

Service Public de Wallonie



SPW Finances

Comité d'acquisition de Mons

Dossier 51012/2044/1

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

#### A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

##### **I. Offre(s)**

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.

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, 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**

1) Toute **offre** doit parvenir au Comité d'Acquisition de Mons **avant le 15 décembre 2023**.

Dans certains cas prévus par la loi, la réception d'une première offre fera l'objet de la part du Comité d'acquisition d'un courrier d'information adressé tant à l'administration communale de la situation du bien à vendre qu'aux propriétaires joignants.

2) 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).

3) 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 est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

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

**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.

A la fin de la séance, une promesse d'achat sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

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.

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 du prix et des frais**

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

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 **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 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 800,00 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 :

- Les frais de publicité ;

- L'extrait conforme de la Banque de données des sols ;
- 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.

### B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES 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 :

« DESIGNATION DU BIEN :

#### **BRUGELETTE – 2<sup>ème</sup> DIVISION – GAGES**

*Une parcelle sise Couture des sarts, actuellement cadastrée section A numéro 8 C P0000, en nature de pâture, d'une superficie suivant cadastre de soixante-six ares et quatre-vingt-six centiares (66 a 86 ca).*

*Ci-après dénommés « **le bien** ».*

#### **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, 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 et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres.*

#### **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 afférentes au bien à compter du premier janvier prochain.*

**CONDITIONS PARTICULIERES**

*Il est à souligner que :*

- *le droit de préemption sera notifié à chaque occupant à titre agricole déclaré par le Pouvoir Public ;*
- *le droit de préemption sera notifié à la Région Wallonne pour les terres concernées.*

**ÉTAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE**

*Cfr annexes*

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

*Cfr annexes ».*