PV DE CONSTAT DE FOLLE ENCHERE (BIDDIT.BE)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le vingt-et-un août

Nous, Maître Michel d'Harveng, notaire associé à la résidence de Thon-Samson, Ville d'Andenne, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel d'Harveng & Anne de Voghel, notaires associés » ayant son siège social à 5300 Thon-Samson/Andenne, rue de Liège 5.

Procédons à la requête de :

La société anonyme « » ;

I.- EXPOSONS PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT

1.- Rétroactes

I. « » :

Ville d'ANDENNE-Deuxième division

Division cadastrale 92402

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Mosane », sis Rue du Pont, n°5-7-9 d'après titre et n°5 d'après extrait cadastral récent, sur une parcelle cadastrée ou l'ayant été section G d'après titre numéros 185/L, 185/P/7 et 185/Y/7 et d'après extrait de matrice cadastral récent numéro 185A8P0000, pour huit ares cinquante-trois centiares.

1) Le magasin numéro UN situé au rez-de-chaussée, côté gauche face à l'immeuble et en façade, comprenant à l'origine:

a) **En propriété privative et exclusive:**

-une salle de magasin avec en retrait un local intitulé « Réserve », le WC du milieu du numéro un dans le fond du dégagement derrière la cage d'escalier.

-la cave numéro QUINZE ;

-le grenier numéro UN.

b) **En copropriété et indivision forcée:**

-mille quatre cent quatre-vingt/cent millièmes (1.480/100.000) des parties communes de l'immeuble y compris le terrain.

2) Le magasin numéro TROIS situé au rez-de-chaussée, côté gauche face à l'immeuble et en façade, comprenant:

a) **En propriété privative et exclusive:**

-une salle de magasin, une réserve, *[une cuisine, un living avec en retrait, un local intitulé « bureau » et une issue particulière vers le hall commun]*, le WC numéro trois dans le fond du dégagement derrière la cage d'escalier.

Il est fait observer que la partie représentée entre crochets ne fait plus partie du bien comme il est plus explicitement stipulé ci-après.

-la cave numéro UN ;

-le grenier numéro DEUX.

b) **En copropriété et indivision forcée:**

-six mille seize/cent millièmes (6.016/100.000) des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Le tout étant cadastré actuellement section G, numéro 0185A8P0019 (CO.REZ/G/C1-C15-M1-M2).

Revenu cadastral non indexé: mille quatre cent soixante euros (1460,00€).

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçus par les notaires Franz Wérotte et Etienne Michaux, alors à

premier feuillet

Andenne, le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le dix-neuf août suivant, volume 5651, numéro 32, suivi d'un acte modificatif reçu par le notaire Caroline Remon, à Jambes et Maître Louis d'Harveng, alors à Thon-Samson/Andenne, le dix juin mil neuf cent nonante-six, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le dix-sept juillet mil neuf cent nonante-six, volume 2516, numéro 16 et modifié pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-France George, alors notaire à Andenne, en date du deux juillet deux mille vingt-et-un, transcrit au bureau Sécurité juridique de Namur, sous le numéro 45-T-14/07/2021-09395.

Les indications cadastrales sont communiquées à titre de simple renseignement.

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU MAGASIN NUMERO TROIS :

Après avoir rappelé la modification de composition du magasin numéro TROIS, l'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait que ladite modification n'a pas fait l'objet d'une actualisation de l'acte de base modifiant l'immeuble et qu'en conséquence, les millièmes attribués au magasin numéro TROIS pourraient faire l'objet à l'avenir d'une réduction.

En effet, le titre de propriété du bien, objet des présentes, étant le procès-verbal dressé par le notaire Michaux, alors à Andenne, en date du vingt juillet deux mille quatre, transcrit, stipule textuellement ce qui suit :

« (...) Il est signalé qu'aux termes d'un procès-verbal de vente publique définitive ensuite de surenchère, clôturé par le notaire Marc HENRY de résidence à Andenne, en date du trente septembre mil neuf cent nonante-neuf, a été adjugé le bien suivant :

Lot Trois : L'appartement ZERO G situé au rez-de-chaussée côté gauche face à l'immeuble (à l'arrière de l'immeuble), comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

-un living, une cuisine, une véranda, un WC, une salle de bain, deux chambres, une cour, le petit jardin jouxtant la chambre un et repris sous les points A B C D E F G au plan resté annexé à l'acte de base modificatif ;

-la cave numéro dix ;

-le garage numéro cinq.

2. en copropriété et indivision forcée :

Huit mille vingt et un cent millièmes (8.021/100.000èmes des parties communes)

A (on omet)

Qu'audit procès-verbal il est stipulé notamment textuellement ce qui suit :
« ...Le Notaire soussigné attire par ailleurs spécialement l'attention de l'adjudicataire du lot trois sur le fait que lui incombe la charge de fermer le mur séparant ledit lot trois du lot deux (on omet) ... »

Que le lot deux dont il est question est le magasin numéro TROIS mieux décrit ci-avant (on omet) ...

