

**CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES AMENDÉ POUR LA FIXATION
D'UNE NOUVELLE SÉANCE D'ADJUDICATION EN SUITE DU
JUGEMENT STATUANT SUR LES CONTREDITS FORMULÉS A
L'ENCONTRE DU CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES
DRESSÉ LE 30 SEPTEMBRE 2023**

deuxième feuillet

premier feuillet

L'an deux mille vingt-quatre.
Le vingt-neuf juillet.
Nous, **Maître Marc KASCHTEN**, Notaire de Résidence à Liège,

**EXPOSE PRÉALABLE : procédure – désignation du bien –
identification des propriétaires**

Il est exposé ce qui suit :

On omet

DESIGNATION DU BIEN

Ville de VERVIERS, première division

Dans un complexe immobilier dénommé "Résidence Le Charlemagne", sis Place du Martyr, 48, cadastré section A numéro A234CP0000, pour une contenance totale de deux cent quarante et un mètres carrés (241 m²):

1. Un restaurant dénommé R1, situé au rez-de-chaussée et en sous-sol, repris au cadastre sous CO/REZ et numéro 0234CP0011, ayant un revenu cadastral avant indexation de deux mille sept cent soixante et un euros (2.761,00€) et comprenant:

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

Le restaurant proprement dit d'une superficie de deux cent trente-trois virgule soixante mètres carrés (233,60 m²), contenant un hall d'entrée, une salle de restaurant-brasserie, une cuisine avec WC, un local sanitaires, une véranda, ainsi qu'une cave sise au sous-sol (à front de la Place du Martyr) d'une superficie de quatre-vingt-deux virgule douze mètres carrés (82,12 m²).

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

Deux cent quatre-vingt-huit millièmes (288/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

2. Un appartement dénommé 1A, situé au premier étage à front de de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A1/1A et numéro 234CP0001, d'une

superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

3. Un appartement dénommé 1B, situé au premier étage à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A1/1B et numéro 234CP0002, d'une superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

4. Un appartement dénommé 1C, situé au premier étage, à front de la rue du Gymnase, repris au cadastre sous A1/1C et numéro 234CP0003, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule septante-deux mètres carrés (81,72 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de six cent seize euros (616,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

5. Un appartement dénommé 2A, situé au deuxième étage à front de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A2/2A et numéro 234CP0004, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent soixante-trois euros (563,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

6. Un appartement dénommé 2B, situé au deuxième étage à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A2/2B et numéro 234CP0005, d'une superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

7. Un appartement dénommé 2C, situé au deuxième étage situé à front de la rue du Gymnase, repris au cadastre sous A2/2C et numéro 234CP0006, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule septante-deux mètres carrés (81,72 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de six cent seize euros (616,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

8. Un appartement dénommé 3A, situé au troisième étage à front de la Place du Martyr du côté gauche du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A3/3A et numéro 234CP0007, d'une superficie de quatre-vingt-un virgule nonante-quatre mètres carrés (81,94 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent soixante-trois euros (563,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living avec coin cuisine, une chambre à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq millièmes (75/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

9. Un appartement dénommé 3B, situé au troisième étage situé à front de la Place du Martyr du côté droit du point de vue d'une personne se trouvant face à l'entrée du bâtiment, repris au cadastre sous A3/3B et numéro 234CP0008, d'une superficie de cinquante-sept virgule soixante-six mètres carrés (57,66 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent dix euros (510,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois millièmes (53/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

10. Un appartement dénommé 3C, situé au troisième étage situé à front de la rue Gymnase, repris au cadastre sous A3/3C et numéro 234CP0009, d'une superficie de septante-deux virgule soixante-huit mètres carrés (72,68 m²), ayant un revenu cadastral avant indexation de cinq cent quatre-vingt euros (580,00€) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit contenant un hall d'entrée, un WC, un living, une salle à manger avec coin cuisine, deux chambres à coucher, et une salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-six millièmes (66/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

11. Un appartement dénommé 4, situé au quatrième étage, situé à front de la Place du Martyr, repris au cadastre sous A4 et numéro 234CP0010, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- L'appartement proprement dit d'une superficie de cent-vingt-trois virgule zéro cinq mètres carrés (123,05 m²), contenant un hall d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un WC, une salle de bains,

- une terrasse à front de la rue Gymnase, d'une superficie de vingt-deux virgule quarante-cinq mètres carrés (22,45 m²).

b) En copropriété et indivision forcée :

Cent-douze millièmes (112/1.000^{èmes}) des parties communes dans l'ensemble immobilier dont le terrain.

