

Service Public de Wallonie



SPW - FINANCES

Comité d'acquisition de MonsDossier 51009/2111/JM/LH

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles
A vendre sur les Communes de :
BERNISSART – BELOEIL - SAINT-GHISLAIN - HENSIES :
Ensemble de parcelles en nature de terre, pâture, pré ou bois

**Vente de gré à gré par remise d'offres suivie
d'une séance de vente au plus offrant**

Tableau récapitulatif des biens immeubles en vente :

<u>Lot n°</u>	<u>Division cadastrale</u>	<u>Détail parcelles</u>	<u>Contenance</u>	<u>Nature Cadastrale</u>	<u>Faire offre à partir de</u>	<u>Notification Droit de Prémption – Bail à ferme en cours</u>
1	Bernissart – 1DIV	B- 609K	7a 70ca	Terre	1.540€	Oui
2	Bernissart – 3DIV	B – 475 A	28a 70ca	Terre	5.740€	Oui
3	Bernissart – 3DIV	B – 128 C	54a 40ca	Pâture	10.880€	Oui
4	Bernissart – 3DIV	B – 127 N	4a 50ca	Pâture	900€	Oui
5	Bernissart – 3DIV	B – 127 M	47a 20ca	Pâture	9.440€	Oui
6	Bernissart – 3DIV	B – 83 A	12a 57ca	Terre	2.514€	Oui
7	Bernissart – 3DIV	C – 350 A	22a 40ca	Terre	5.600€	Non
8	Bernissart – 3DIV	C – 199	1ha 11a 90ca	Bois	11.190€	Non
9	Bernissart – 3DIV	C – 196	21a 30ca	Pâture	4.260€	Oui
10	Bernissart – 3DIV	C – 131 B	35a 50ca	Terre	8.875€	Non
11	Bernissart – 3DIV	B – 484	87a 10ca	Bois	8.710€	Oui
12	Bernissart – 3DIV	B – 605	15a 60ca	Bois	1.560€	Non

13	Bernissart – 3DIV	B – 682 B	10a 90ca	Bois	1.090€	Non
14	Bernissart – 3DIV	B – 682 A	56a 50ca	Bois	5.650€	Non
15	Bernissart – 3DIV	C – 140	20a 70ca	Bois	2.070€	Non
16						
17	Bernissart – 3DIV	C – 334	36 a	Pré	9.000€	Non
18	Bernissart – 3DIV	C – 239A	15a 20ca	Pré	3.040€	Oui
19	Bernissart – 3DIV	C – 144A	29a 20ca	Pré	7.300€	Non
20	Bernissart – 3DIV	C – 100	29a 70ca	Terre	7.425€	Non
21	Bernissart – 3 DIV	C – 17 A	42a 50ca	Terre	8.500€	Oui
22	Bernissart – 3DIV	B – 687	48a 10ca	Pré	9.620€	Oui
23	Bernissart – 3DIV	B – 684 A	1ha 16a 20ca	Terre	29.050€	Non
24	Bernissart – 3DIV	B – 621	35a 70ca	Terre	8.925€	Non
25	Bernissart – 3DIV	B – 608	35a 90ca	Pâture	7.180€	Oui
26	Bernissart – 3DIV	B – 607	19a 80ca	Pâture	3.960€	Oui
27	Bernissart – 3DIV	B – 543	32a 70ca	Pâture	6.540€	Oui
28	Bernissart – 3DIV	B – 535 B	26a 90ca	Terre	5.380€	Oui
29	Bernissart – 3DIV	B – 535 A	31a	Pâture	6.200€	Oui
30	Bernissart - 3DIV	B – 518 A	59a 10ca	Pâture	11.820€	Oui
31	Bernissart – 3DIV	B – 489	68a	Pâture	13.600€	Oui
32	Bernissart – 3DIV	B – 483	61a 20ca	Pâture	12.240€	Oui
33	Bernissart – 3DIV	B – 206 A	7a 80ca	Pré	1.560€	Oui
34	Bernissart – 3DIV	B – 206 B	7a 80ca	Pré	1.560€	Oui
35	Bernissart – 3DIV	B – 203	14a 20ca	Marais	3.550€	Non
36	Bernissart – 3DIV	B – 201	59a 30ca	Pâture	11.860€	Oui
37	Bernissart – 3DIV	B – 200	29a 40ca	Terre	5.880€	Oui
38	Beloeil – 4DIV	A – 1615	49a 40ca	Terre	9.880€	Oui

