

L'an deux mille vingt-six,
le quinze octobre,
Le soussigné, Jean-Marc Vanstaen, notaire à la résidence de Comines,

EXPOSE ce qui suit :

1. Ordonnance désignant le notaire soussigné.

(...)

Ont sollicité la désignation du notaire soussigné, afin de procéder à la vente sur saisie-exécution immobilière, à charge de :

(...)

Du bien immeuble ci-après décrit :

VILLE DE MOUSCRON- première division

Dans un immeuble sur et avec terrain, sis rue de la Station numéro 52, cadastrée cadastré selon titre ancien section B numéros 946/K et 950/N2 pour une contenance totale de trois ares trente et un centiares (3a 31ca), et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0946N P0001 pour une superficie de trois ares vingt trois centiares (3a 23ca):

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE, AU NIVEAU DE L'ENTRESOL ENTRE LE REZ-DE-CHAUSSEE ET LE PREMIER ETAGE, ET EN SOUS-SOL:

UN REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL dénommé « LOT 0.1 », repris suivant extrait récent de la matrice cadastrale sous la section **B 0946N P0008**, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée et l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage :

une entrée donnant dans la rue de la Station, la porte d'entrée, un espace commercial composé de salle de guichets avec accueil, un dégagement, un water-closet, un bureau, un espace self-banking, le local technique, un bureau paysager, une salle des coffres, un coffre agent, une cage d'escalier avec escalier de dix marches qui mène vers un bureau situé au niveau de l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une cage d'escalier avec sept marches qui mène vers le sous-sol

- au niveau du sous-sol :

la cage d'escalier avec l'escalier de sept marches qui mène vers le rez-de-chaussée, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent septante cinq/millièmes (475/1.000) indivis des parties communes générales, dont le terrain.

Etant précisé qu'un second immeuble sis à Warneton, Chaussée de Warneton 421, était également concerné par la procédure, mais dont il n'est plus question actuellement.

Par ordonnance rendue le 28/08/2023, le Juge des Saisies près le Tribunal de Première Instance de Hainaut, division Tournai a commis le notaire Anthony Leleu

pour procéder à l'adjudication du bien saisi et aux opérations d'ordre dans les formes et délais impartis par le Code judiciaire, et l'autorisant si besoin est à pénétrer dans l'immeuble saisi avec l'assistance de la force publique, dans les termes suivants :

En cas d'absence ou de résistance des saisis ou de l'occupant du bien immobilier saisi, autorise le Notaire commis à avoir accès au bien immobilier saisi, aux frais des saisis au besoin avec le concours de la force publique, assisté le cas échéant par un serrurier, pour faire respecter les conditions de la vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées ;

Dit que l'occupant sera informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente et que si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, les saisis seront autorisés à récupérer leurs frais auprès de l'occupant.

En vertu de la loi 9 § 4 de la loi contenant organisation du notariat, le mandat dont un notaire de l'étude est investi peut être exécuté de plein droit et sans désignation nouvelle, par les autres notaires de l'étude, étant précisé que le notaire Vanstaen, soussigné, et le notaire Leleu, font partie de l'association Notalys, ayant son siège à 7780 Comines, rue de Wervicq 46.

2. Cahier des charges.

Les conditions de vente ont été rédigées par le notaire soussigné, dans un cahier des charges dressé le 28/12/2023 (répertoire 20231516), et les sommations exigées par le Code Judiciaire ont été réalisées.

3. Adjudication.

Le bien a été exposé en vente via la plateforme biddit.be sous la référence 252051, conformément aux conditions de vente.

Aucun incident n'est survenu, et aucune contestation n'a été formulée.

Par acte du 23/02/2024, le notaire soussigné a procédé à l'adjudication du même bien, à l'enchérisseur ci-après ayant émis l'offre la plus élevée, d'un montant de **CENT TROIS MILLE EUROS (103.000 €)**, à savoir :

Monsieur **LE ROY Roger** (...)

et son épouse Madame **DEGRYSE Geneviève** (...)

Présents au dit acte d'adjudication.

Ce procès-verbal d'adjudication a été transcrit à Tournai sous la référence 42-T-23/04/2024-04861 ; il a été pris inscription d'office à charge des adjudicataires, sous la référence 42-I-23/04/2024-04863.

4. Paiement des frais dus par l'adjudicataire – absence de paiement du prix d'adjudication.

Les adjudicataires ont payé dans le délai fixé par les conditions de vente le montant des frais leur incombant, soit seize mille trois cent septante-sept euros (€ 16.377,00), en date du 23/02/2024.

Les adjudicataires n'ont toutefois pas payé le prix d'adjudication, ni la quote-part de précompte immobilier leur incombant en vertu des mêmes conditions de vente.

Un rappel leur a été adressé par courriers recommandés du 05/04/2024, resté sans réaction.

5. Mise en demeure faite par application de l'article 1601 du Code Judiciaire.

Par lettres recommandées avec accusé de réception du 1^{er} juillet 2024, les adjudicataires ont été mis en demeure individuellement de procéder dans les huit jours au paiement de la somme due, avec avertissement que les créanciers poursuivants peuvent solliciter la folle enchère, au vœu du Code Judiciaire.

