



## EXTRAIT Cahier des charges VENTE PUBLIQUE Commerces 38 et 39 Complexe LE RIVOLI (Uccle/Ixelles)

(...)

### I. DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE D'UCCLE – 2<sup>ème</sup> division

#### COMMUNE D'IXELLES – 2<sup>ème</sup> division

Dans un complexe immobilier dénommé "Le Rivoli", situé entre la chaussée de Waterloo, la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere, cadastré sous Uccle, d'après titre et récent extrait cadastral chaussée de Waterloo 690, section C numéro 45 D 2 pour une superficie de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares (18a 85ca) et sous Ixelles, d'après titre et extrait cadastral récent chaussée de Waterloo 690 et rue Emile Claus 47/61 section B numéro 0415 D pour une superficie de douze ares trente centiares (12a 30ca) :

Dans l'entité commerciale :

**1. Le magasin numéro 38**, situé au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée : les cent quarante-quatre/ dixmillièmes (144 / 10.000ièmes) dans les parties communes spéciales de l'entité commerciale.

Il a été attribué à cette entité commerciale trente et un virgule trois cent nonante-trois pour cent (31,393%) des parties communes générales du complexe dont le terrain.

Identifiant parcellaire Uccle : 45D2P0231

Identifiant parcellaire Ixelles : 0415DP0082

**2. Le magasin numéro 39**, situé au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le magasin proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : les cent quarante-quatre/ dixmillièmes (144 / 10.000ièmes) des parties communes spéciales de l'entité commerciale.

Il a été attribué à cette entité commerciale trente et un virgule trois cent nonante-trois pour cent (31,393%) des parties communes générales du complexe dont le terrain.

Identifiant parcellaire Uccle : 45D2P0232

Identifiant parcellaire Ixelles : 0415DP0095

Revenu cadastral non indexé pour chaque magasin : deux mille deux cent nonante euros (€ 2.290).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par Maîtres Edouard Noteris et Philippe Wets, Notaires à Uccle, le quatorze avril mil neuf

cent septante-sept, suivi d'un acte de base modificatif reçu par Maîtres Noteris et Wets, Notaires prénommés, le seize juin mil neuf cent septante-sept, d'un acte de base modificatif reçu par Maître Philippe Wets, Notaire prénommé, le trente et un mars mil neuf cent quatre-vingt-deux et d'un acte de base modificatif reçu le 22 juin 2015 par le notaire Gérard INDEKEU, à 1050 Bruxelles.

(...)

## **CONDITIONS GENERALES**

La vente a lieu aux charges et conditions générales suivantes pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales dont question infra et/ou aux procès-verbaux d'adjudication :

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

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

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

### ***Définitions***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Adhésion***

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

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

### ***Mode de la vente***

Article 4. L'adjudication a lieu publiquement aux enchères, en faveur du plus offrant et dernier enchérisseur qui est accepté par le vendeur. Elle a lieu en une seule séance suivant le mode établi par les usages des lieux et sous la condition suspensive d'absence de surenchère.

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

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

### ***Police de la vente***

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

- a) fixer pour chaque enchère un montant minimum ;
- b) suspendre la vente ;
- c) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- d) refuser toute enchère, ou la déclarer non avenue; il peut reprendre l'une des enchères précédentes et adjudiquer à l'un ou l'autre des précédents enchérisseurs qui ne pourront s'y opposer ;
- e) former des masses, les scinder et ensuite les recomposer ou les décomposer de la manière qu'il jugera convenable ;
- f) exiger de chaque enchérisseur une garantie solvable ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- g) redresser toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- h) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- i) décider que la formalité de surenchère ne sera pas d'application.

Il tranche souverainement toutes les contestations.

### ***Enchères***

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

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

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

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

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

### ***Enchères physiques***

Article 9. Les enchères physiques sont des enchères qui

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

#### ***Enchères dématérialisées***

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

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

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

Elle implique que les enchérisseurs :

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

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

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

- le notaire s'assure de leur identité et de leur état civil ;
- les enchérisseurs confient, à une personne désignée par le notaire instrumentant, le pouvoir authentique irrévocabile afin :
  - o de formuler, au besoin, des enchères physiques selon les conditions fixées dans l'acte de procuration ;
  - o de reconnaître et de confirmer leur enchère formulée sous forme dématérialisée dès lors que celle-ci est constatée par le notaire

- instrumentant comme étant la plus offrante et dernière enchère ;
- de signer en leur nom et pour leur compte tout acte ou procès-verbal nécessaire ou utile à la bonne fin de l'adjudication.