N.B. : concernant ce bien, le propriétaire l'a utilisé dans le passé comme dépendance du restaurant. L'acte de base prévoit cependant que le bien ne peut être utilisé d'une autre manière que comme habitation résidentielle.

12. Ville de VERVIERS, première division

Le complexe immobilier dénommé "Résidence Le Charlemagne", sis Place du Martyr, 48, cadastré section A numéro A234CP0000, pour une contenance totale de deux cent quarante et un mètres carrés (241 m²), étant le building dans son intégralité, comprenant toutes les parties privatives ci-avant décrites sous les numéros 1 à 11, ainsi que l'ensemble des parties communes, représentant mille millièmes (1.000/1.000^{ème}) de l'immeuble, comme décrit ci-avant sous les numéros 1 à 11.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base de la résidence reçu par Maître Lucien ROBERTS, alors notaire à Verviers, le 17 novembre 2006, transcrit le 8 décembre suivant au bureau des Hypothèques de Verviers dépôt numéro 10781.

Cet ensemble immobilier est la réunion de trois maisons de commerce et d'habitations décrites dans l'acte de base précité de la manière suivante :

« 1. VILLE DE VERVIERS, anciennement Ville de Verviers première division, article 10522 de la matrice cadastrale :

a) *Une maison de commerce sise Place du Martyr 48, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 234/B, pour une contenance de cent trente-six mètres carrés (136 m²) ; revenu cadastral : quatre mille quarante-trois euros (4.043,00 EUR).*

b) *Une maison d'habitation à usage de restaurant sise rue du Gymnase 49/51, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 231 M, pour une contenance de soixante-cinq mètres carrés (65 m²) ; revenu cadastral : sept cent vingt-six euros (726 EUR)*

2. VILLE DE VERVIERS, anciennement Ville de Verviers, première division, article 16525 de la matrice cadastrale :

Une maison de commerce avec cour sise rue du Gymnase 47, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 232 B 2, pour une superficie de quarante mètres carrés (40 m²) ; revenu cadastral : trois cent quatre-vingt-quatre euros (384 EUR). »

IDENTITE DES PROPRIETAIRES

On omet

ORIGINE DE PROPRIETE

On omet

Une séance d'informations est prévue en l'étude, à Liège, rue de Campine, 42, le mercredi 2 octobre 2024 à 9 heures en l'étude. Pour y participer, il faut s'inscrire minimum 48 heures à l'avance par mail.

MISE A PRIX DES DIFFERENTS LOTS

Les mises à prix sont fixées comme suit :

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : **septante mille euros (70.000,00 €)**
2. Appartement repris sous sub 2.: **quarante mille euros (40.000,00 €)**
3. Appartement repris sous sub 3.: **cinquante mille euros (50.000,00 €)**
4. Appartement repris sous sub 4.: **cinquante mille euros (50.000,00 €)**
5. Appartement repris sous sub 5.: **quarante mille euros (40.000,00 €)**

6. Appartement repris sous sub 6.: cinquante mille euros (50.000,00 €)
7. Appartement repris sous sub 7.: cinquante mille euros (50.000,00 €)
8. Appartement repris sous sub 8.: quarante mille euros (40.000,00 €)
9. Appartement repris sous sub 9.: cinquante mille euros (50.000,00 €)
10. Appartement repris sous sub 10.: cinquante mille euros (50.000,00 €)
11. Appartement repris sous sub 11.: quarante mille euros (40.000,00 €)
12. L'immeuble entier repris sous sub 12.: cinq cent trente mille euros (530.000,00 €)

FIXATION DES NOUVELLES DATES D'ENCHERES

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

Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **lundi 7 octobre 2024** à

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 9 heures.
2. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
3. Appartement repris sous sub 3.: 12 heures.
4. Appartement repris sous sub 4.: 13 heures.
5. Appartement repris sous sub 5.: 14 heures.
6. Appartement repris sous sub 6.: 15 heures.