Que par le fait de la fermeture dudit mur séparant le lot trois (on omet) du lot deux (on omet), *le magasin trois ne comprend plus la cuisine, le living avec bureau et l'issue particulière vers le hall commun (on omet) ... ».*

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété, il est renvoyé au cahier des charges et conditions dont question ci-avant.

II. Que les frais et les charges étaient à payer pour le trente-et-un mars deux mille vingt-cinq et que le prix et le précompte immobilier était à payer pour le douze mai deux mille vingt-cinq.

Que Monsieur « » préqualifié n'a pas payé le prix, les frais et charges, et le précompte immobilier.

Que malgré plusieurs invitations et injonctions à payer, il ne s'est pas exécuté.

III. Que Madame le Juge des Saisies de Namur a renouvelé l'ordonnance de prolongation de nomination de mission en date du trente juin deux mille vingt-cinq.

IV. Que, suite au défaut de paiement du fol enchérisseur, conformément à l'article 1601, §1^{er} du Code judiciaire, une lettre recommandée avec accusé de réception du sept août deux mille vingt-cinq lui a été envoyée à son domicile lui enjoignant de payer le prix, ainsi que les frais, précompte et intérêts dans le délai de huitaine.

Que le fol enchérisseur ne s'est pas exécuté suite à cette mise en demeure.

Qu'en conséquence, en vertu de l'article 28 du cahier général des charges dressé par le notaire soussigné, le treize février deux mille vingt-cinq, il est prévu qu'à défaut par l'adjudicataire de payer le prix et 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 vendeur- s'il ne préfère pas demander la résolution de la vente-aura le droit de procéder, soit par la revente sur folle enchère, soit par voie de saisie-exécution immobilière.

Que le créancier saisissant, la société anonyme EUROPANK SA précitée, a décidé de procéder à la revente sur folle enchère par courriel du quinze mai deux mille vingt-cinq, le tout de la manière prévue au cahier des charges stipulant les clauses et conditions de la vente, textuellement reproduite ci-après :

« 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. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159,2° du Code des droits d'enregistrement.

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 habilitée 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.

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.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159,2° C. enreg.(Rég. Wal.) ».

2.- Nomination du notaire

Monsieur le Juge des saisies de Namur nous a commis, aux termes de son ordonnance du trois octobre deux mille vingt-quatre, aux fins de procéder à la vente publique du bien sis à Andenne, ci-après mieux décrit et aux opérations d'ordre, prorogée comme dit ci-dessus, en date du trente juin deux mille vingt-cinq, dont une expédition restera annexée aux présentes.

3.- Annexe

Copie de l'ordonnance de prorogation de nomination de mission du Notaire soussigné, dont question ci-dessus restera annexée aux présentes, sans être transcrite aux hypothèques ;

II.- CECI EXPOSÉ

QU'EN CONSEQUENCE, et conformément à l'article 1602 du Code judiciaire, Nous, Notaire, après avoir constaté que les conditions nécessaires à la revente sur folle enchère sont réunies, FIXONS les enchères sur Biddit de vente sur folle enchère, comme suit :

Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs à partir du trente août deux mille vingt-cinq jusqu'au quatre octobre inclus.

Les amateurs pourront contacter l'étude du notaire Michel d'Harveng, pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente par email ou par téléphone.

Les visites seront organisées par l'étude selon les modalités qui seront fixées directement avec l'amateur.

Mise à prix

La mise à prix s'élève quarante mille euros (40.000,00 €).

Enchère minimum

L'enchère minimum pour ce bien s'élève à mille euros (1.000,00 €).

Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros ou un multiple de cette somme doit être effectuée 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 premier octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le neuf octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures, 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 (voir article 10 des conditions générales du cahier des charges prérapporté).

Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Chaque adjudicataire doit se tenir disposé à comparaître devant le notaire Michel d'Harveng à Thon-Samson/Andenne, sur sa convocation, pour signer le procès-verbal de l'adjudication, et ce dans un délai de dix jours ouvrables après la clôture des enchères.

Pour la présente vente, et sans préjudice du droit pour le notaire de fixer un autre rendez-vous, et, sauf retrait du bien de la vente, l'adjudicataire retenu doit se tenir prêt à comparaître en l'étude du notaire le quatorze octobre deux mille vingt-cinq à quatorze heures.

Autres conditions de la vente

Pour le surplus, cette vente aura lieu, en outre, aux charges, clauses et conditions contenues au cahier général des charges dressé initialement par le notaire soussigné, en date du treize février deux mille vingt-cinq.

Signification des présentes à l'adjudicataire défaillant

En application de l'article 1603 du Code judiciaire, le notaire fera signification quinze jours au moins avant le début des enchères, des lieux, du jour du début et du jour de clôture des enchères, à l'adjudicataire, aux créanciers inscrits, aux créanciers ayant fait transcrire leur commandement et à la partie saisie, à la personne ou aux domiciles réels ou élus dans les inscriptions ou commandements.

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

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

DROIT D'ÉCRITURE

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

DONT PROCES-VERBAL,

Fait et passé à Thon-Samson/Andenne, en l'Étude
Lecture faite, nous, notaire avons signé.