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

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

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

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

***Force obligatoire des enchères***

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

***Clôture des enchères***

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

- lorsque les conditions de la vente précisent que les enchères sont émises exclusivement sous une forme physique, aux lieu, jour et heure de la réception des enchères physiques;

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

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

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

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

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

Si la possibilité est offerte de formuler des enchères dématérialisées et qu'une mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité, la prime revient au premier enchérisseur qui, dès le début de la réception des enchères dématérialisées et pendant un délai fixé par le notaire, aura offert un montant égal ou supérieur au montant de la mise à prix pour autant que le bien lui est adjugé définitivement et qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente.

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

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

#### ***Faculté de surenchère***

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

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

L'adjudication par suite de surenchère est faite par le même notaire et de la même manière que la première. Cette

adjudication, ouverte à tous, est définitive.

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

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

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

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

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

#### ***Pluralité de lots***

Article 18. Si les biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une ou plusieurs masses. Il peut par la suite décomposer ou recomposer ces masses jusqu'à la clôture des opérations de vente, le tout sans préjudice de ce qui est dit à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

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

#### ***Situation hypothécaire***

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

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

##### Article 20 (Description).

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

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

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

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

Les biens sont vendus dans l'état où ils se trouvent au jour de l'adjudication, même s'ils ne satisfont pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

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

### Article 22 (Limites – Contenance).

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

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

### Article 23 (Mitoyennetés).

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

### Article 24 (Servitudes).

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

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

### Article 25 (Dégâts du sol ou du sous-sol).

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

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

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

### Article 26 (Actions en garantie).

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

### ***Copropriété***

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

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

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

### ***Transfert de propriété***

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

### ***Jouissance – Occupation***

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

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

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, prorata temporis, dès le paiement par lui du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

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

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

Article 31. Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

est tenu se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

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

Article 32. L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### ***Impôts***

Article 33. L'adjudicataire paiera et supportera, pro rata temporis, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non-bâties, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### ***Subrogation légale***

Article 34. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 1251-2° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire instrumentant et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### ***Déguerpissement***

Article 35. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de la vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

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

### ***Adjudication à un colicitant***

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

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

Article 37. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

### ***Déclaration de command***

Article 38. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

### ***Caution***

Article 39. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

### ***Solidarité - Indivisibilité***

Article 40. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 877 du C.civ.).

### ***Prix***

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

Le paiement est libératoire.

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

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal

d'adjudication la manière dont il va s'acquitter du prix de vente.

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

***Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)***

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

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

- trente et un virgule cinquante pour cent (31,50 %), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule cinquante pour cent (24,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule cinquante pour cent (23,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois pour cent (23,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux pour cent (22,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt et un virgule cinquante pour cent (21,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- vingt et un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- vingt pour cent (20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);

- dix-neuf virgule septante-cinq pour cent (19,75%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- dix-neuf virgule vingt-cinq pour cent (19,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- dix-huit virgule cinquante pour cent (18,50%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- dix-sept virgule cinquante pour cent (17,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- dix-sept virgule vingt-cinq pour cent (17,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- seize virgule septante-cinq pour cent (16,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize pour cent (16,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule septante-cinq pour cent (15,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);
- quinze virgule cinquante pour cent (15,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule vingt-cinq pour cent (15,25%) pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze pour cent (15,00%), pour les prix d'adjudication

au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- quatorze virgule septante-cinq pour cent (14,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

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

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Ces pourcentages sont majorés d'un pour cent (1%) en cas d'adjudication définitive après surenchère.

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

Les frais suivants ne sont toutefois pas à charge du vendeur et doivent être supportés par l'adjudicataire, hormis une quote-part forfaitaire lui incomtant dans le précompte immobilier pour l'année en cours : les frais de mesurage éventuels, les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Des frais supplémentaires de publicité peuvent le cas échéant être mis à charge de l'adjudicataire durant une période transitoire de cinq ans (du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2017).