Les accusés de réception ont été signés par les adjudicataires le 03/07/2024.

Les créanciers poursuivants et les créanciers inscrits ont été informés par application de l'article 1601 paragraphe 2 du Code Judiciaire.

Les créanciers poursuivants ont demandé par courrier du 03/09/2024 que soit mise en œuvre la procédure de folle enchère.

6. Renvoi aux conditions de vente contenue dans l'acte du 28/12/2023 – fixation des nouvelles dates en application de l'article 1602 du Code Judiciaire.

Les conditions de vente détaillées dans l'acte du 28/12/2023 demeurent d'application intégrale, et l'adjudication sera réalisée sous ces conditions, à charge, au risques et aux frais des adjudicataires défaillants, en tenant compte des dispositions pratiques suivantes :

1. Coordonnées de l'étude

NOTALYS NOTAIRES ASSOCIES
Rue de Wervicq 46
7780 COMINES
Tel : 056 55 52 07
Email général : info@notalys.eu

2. DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE MOUSCRON- première division

Dans un immeuble sur et avec terrain, sis rue de la Station numéro 52, cadastrée cadastré selon titre ancien section B numéros 946/K et 950/N2 pour une contenance totale de trois ares trente et un centiares (3a 31ca), et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0946N P0001 pour une superficie de trois ares vingt trois centiares (3a 23ca):

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE, AU NIVEAU DE L'ENTRESOL ENTRE LE REZ-DE-CHAUSSEE ET LE PREMIER ETAGE, ET EN SOUS-SOL:

UN REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL dénommé « LOT 0.1 », repris suivant extrait récent de la matrice cadastrale sous la section B 0946N P0008, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du rez-de-chaussée et l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage :

une entrée donnant dans la rue de la Station, la porte d'entrée, un espace commercial composé de salle de guichets avec accueil, un dégagement, un water-closet, un bureau, un espace self-banking, le local technique, un bureau paysager, une salle des coffres, un coffre agent, une cage d'escalier avec escalier de dix marches qui mène vers un bureau situé au niveau de l'entre-sol entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une cage d'escalier avec sept marches qui mène vers le sous-sol

- au niveau du sous-sol :

la cage d'escalier avec l'escalier de sept marches qui mène vers le rez-de-chaussée, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent septante cinq/millièmes (475/1.000) indivis des parties communes générales, dont le terrain.

TITRE DE PROPRIETE

(...)

3. DESCRIPTION DONNEE SANS GARANTIE

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.

Il est précisé que la description qui précède est celle du titre de propriété original— les références à l'agencement intérieur de l'agence bancaire qui était exploitée dans le passé n'engagement nullement les requérants ni le notaire soussigné ; le bien est présenté à la vente tel qu'il se présente actuellement, sans agencement ni mobilier.

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.

4. Mise à prix

La mise à prix s'élève à **vingt-cinq cinq mille euros (€ 25.000,00)**.

Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à **mille euros (€ 1.000,00)**. Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

5. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **MARDI VINGT-QUATRE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-SIX** à quatorze heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **MERCREDI DEUX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-SIX** 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.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Après acceptation de l'enchère la plus élevée retenue par le vendeur (en cas de vente volontaire) ou par le requérant (en cas de vente judiciaire), et 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 soussigné le **VENDREDI ONZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-SIX** à dix-sept heures.

Le notaire peut encore modifier la date et l'heure de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais dans le respect du délai de dix jours ouvrables prévu à l'article 13 des conditions générales de vente.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs sur rendez-vous, après avoir communiqué leur nom, prénom, numéro de GSM et adresse électronique valable; ces données pourront être transmises, mais uniquement aux fins de la visite, à la personne chargée d'organiser les visites. Ces données seront détruites dans les délais légaux.

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.

8. Publicité

La publicité préalable à la vente sera faite par annonces publiées sur internet via les sites www.immoweb.be, www.biddit.be, www.notaire.be et www.notalys.eu et par des panneaux Vente Biddit apposés sur l'immeuble.

Toutes autres conditions sont régies par le cahier des charges initial, qui s'impose à tout adjudicataires, et sera mis à disposition de façon anonymisée sur la plate-forme BIDDIT.

Sommations et significations

Conformément aux dispositions de l'article 1603 du Code judiciaire, la signification de la date d'ouverture et de la date de clôture des enchères sera effectuée aux adjudicataires, aux créanciers inscrits et aux créanciers ayant fait procéder à la transcription d'un commandement, à la partie saisie, à la personne ou aux domiciles réels ou élus dans les inscriptions ou commandements, sauf s'ils en ont dispensé le notaire soussigné.

La publicité sera assurée selon les modalités prévues dans les conditions de vente et par le Code Judiciaire, et l'adjudication aura lieu selon les mêmes modalités et conditions que celles prévues à l'origine, à charge des adjudicataires défailants.

Droit d'écriture

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

DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Comines, à la date précitée.

Après lecture et commentaire de cet acte, intégralement en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiellement pour ce qui concerne les autres mentions, il est signé par moi-même, notaire.