

## Règlement de vente

### Publicité – mise en vente

Le Comité d'acquisition chargé de la réalisation d'un immeuble recherche auprès des candidats acquéreurs une offre ferme et écrite.

La publicité est réalisée par voie d'affichage sur le bien et par publication d'annonce sur le site de la Région wallonne et sur le site immoweb.be

L'offre est ferme, 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 rester valable jusqu'au 31 mars 2025 à 24h00 ;
- doit être introduite auprès du Comité d'acquisition du Brabant wallon (adresse ci-dessous) au plus tard le 4 mars 2025 (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 ledit Comité.

L'offre est à adresser par courrier recommandé au Comité d'acquisition du Brabant wallon, avenue Einstein 12 à 1300 Wavre, avec mention de la référence « 25050/68/2 ».

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.

Les époux doivent signer l'offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage. 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 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 dans les quinze jours de la promesse d'achat à intervenir et selon les modalités qui y seront prévues, en garantie de ses engagements, un montant correspondant à quinze pourcent (15 %) du prix de vente au compte du Comité d'acquisition ;
- 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 de 15% 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 candidat-acquéreur restera tenu envers le vendeur 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 vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Lorsque la vente est conclue (réception de la garantie de 15% dans le délai, et communication de l'approbation du Conseil de l'Action sociale), 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 deux 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

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

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.