Le vendeur, de son côté, demeurera seul chargé des frais réels de la vente, en ce compris la T.V.A. sur les frais et honoraires notariaux, les frais d'inscription d'office ou d'une grosse éventuelle et ceux des actes de quittance, de mainlevée ou d'ordre éventuels.

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

compte de ce déficit ou de cet excédent éventuel.

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

#### ***Compensation***

Article 43. Sous l'unique réserve de ce qui est dit à propos des primes de mise à prix ou d'enchère, l'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur, sauf s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

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

#### ***Intérêts de retard***

Article 44. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

#### ***Sanctions***

Article 45. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit soit de poursuivre la résolution de l'adjudication, soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant, soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant, le tout sans préjudice à tous dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Article 46. (Résolution de la vente) La résolution de la vente a lieu de plein droit, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaiteires.

Article 47. (Nouvelle vente – Revente sur folle enchère) Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignant en l'étude du notaire instrumentant une

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

Il sera procédé à cette nouvelle vente, conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, aux frais et risques du défaillant, après un commandement de payer, signifié par exploit d'huissier, resté infructueux pendant huit jours. Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente.

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

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

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

**Article 48.** (Saisie-exécution immobilière). Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

#### ***Pouvoirs du mandataire***

**Article 49.** Lorsqu'un vendeur, l'adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en

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

*Avertissement*

Article 50. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

**CHARGES ET CONDITIONS SPECIALES DE LA VENTE**

**OCCUPATION - JOUSSANCE - IMPOTS.**

En ce qui concerne le magasin 38 :

Le bien est actuellement loué en vertu d'un bail non enregistré et dont la copie n'a pas été transmise au notaire soussigné.

Le locataire a verbalement fait savoir au notaire soussigné qu'il libérerait les lieux à la fin du mois de juillet.

En ce qui concerne le magasin 39 :

Le bien semble occupé partiellement par Monsieur TAROMA NOVERO, débiteur saisi, qui devra libérer les lieux au plus tard à l'expiration du délai de paiement du prix d'adjudication.

L'adjudicataire aura la jouissance des biens adjugés comme dit ci-après, par la prise de possession réelle et effective pour les biens libres d'occupation ou par la perception des loyers si les biens se confirmaient être loués, à charge d'en supporter dès lors les impôts et de s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls, sans recours contre le requérant.

Il sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les conditions d'occupation, sous réserve de ses droits personnels.

## **Déguerpissement**

La partie saisie sera sans droit quelconque dans le bien vendu, quinze jours après la signification lui faite de l'extrait du procès-verbal d'adjudication, prévue par l'article 1598 du Code judiciaire.

Lorsque le cahier spécial des charges fixe un délai dans lequel le propriétaire aura à rendre libre le bien vendu, et qu'il ne remplit pas cette obligation dans ledit délai, l'adjudicataire pourra expulser le vendeur ainsi que toute personne ou objet se trouvant dans le bien du chef du vendeur, par huissier de justice, requis sur présentation de la grosse de l'acte d'adjudication; les frais en dérivant étant à charge de l'adjudicataire.

## **URBANISME ET DISPOSITIONS DIVERSES**

### **A. Installation électrique**

Pas d'application

### **B. Chantiers mobiles et temporaires**

Le notaire soussigné attire l'attention sur les dispositions de cet arrêté royal qui prévoit que le vendeur qui a effectué dans le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité doit remettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure qui à son tour à l'obligation de le conserver pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

### **C. Certificat de performance énergétique**

Pas d'application

## **EAU – GAZ - ELECTRICITE**

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire relatifs aux livraisons de l'eau, du gaz et de l'électricité. Il prendra à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de son entrée en jouissance, de sorte que le vendeur ne puisse plus être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ne font pas partie de la vente les canalisations, compteurs, tuyaux, fils et appareils qui pourraient appartenir à des régies ou à des tiers, ni les effets mobiliers qui se trouvent dans le bien vendu.

## **Relevés intermédiaires des calorimètres et compteurs**

L'adjudicataire est tenu de faire établir, au plus tard dans les 15 jours de l'adjudication définitive, le relevé intermédiaire des éventuels calorimètres et des compteurs d'eau chaude et froide. A défaut, devra supporter tous les frais de chauffage et de consommations d'eau chaude et froide du bien vendu afférents à la période écoulée depuis le dernier relevé précédent l'adjudication définitive.

