

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition du Brabant wallon
Dossier 25031/192/1

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles

Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie d'une séance de vente au plus offrant

PREAMBULE

Le bien est mis en vente avec un prix de départ minimum.

Il est fait un appel d'offres au public. La vente se fait au plus offrant.

La publicité est réalisée par publication d'une annonce sur le site <https://finances.wallonie.be/home.html> sous la rubrique « Immeubles en vente », sur Immoweb, ainsi que par communication aux joignants et publication aux valves de la Commune.

Si la publicité engage des frais, ceux-ci sont à charge du vendeur tout comme les frais dus pour l'obtention des certificats de PEB, de la BDES, des rapports de contrôle des installations électriques, d'étanchéité et de conformité des réservoirs à mazout etc.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, droit de rétrocession, droit de réméré. Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. Offre(s)

L'offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix (soit en l'espèce 360.000 €) doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition.

L'offre est à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception au Comité d'acquisition du Brabant wallon, avenue Einstein 12/0001 à 1300 Wavre, avec mention de la référence « 25031/192/1 ». Pour un traitement plus rapide, en plus de cet envoi par recommandé avec accusé de réception, l'offre peut également être envoyée au Comité d'acquisition par remise en mains propres ou par envoi électronique.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception, le montant de l'offre et l'attestation de sa validité ou non, sera adressé/remis à l'offrant. Si l'offrant n'avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s'en inquiètera immédiatement auprès du Comité d'acquisition en fournissant la preuve de l'envoi de son offre dans le délai requis.

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l'amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement. Les époux fourniront une copie de leur livret de mariage.

Les époux faisant ensemble acquisition doivent signer l'offre conjointement.

Si elle désire acquérir seule, une personne mariée prendra obligatoirement contact avec le Comité d'acquisition chargé de la vente avant d'introduire son offre.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale et des statuts de celle-ci.

L'offre est irrévocable.

L'offre ferme et définitive et ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur. Il n'est pas tenu compte des offres conditionnelles. Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur. **L'offre ne peut reprendre aucune condition suspensive en vue de l'obtention d'un financement.** L'amateur est invité, préalablement à la remise de son offre, à consulter son organisme financier afin de vérifier qu'il est en mesure de payer le prix et les frais.

L'offre est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque le candidat acquéreur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

Pour être prise en compte, l'offre de prix :

- doit atteindre au minimum la somme de 360.000 € ;
- doit rester valable jusqu'au 16 mai 2026 à 24h00 ;
- doit être introduite auprès du Comité d'acquisition du Brabant wallon (adresse ci-dessous) au plus tard le 16 février 2026 (date d'envoi, cachet de la poste faisant foi).

L'offre doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible sur l'annonce publicitaire du site du SPW ou transmis sur demande par le Comité.

L'offre est à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception au Comité d'acquisition du Brabant wallon, avenue Einstein 12/0001 à 1300 Wavre, avec mention de la référence « 25031/192/1 ». Pour un traitement plus rapide, en plus de cet envoi par recommandé avec accusé de réception, l'offre peut également être envoyée au Comité d'acquisition par remise en mains propres ou par envoi électronique.

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

Le candidat acheteur est conscient qu'il reste tenu par son offre de prix et que celle-ci le lie vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

L'offre est incessible et intransmissible.

Le vendeur se réserve le droit d'abandonner sans motif la procédure de vente en cours.

Procédure de vente

A/ 1. Dans le cas où **une seule offre** a été remise, et que cette offre est considérée comme suffisamment haute par le comité d'acquisition, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique, à la signature d'une promesse d'achat aux conditions ci-dessous.

A/ 2. Si **plusieurs offres** ont été remises, le vendeur a le choix de poursuivre la procédure de vente par une procédure écrite, par une procédure verbale ou par une combinaison des deux.

La procédure écrite consiste à communiquer l'offre la plus haute aux candidats acquéreurs qui ont remis une offre valable. Les candidats acquéreurs qui n'ont pas remis l'offre la plus haute, sont invités à remettre une offre supérieure dans un délai fixé par le vendeur. Cette procédure se répète jusqu'à ce qu'il n'y ait plus de remise d'offre supérieure.

La procédure verbale consiste à informer les candidats acquéreurs qui ont remis une offre valable, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique, de l'offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la procédure verbale. Il a le droit d'exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci. Il peut écarter les offres émanant de personnes dont la solvabilité lui paraît douteuse.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y sera pas dûment représenté ne pourra plus prétendre y participer. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre, qui pourrait le lier vis-à-vis du vendeur. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre, au choix du fonctionnaire instrumentant.

Le vendeur se réserve le droit de fixer aussi bien l'offre minimale que le minimum de chaque surenchère.