39	Bernissart – 2DIV	B – 554	13a 50ca	Terre	2.700€	Oui
40	Bernissart – 2DIV	B – 456	22a 40ca	Terre	4.480€	Oui
41	Bernissart – 2DIV	B – 137	23a 59ca	Terre	4.718€	Oui
42	Bernissart – 4DIV	A – 465	28a 90ca	Pré	5.780€	Oui
43	Bernissart – 4DIV	B – 995 A	22a 68ca	Pré	4.536€	Oui
44	Bernissart – 4 DIV	B – 1010	27a 80ca	Bois	2.780€	Non
45	Bernissart – 4DIV	B – 886	62a 30ca	Bois	6.230€	Non
46	Bernissart – 4DIV	B – 1007	27a 80ca	Bois	2.780€	Non
47	Bernissart – 4DIV	B – 910	35a 70ca	Bois	3.570€	Non
48	Bernissart – 4DIV	B – 977	36a	Bois	3.600€	Non
49	Bernissart - 4DIV	B – 832 A	49a 60ca	Terre	9.920€	Oui
50	Bernissart – 4DIV	B – 198	25a 40ca	Terre	5.080€	Oui
51	Saint-Ghislain – 5DIV	B – 1600	52a 80ca	Pré	13.200€	Non
52	Saint-Ghislain – 5DIV	B – 1283	9a 50ca	Terre	2.375€	Non
53	Hensies – 3DIV	A – 63	7a 80ca	Terre	1.950€	Non

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 faite par toute voie appropriée : affiches, annonces sur internet (sur le site : <https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre> et éventuellement sur d'autres sites), etc.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice du droit de préemption (*cfr « Conditions Particulières – Droit 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.

1) REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. L'offre et ses conditions particulières

Montant et forme : L'offre, **égale ou supérieure au montant de la mise à prix**, doit être écrite et établie au moyen du **formulaire** d'offre disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition.

Elle doit **parvenir** au Comité d'acquisition uniquement **sous une des formes suivantes** :

- *soit* par courrier postal recommandé avec accusé de réception,
- *soit* par remise en mains propres,
- *soit* par envoi électronique (mail).

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.

Qui : 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.

Effets de l'offre : L'offre est **irrévocable, incessible et intransmissible**. Elle ne peut être soumise à **aucune condition par l'amateur**.

Celui-ci est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc. quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

Elle est **unilatérale** et ne fait naître **aucune obligation dans le chef du vendeur**.

Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est **engagé définitivement** vis-à-vis du vendeur **jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre**.

II. Procédure de vente

- 2) Toute **offre** doit parvenir au Comité d'Acquisition de Mons **avant le 15 janvier 2024**.

3) Si **une seule offre** jugée recevable a été remise, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique à la signature d'une **promesse d'achat**. (voir Point III., ci-dessous).

4) Si **plusieurs offres** jugées recevables ont été remises, les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique du montant de l'offre la plus élevée, et invités à **une séance de vente au plus offrant**.

La séance sera réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente et a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la séance de vente. 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 cependant 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.

La vente a lieu au plus offrant. Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer l'offre constituant le point de départ des enchères ainsi que le minimum de chaque enchère.

5) **Promesse d'achat** : Si une seule offre jugée recevable est remise ou à la fin de la séance en cas de pluralité d'offres, une **promesse d'achat** sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée. (voir Point III, ci-dessous).