**D. Urbanisme**  
**CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU**  
**TERRITOIRE (COBAT)**

a) En application de l'article 280 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Ixelles et à la commune d'Uccle, dont dépendent les biens, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

La réponse de la commune d'Ixelles, en date du 18 mai 2017 stipule littéralement ce qui suit:

**«1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

*Disposition réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.*

**1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:**

*Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :*

*- zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant*

*Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol*

*Le bien n'est pas repris dans un lotissement*

*(...)*

**1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

*Il sera fait application des prescriptions :*

*- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);*

*- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);*

*- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.*

*(...)*

**1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

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

**1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :**

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

**1.5. La protection du Patrimoine :**

*Le bien n'est pas classé*

*Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé.*

*(...)*

**1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités**

*Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites*

d'activité inexploitée.

#### **1.7. Un plan d'alignement**

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal.

Arrêtés Royal du 23.07.1912

(...)

#### **1.8. Autres renseignements**

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

(...)

### **2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES**

#### **2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme :**

<i>N°</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>	<i>Objet</i>
1999/157-111/61	délivrer	20/12/1999	Extension et adaptation d'un appartement
2008/29-111/47	délivrer	22/09/2008	Changement d'affectation d'un local commercial en bureau (25m <sup>2</sup> )
2013/382-315/690	délivrer	31/03/2014	mettre en conformité les modifications structurelles, réalisées en vue de réaménager le commerce (galerie d'art)
1972/3-111/45-63	délivrer	04/03/1977	construction d'un complexe commercial et résidentiel
1922/202-111/61-61A	délivrer	07/07/1922	construction d'un garage
1950/160-111/61	délivrer	23/06/1950	Modifier la façade et transformer l'immeuble

(...)

## **2.2 Affectations et utilisations licites du bien :**

Les archives répertoriées pour ce bien n'indiquent pas l'affectation précise de l'ensemble des locaux.

Nous pouvons cependant vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment :

*Permis de bâtir n° 32 de 1972 et 157 de 1999*

Dénomination	Localisation	Nb re	Utilisation	Remarque
Bâtiment principal	Niv.0 (rez-de-chaussée)	21	Commerce	Locaux commun (Rampe d'accès vers les parkings, du côté de la rue St-George, hall d'accès vers les bureaux, du côté de la rue Emile Claus, hall d'accès vers les logements, du côté de la rue Emile Claus)

## **2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :**

Le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

(...)»

La réponse de la commune d'Uccle, en date du 16 juin 2017 stipule littéralement ce qui suit:

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

**a) en ce qui concerne la destination :**

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial et une surimpression « G » de galerie commerçante et le long d'un espace structurant. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site <http://www.pras.irisnet.be>.

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

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois, la chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez également Bruxelles Mobilité, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

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

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

**e) autres renseignements:** Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n° 26254 délivré le 7 octobre 1970 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition de 19 maisons et la construction d'un complexe résidentiel et commercial. Permis d'urbanisme n° 29155 délivré le 16 août 1983 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour des antennes d'émission FM. Permis d'urbanisme n° 34262 délivré le 25 janvier 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'extension d'un appartement. Permis d'urbanisme n° 34520 délivré le 1<sup>er</sup> août 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour le changement d'utilisation d'un appartement. Permis d'urbanisme n° 35328 délivré le 18 décembre 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et le réaménagement de la banque. Permis d'urbanisme n° 38079 délivré le 4 décembre 2007 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un changement d'utilisation d'un commerce en bureau. Permis d'urbanisme n° 41281 délivré le 12 mars 2014 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la régularisation de la création d'une galerie d'exposition sur 2 étages en lieu et place d'un ancien commerce et d'une salle de sport. Le commerce et le logement constituent la dernière affectation licite connue du bien. La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, du lundi au jeudi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le

*glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.*

*A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.*

*Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet via l'application électronique e-notariat ou sur le site [www.irisbox.irisnet.be](http://www.irisbox.irisnet.be). »*

b) Le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme autres que ceux mentionnés dans la lettre de l'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'aura pas été obtenu.

3. Le notaire Frederic CONVENT, soussigné, fait observer conformément aux dispositions de cette même ordonnance qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de ladite ordonnance ne peuvent être effectués sur le bien prédicté, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **Garantie décennale**

L'adjudicataire sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et actions éventuels des propriétaires dérivant de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs. Il en paiera et supportera les charges et frais à échoir à compter du jour où l'adjudication sera devenue définitive.