Une promesse d'achat sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis, à la fin de la séance, l'offre la plus haute, cette offre étant en principe considérée comme suffisamment haute par le vendeur (sans préjudice cependant à la faculté pour le fonctionnaire instrumentant de retenir ou non l'offre plus élevée d'un candidat acquéreur absent à la séance de vente).

B/ PROMESSE D'ACHAT (engagement unilatéral du candidat-acquéreur)

Le candidat-acquéreur dont l'offre est retenue signe une promesse d'achat, soumise à l'approbation du vendeur. Cette promesse d'achat est valable pour un délai de quatre mois.

L'offrant/candidat-acquéreur s'engage à signer cette promesse d'achat immédiatement à l'issue de ladite séance de vente si son offre y est retenue, ou, dans l'hypothèse où l'offre serait tout de même retenue malgré l'absence de l'offrant à la séance, au plus tard dans les 15 jours de la lettre recommandée l'invitant à la signature de cette promesse.

L'option donnée dans celle-ci pourra être levée par le vendeur uniquement pour la totalité du bien comme bien indivisible.

La vente se réalise dès que et seulement si :

- le candidat acquéreur verse sur le compte du Comité d'acquisition, dans les quinze jours de la promesse d'achat à intervenir et selon les modalités qui y seront prévues, en garantie de ses engagements, une somme qui est fixée comme suit :

Prix de vente				Prix de la promesse
De	0,-€	à	18.750,-€	750,-€ (forfait)
De	18.751,-€	à	150.000,-€	4%
De	150.001,-€	à	1.700.000,-€	3% (mais minimum 6.000,-€)
Plus de	1.700.000,-€			51.000,-€ (forfait)

- la partie venderesse communique par écrit son accord de vendre (levée de l'option) par lettre recommandée à la poste (dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date) ou par exploit d'huissier.

Si l'acquéreur a versé la garantie requise dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le vendeur a communiqué par écrit son accord de vendre, la vente se réalise valablement. Dans ce cas, la garantie versée vaudra comme acompte sur le prix.

A défaut de versement de la garantie dans ledit délai, le vendeur pourra considérer la promesse d'achat et l'offre antérieure comme caduques. Dans cette hypothèse, le comparant restera tenu envers le Propriétaire au paiement d'une somme correspondant à dix pourcent (10%) du prix de vente, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le Propriétaire de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restantes dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

Lorsque la vente est conclue (réception de la garantie dans le délai, et communication de l'approbation du Conseil de Fabrique d'église), un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant les montants restant à payer (solde du prix et frais d'acquisition), ainsi que le délai dans lequel ces paiements doivent avoir lieu.

Si la promesse d'achat du candidat acquéreur n'est pas acceptée par le vendeur dans le délai précité et de la manière susmentionnée (levée de l'option par recommandé ou exploit), cette promesse est caduque de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux). Le candidat acquéreur ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

Paiement du solde du prix et des frais

L'acte authentique sera reçu par le fonctionnaire instrumentant dans le délai de trois mois à compter de la notification de vente faite par le vendeur à l'acquéreur (communication par le vendeur de son approbation).

Les frais réels de l'acte (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération, à l'exception cependant des frais de publicité, des frais de délivrance et du coût des certificats hypothécaires qui sont à charge du vendeur. L'intervention du Comité d'acquisition est gratuite.

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par l'acquéreur sur le compte du comité d'acquisition préalablement à la passation de l'acte.

Le solde du prix doit être payé par l'acquéreur par virement, préalablement à la passation de l'acte, sur le compte du vendeur.

A partir de l'expiration du délai de paiement (délai prévu pour la signature de l'acte s'agissant du solde du prix et des frais), il est dû de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux), sur les sommes restant dues, un intérêt moratoire au taux légal calculé jour par jour jusqu'à complet paiement.

En cas de non paiement du solde du prix et des frais dans le délai prescrit, le vendeur aura le choix de réclamer :

- soit, sur la base des articles 5.84. et 5.234 à 5.236. du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix convenu sera due par la partie en défaut (l'acquéreur) à titre de dommages-intérêts, somme pouvant être prélevée sur l'acompte, et sans préjudice au droit pour le vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Conditions de vente

Il est renvoyé à cet égard aux clauses et conditions de la promesse d'acquisition et du projet d'acte de vente établis par le Comité d'acquisition, qui s'imposeront à l'acquéreur (documents repris sur le site du SPW <http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition> ou envoyés sur demande).

Lutte contre le blanchiment d'argent

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), tous les paiements relatifs aux opérations d'acquisition doivent se faire au moyen d'un virement ou d'un chèque.

Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier ayant opéré ledit paiement.

Droit de préemption- droit de préférence

La présente procédure de vente se fait sous réserve de non-exercice d'un éventuel droit de préemption ou droit de préférence par un ayant-droit.

Suspension de la procédure de vente

Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

