-Sophie Roobaert, élisant domicile en l'étude, Boulevard de Waterloo, 16.

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

Pour lequel le mandataire sub 3 intervient à l'instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Le mandataire sub 2, Maître Vogel, est ici aussi présent et accepte.

Mandataire qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

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

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

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

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Confirmation de l'identité

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

Droit d'écriture

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

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet de cet acte le 5 mars 2020

DONT PROCES-VERBAL, établi en l'étude à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 16, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions

prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par les vendeurs, les mandataires, et moi-même, notaires, la minute restant au Notaire Nerinx.