#### **E. Pollution du sol**

Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

a) Le notaire soussigné informera les parties des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE)

b) En application de l'Ordonnance, le notaire remettra à l'adjudicataire les attestations délivrées par l'IBGE en date du 29 mai 2017 qui stipulent textuellement ce qui suit :

En ce qui concerne la parcelle située sur la commune d'Uccle :

« (...)

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

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

### OBIGATIONS

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

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

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

### 3. 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 l'IBGE ?
S.A. Etablissement Pilette	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1929	1934	Permis à l'IBGE : PROV 22519
S.A. Anciennes Etablissement Pilette	138- Application de revêtement et cabines de peinture (solvant organiques)	1933	1934	Permis à l'IBGE : PROV22519
Sa Anciens Ets Pilette	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138- Application de revêtement	1935	1950	Permis à l'IBGE : PROV22519

	<i>et cabines de peinture (solvant organiques)</i>			
<i>Eugène Schuermans</i>	<i>138- Application de revêtement et cabines de peinture (solvant organiques)</i>	<i>1949</i>	<i>1979</i>	<i>Permis à l'IBGE : PROV15398</i>
<i>Mr Rousseau Adrien</i>	<i>13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88- Dépôts de liquides inflammables</i>	<i>1950</i>	<i>1980</i>	<i>Permis à l'IBGE : PROV21858</i>

*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.*

*(...)»*

*En ce qui concerne la parcelle située sur la commune d'Ixelles :*

*« « (...)*

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

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

*OBIGATIONS*

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

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

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

*3. 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 l'IBGE ?
S.A. Etablissement Pilette	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88- Dépôts de liquides inflammables	1929	1934	Permis à l'IBGE : PROV 22519
Sa Anciens Ets Pilette	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138- Application de revêtement et cabines de peinture (solvant organiques)	1935	1950	Permis à l'IBGE : PROV22519
Mr. ROUSSEAU Adrien	88- Dépôts de liquides inflammables	1949	1950	Permis à l'IBGE : PROV22519
Eugène Schuermans	138- Application de revêtement et cabines de peinture (solvant organiques)	1949	1979	Permis à l'IBGE : PROV15398
Mr Rousseau Adrien	13 - Ateliers d'entretien et de	1950	1980	Permis à l'IBGE : PROV21858

	<i>réparation de véhicules à moteurs 88- Dépôts de liquides inflammable s</i>			
<i>Grand Garage Couise S.P.R.L.</i>	<i>88- Dépôts de liquides inflammable s</i>	<i>1955</i>	<i>1980</i>	<i>Permis à l'IBGE : PROV21858</i>

*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.*

*(...)»*

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement les lots privatifs vendus.

L'adjudicataire recevra une copie des attestations du sol et des lettres datées du 30 mai 2017 (Ixelles) et 11 juillet 2017 (Uccle) aux termes desquelles l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le notaire instrumentant ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations du sol ou de remettre en cause les dispenses de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans les lots privatifs vendus.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'adjudicataire que dans ce cas, l'IBGE peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense (art. 61, §2 O.Sols).

#### **F. Droit de préemption**

Le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de

préférence, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

Il n'a pas été notifié aux propriétaires dans les formes prévues par l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale – étant actuellement les articles 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le vingt-six mai deux mil quatre – que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite Ordonnance.

### **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES.**

Le titres de propriété des débiteurs ne mentionne aucune condition spéciale ni servitude.

### **PLURALITE DES LOTS**

Le requérant a déclaré expressément ne pas renoncer à l'article 18 du Cahier des charges général en ce qu'il a requis le notaire soussigné d'exposer chaque lot séparément ainsi que le cas échéant en formant une masse.

### **E. PAIEMENT DU PRIX.**

L'acquéreur devra payer le prix principal de son acquisition, en l'étude du notaire instrumentant, en euros et endéans les six semaines de, selon le cas, l'adjudication définitive ou l'expiration du délai de surenchère, sans intérêt jusque lors et sans que l'adjudicataire puisse invoquer le bénéfice de la compensation, même partielle, contre le saisi.

Ce paiement est libératoire.