Cette promesse d'achat sera **valable** pendant un délai de **quatre mois**. La partie acquéreuse ne peut révoquer la promesse d'achat avant que ce délai de 4 mois soit expiré.

6) **Suspension de la procédure de vente** : Le Vendeur/Pouvoir public 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.

III. Promesse d'achat et paiement des frais

La promesse d'achat est **incessible, intransmissible et indivisible (totalité du bien)**.

IV. Paiement du solde du prix, de la provision pour frais d'acte, ainsi que des droits d'enregistrement – Signature de l'acte de vente.

Paiement du prix, des frais et droits d'enregistrement :

Outre le prix de vente, les **droits d'enregistrement et les frais réels** auxquels l'acte de vente donnera ouverture (frais hypothécaires et d'administration) sont à **charge de l'acquéreur**, payables pour l'ensemble de l'opération.

Le **solde du prix** de vente, les droits d'enregistrement et la provision pour frais d'acte devront être **réceptionnés** sur le compte bancaire, dont le numéro sera renseigné par le fonctionnaire instrumentant **avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente**.

A compter de l'expiration de ce délai, le prix ou la partie restant due de celui-ci sera productif de plein droit d'un intérêt, calculé au taux légal, jusqu'au jour du paiement

Si l'acquéreur sollicite un *crédit hypothécaire*, le solde du prix et la provision pour frais (hypothécaires et droits d'enregistrement) seront versés au plus tard le jour de l'acte de vente, par le notaire chargé du crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de versement du solde.

Dès lors, l'ensemble des sommes dues par l'acquéreur peut se résumer comme suit :

- **Le prix d'achat ;**
- **Les frais d'acte dont la provision s'élève à 600,00 euros dont le solde sera restitué ;**
- **Les droits d'enregistrement soit au taux plein : 12,5% du prix de vente.**

Il n'y a pas de frais de notaire. L'intervention du Comité d'Acquisition est GRATUITE.

Sont à **charge du vendeur/Pouvoir Public**, les **frais liés à la délivrance du bien**. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :

- L'extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- Les frais de publicité ;
- Les copies du titre de propriété, d'acte de base, de lotissement, de division.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d'Acquisition n'accepte que les paiements par virement.

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

Conditions générales et particulières de la vente

Remarque préalable sur le statut urbanistique : Tout candidat acquéreur est tenu, le cas échéant, de **se renseigner au préalable auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet de construction, réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien**. Le Vendeur/Pouvoir Public ne saurait être tenu responsable du refus d'octroi d'un quelconque permis.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

Les **conditions générales et particulières de la vente** du bien ci-après décrit sont les suivantes, la mention « le comparant » renvoie à l'acquéreur :

« MISE A PRIX:
La **mise à prix** est fixée conformément au tableau repris ci-dessus.

GARANTIE – SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du Pouvoir public que dans le chef des précédents propriétaires.

SERVITUDES

Le comparant souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu.

ETAT DU BIEN – CONTENANCE

Le comparant prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le comparant.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au Pouvoir public ne font pas partie de la vente et seront réservés à qui de droit.

OCCUPATION – PROPRIETE – JOUISSANCE – IMPÔTS

Pour les biens occupés en vertu d'un contrat de bail à ferme verbal ayant pris cours à une période indéterminée, le comparant aura la propriété du bien à dater de la signature de l'acte de vente. Il en a la jouissance par la perception des fermages à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter du premier janvier prochain.

CONDITIONS PARTICULIERES

A souligner :

- *que le droit de préemption sera notifié à chaque occupant à titre agricole déclaré par le Pouvoir Public,*
- *que le droit de préemption sera notifié à la Région Wallonne pour les terres concernées,*
- *que les ventes seront soumises à l'avis de la DNF en cas de préemption de leur service pour parcelles boisées concernées.*

ÉTAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE

Cfr annexes

URBANISME : Mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

Cfr annexes ».