et le **mardi 8 octobre 2024** à

7. Appartement repris sous sub 7.: 10 heures.
8. Appartement repris sous sub 8.: 11 heures.
9. Appartement repris sous sub 9.: 13 heures.
10. Appartement repris sous sub 10.: 14 heures.
11. Appartement repris sous sub 11.: 15 heures.

et le **mercredi 9 octobre 2024** à 11 heures pour l'immeuble en entier, repris sous sub 12.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 15 octobre 2024** à

1. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 9 heures.
2. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
3. Appartement repris sous sub 3.: 12 heures.
4. Appartement repris sous sub 4.: 13 heures.
5. Appartement repris sous sub 5.: 14 heures.
6. Appartement repris sous sub 6.: 15 heures.

et le **mercredi 16 octobre 2024** à

7. Appartement repris sous sub 7.: 10 heures.

8. Appartement repris sous sub 8.: 11 heures.
9. Appartement repris sous sub 9.: 13 heures.
10. Appartement repris sous sub 10.: 14 heures.
11. Appartement repris sous sub 11.: 15 heures.

Et le **jeudi 17 octobre 2024** à 11 heures pour l'immeuble en entier, repris sous sub 12.

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.

Puisque plusieurs biens mis en vente forment des lots distincts, le notaire peut, aux conditions qu'il juge appropriées, les adjuger séparément ou former une masse.

Le notaire adjugera par conséquent les différents biens en lots ou en masse, en fonction des enchères, en vue d'obtenir le meilleur résultat.

Les enchères pour le lot 12, étant l'immeuble en entier comprenant tous les biens ci-avant décrits sous les numéros 1 à 11, doivent dépasser d'au moins vingt-mille euros (20.000,00 €) la somme des enchères des biens ci-avant décrits sous les numéros 1 à 11, pour que le Notaire procède à l'adjudication de la masse, et non à l'adjudication des lots pris séparément.

FIXATION DES NOUVELLES DATES D'ADJUDICATION

Ceci exposé, Nous avons fixé ainsi qu'il suit la nouvelle date de l'adjudication du bien ci-avant décrit en suite du jugement rendu le 29 mars 2024 pré-rappelé disant non fondés les contredits formulés par les débiteurs-saisis à l'encontre du cahier spécial des charges dressé le 30 septembre 2023 et en suite du jugement rendu le 15 mai 2024 désignant le Notaire instrumentant pour une nouvelle période de six mois, étant entendu que toutes les charges, clauses et conditions de ladite adjudication reprises dans le cahier spécial des charges dressé le 30 septembre 2023 par le Notaire instrumentant restent d'application.

Les nouvelles dates de l'adjudication sont fixées comme suit, en l'Etude de Maître Marc KASCHTEN, Notaire soussigné, à Liège, rue de Campine, 42 :

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 (4000 Liège, rue de Campine 42) le **mardi 22 octobre 2024** à

1. L'immeuble entier, repris sous sub 12. : 9 heures.
2. Rez-de-chaussée commercial repris sous sub 1. : 10 heures.
3. Appartement repris sous sub 2.: 11 heures.
4. Appartement repris sous sub 3.: 12 heures.

5. Appartement repris sous sub 4.: 16 heures.
6. Appartement repris sous sub 5.: 17 heures.

Et le **mercredi 23 octobre 2024** à

7. Appartement repris sous sub 6.: 9 heures.
8. Appartement repris sous sub 7.: 10 heures.
9. Appartement repris sous sub 8.: 11 heures.
10. Appartement repris sous sub 9.: 12 heures.
11. Appartement repris sous sub 10.: 14 heures.
12. Appartement repris sous sub 11.: 15 heures.

Les dates reprises ci-avant concernant les adjudications des biens sub 2 à 12 sont données sous la condition suspensive que le bien ne soit pas adjugé en une masse, reprenant l'immeuble en entier, comme cela est précisé ci-avant.

La publicité sera réalisée conformément au cahier des charges initial, étant un acte du 30 septembre 2023, savoir :

- l'encodage d'une annonce avec photos sur les sites internet suivants : « www.notaire.be/immo, www.immoweb.be, www.immovlan.be ainsi que sur le site web de l'étude (www.kaschten-kabore.be) ;
- Etablissement de plans 2D
- Réalisation d'une visite virtuelle du bien

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante Euros (50,00 €) sur déclaration par le Notaire Marc KASCHTEN.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Et, après lecture intégrale, Nous, Notaire, avons signé.