Le paiement par chèques ne sera libératoire que du jour de l'encaissement définitif de ceux-ci et pour autant qu'ils soient provisionnés.

Passés les délais de paiement, quelque soit le motif de retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'acquéreur devra, de plein droit et sans mise en demeure, à compter de la date de paiement et jusqu'au jour du paiement effectif et intégral, un intérêt au taux de douze pour cent (12%) l'an, toutes taxes ou impôts grevant lesdits intérêts étant à charge de l'adjudicataire.

Ni l'introduction d'une demande en nullité, ni une autre raison quelconque, ne pourra mettre fin à la débition des intérêts, ni postposer le paiement du prix de vente, frais et droits et honoraires.

Le paiement du prix entre les mains du Notaire et pour compte des créanciers libère l'adjudicataire, nonobstant le droit de ce dernier de se libérer par versement à la caisse des dépôts et consignations.

### **F. DELEGATION DU PRIX**

En cas de vente emportant purge, il est fait délégation du

prix au profit des créanciers inscrits, des créanciers ayant fait transcrire un commandement et des créanciers qui pourraient utilement être colloqués, en application de l'article 1582 du Code Judiciaire, et l'acquéreur renonce à la subrogation légale résultant à son profit de l'article 1251-2° du Code Civil et donne mandat aux créanciers inscrits et à tous intéressés, agissant tant conjointement que séparément, à l'effet de donner mainlevée et de requérir la radiation de toutes inscription, transcriptions et mentions au bénéfice desquelles il pourrait se trouver subrogé malgré sa renonciation.

#### **G. PAIEMENT DES FRAIS.**

Dans les cinq jours de, selon le cas, l'adjudication définitive ou l'expiration du délai de surenchère, l'adjudicataire aura à payer entre les mains et sur la quittance du notaire instrumentant, le tantième des frais tel que relaté ci-dessus.

Ce tantième s'applique uniquement au prix d'adjudication et aux charges, et couvre les droits d'enregistrement, les honoraires et les frais légaux du cahier des charges et des procès-verbaux d'adjudication et d'absence de surenchère, les frais d'inscription d'office et d'une grosse éventuelle, de l'acte de quittance ou de quittance/mainlevée éventuel ou, à concurrence des frais d'un acte de quittance/mainlevée, ceux de l'acte d'ordre qui le remplace, ainsi que toute taxe sur la valeur ajoutée qui devrait être appliquée.

L'adjudicataire devra supporter, outre le tantième précisé ci-dessus, les frais, droits et honoraires et tous autres accessoires visés à l'article 1640 du Code judiciaire, en ce compris l'intégralité des frais de vente publique.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le tantième ci-dessus est appliqué séparément sur le prix de chaque lot, et en cas d'adjudication en masse, sur le prix de cette masse.

Au cas où l'administration fiscale relèverait une insuffisance de la base imposable, les droits complémentaires et amendes demeureront à charge exclusive de l'adjudicataire.

#### **H. PUBLICITE**

a. La vente sera annoncée par publications dans les quotidiens et hebdomadaires suivants :

- "Vlan"/NVN : deux fois, (ventes notariales)
- Annonce permanente sur le site Immoweb

En plus, cinq affiches seront imprimées et placardées deux semaines avant la séance.

b. La publicité relative à la faculté de surenchère sera faite conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code Judiciaire par affiches et placards et une insertion dans les journaux suivants : Le Vlan, IMMOWEB

#### **I. FACULTE DE SURENCHERE**

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

La surenchère doit être d'un dixième (1/10) du prix obtenu lors de la dernière adjudication sans être inférieur à deux cent cinquante (250€) euros et sans devoir dépasser six mille deux cents (6.200€) euros.

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

Les frais d'exploit d'huissier seront remboursés, à charge de la masse, au premier surenchérisseur.

#### **J. ORGANISATION DE LA VENTE-VISITES.**

La vente aura lieu publiquement, aux enchères, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Les jours et heures de visite seront les suivantes :

- Les jeudis 24-31 août et 7 septembre de 10h à 12h
- Les samedis 26 août et 2-9 septembre de 16h30 à 18h30
- (...)

**La séance unique d'adjudication est fixée au 14 septembre 2017 à quatorze heures trente minutes**, en la salle 2 de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30/34, à Bruxelles.

