

Règlement de vente

1. Publicité – mise en vente

Le Comité d'acquisition est chargé de l'**aliénation** du bien suivant :

VILLE DE WAVRE – DEUXIEME DIVISION – 25772

Une parcelle sise à l'arrière de la Chaussée de Louvain, cadastrée selon matrice cadastrale datant de moins d'un an comme jardin, section G numéro 241 D 4 pour une contenance de trois ares cinquante centiares (3a 50ca). Revenu cadastral non indexé : deux euros (2,00 €). Observation faite que ladite parcelle est accessible depuis la Chaussée de Louvain par la parcelle cadastrée section G numéro 241 R P0000 appartenant à la Ville de Wavre.

Le Comité d'acquisition a interrogé la Ville de Wavre afin de savoir si des modalités ou conditions particulières étaient d'application relativement à cette servitude.

Par courriel du 23 octobre 2023, la Ville de Wavre a répondu ce qui suit :

« Nous ne trouvons aucune information sur cette parcelle dans nos archives ni aucun acte juridique établissant la servitude de passage.

Nous considérons donc qu'il s'agit d'une servitude légale de passage sans laquelle une partie des parcelles seraient enclavées.

Nous n'avons pas d'imposition particulière à inclure à l'acte de vente. Le Code civil doit s'appliquer. »

A cet effet, le Comité d'Acquisition recherche auprès des candidats-acquéreurs une **offre ferme et écrite**.

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

Il n'est pas tenu compte des offres conditionnelles. **L'offre ne peut reprendre aucune condition suspensive en vue de l'obtention d'un financement.**

L'offre de prix est unilatérale, elle ne fait pas naître d'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 17.500,00 € ;**
- doit rester valable **jusqu'au 02/03/2026** ;
- doit être introduite auprès du Comité d'acquisition du Brabant wallon (adresse ci-dessous) au plus tard le **02/02/2026**, par courrier (date d'envoi, cachet de la poste faisant foi) ou par mail.

L'offre, si elle est envoyée par courrier postal, est à adresser au Comité d'acquisition du Brabant wallon, Avenue Einstein, 12/0001 à 1300 Wavre, avec mention de la référence « **25112/152/1** ».

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera et ce, à tout stade de la procédure.

Le candidat-acquéreur est conscient que si, au cours de la procédure de vente décrite ci-après, aucune offre supérieure n'intervient, il reste tenu par son offre et que son offre pourrait le lier vis-à-vis du vendeur.

2. 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 mail (ou, en l'absence de mail, par courrier recommandé et par courrier ordinaire), 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 mail (ou, en l'absence de mail, par courrier recommandé et courrier ordinaire), 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.

3. 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 du mail (ou 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 CAI TIERS numéro BE16 0910 2286 7474 ;
- 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 mail. (Vente soumise à l'approbation du Bureau permanent).

Si l'acquéreur a versé la garantie de 15% requise dans les délais 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 l'acompte dans le délai, et approbation de l'organe compétent – Bureau permanent), 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 de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai précité et de la manière susmentionnée, cette promesse est caduque de plein droit. La partie acquéreuse ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

4. 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 (approbation du Bureau permanent) faite par le vendeur à l'acquéreur.

Les frais réels de l'acte (droits d'enregistrement, transcription, E-registration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération.

Une provision pour frais (dont le montant lui sera renseigné) doit être virée par l'acquéreur sur le compte CAI TIERS 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 et sans mise en demeure, 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 de l'article 5.83 et 5.84 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ;
- soit la résolution de celle-ci sur base des articles 5.90 et suivants du Code civil, 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.

5. Conditions générales de vente

L'acquéreur a parfaite connaissance des clauses et conditions reprises dans la promesse d'acquisition disponible sur le site <https://finances.wallonie.be/home.html> sous la rubrique « Immeubles en vente dans le cadre de la mise en vente.

6. Lutte contre le blanchiment d'argent

En application de l'article 10 bis de la loi du 11 janvier 1993, inséré par l'article 13 de la loi du 10 août 1998 (Moniteur belge du 15 octobre 1998), tous les paiements relatifs aux opérations d'acquisition d'un immeuble, doivent se faire au moyen d'un virement et le numéro du compte financier sur lequel le montant a été ou sera viré est mentionné dans l'acte authentique de vente.

7. 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.

8. 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.