L'adjudication se fera sous la condition suspensive d'absence de surenchère, ainsi qu'explicitée au Cahier Général dont question ci-dessus.

#### **K. ELECTION DE COMMAND**

Il est fait réserve au profit de tout adjudicataire de la faculté d'élire command à charge de faire, à ses frais, sa déclaration en due forme et dans le délai légal.

L'élection de command doit être faite par acte authentique, conformément à l'article 159 du Code des droits d'enregistrement et, en outre, devant le notaire qui a procédé à l'adjudication.

En tout état de cause, l'adjudicataire sera garant de la capacité civile du command et demeurera tenu solidairement et indivisiblement avec lui au paiement des prix, frais et accessoires et à l'entièvre exécution des conditions de l'adjudication.

#### **L. PORTE FORT**

Si l'adjudication est prononcée au profit d'une personne représentée par un porte-fort, ce dernier sera tenu, avant la clôture du procès-verbal de l'adjudication de rapporter la ratification de l'acquéreur, faute de quoi l'adjudication pourra être prononcée :

a) soit au profit du porte-fort qui sera alors considéré comme acquéreur direct et tenu à ce titre personnellement de toutes les charges, clauses et conditions de la vente ;

b) soit au profit d'un précédent enchérisseur. Dans ce cas,

le porte-fort sera tenu personnellement de payer :

- tous les frais généralement quelconques pouvant résulter de sa défaillance;
- la différence entre son enchère et celle retenue.

#### **M. SUBROGATION**

L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits de la partie venderesse contre tous tiers, en raison des dommages qui auraient pu être causés aux biens vendus (le cas échéant : notamment du chef de dégâts miniers).

#### **N. RESOLUTION - FOLLE ENCHERE**

A défaut par l'acquéreur, fût-il colicitant, par son command et/ou sa caution de payer le prix et/ou les frais et autres accessoires de la vente ou, à défaut par eux d'exécuter d'autres charges et/ou conditions de celle-ci, le créancier saisissant aura le droit de procéder, soit à la revente sur folle enchère soit obtenir la résolution de la vente conformément au cahier des charges général dont question ci-après.

En cas de revente sur folle enchère, le fol enchérisseur ne pourra répéter les sommes qu'il aurait payées à valoir sur son prix d'acquisition. Celles-ci resteront acquises aux ayants droit à titre de dommage et intérêts.

En cas d'adjudication prononcée au profit de deux ou plusieurs adjudicataires indivisément, ceux-ci seront tenus solidiairement de l'exécution de toutes et chacune des obligations stipulées au présent cahier des charges et en cas d'inexécution même partielle de celle-ci la folle enchère pourra être poursuivie sur la totalité du bien, à l'égard de chacun d'eux.

Sauf si elle a déjà été précédée d'une surenchère, la revente sera soumise au droit de surenchère prévu par les articles 1592 et suivants du Code Judiciaire.

#### **V. JURIDICTION**

Les poursuites et contestations se rattachant à l'exécution des conditions de la vente, seront soumises à la Juridiction du Tribunal civil de Bruxelles.

#### **VI. MANDATS**

Les adjudicataires, acquéreurs, commands et cautions donneront tous mandats à :

1. Madame Elise DEWERT, élisant domicile en l'étude NOTALEX, avenue de la Couronne 145F à Ixelles;
2. Madame Ghislaine HANIN, élisant domicile en l'étude NOTALEX, avenue de la Couronne 145F à Ixelles;
3. Monsieur Raphaël LEMAITRE, élisant domicile en l'étude NOTALEX, avenue de la Couronne 145F à Ixelles,  
avec pouvoir d'agir séparément et de:
  - renoncer à la subrogation dont ils pourraient bénéficier en vertu du Code Civil du fait des paiements qu'ils effectueront en vertu de l'adjudication ;

- à cet effet de comparaître à tous actes d'ordre, de quittance, de mainlevée et de les signer en leur nom, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'accomplissement de ce mandat.

### **VII. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'état civil des débiteurs saisis.

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

Fait et passé à Ixelles, en l'étude, date que dessus.

Et lecture faite, Nous Notaire avons signé.

**(Suivent les signatures)**

#### **FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT**

Enregistré 39 rôles, 0 renvois,

au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 20 juillet 2017

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 13722.

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).

Le receveur