

£

Service Public
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité
d'acquisition
de CHARLEROI
ES : 07110200

BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 52011/3363/1
Répertoire n°

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 **de CENT DIX MILLE EURO S (110.000,00€)**.

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 www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition et éventuellement sur d'autres sites), etc.

➤ Sauf stipulation contraire, 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, de RGIE) 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.

Dans certains cas où la valeur du bien à vendre dépasse soit 1.250.000,00 € (vente par la Région wallonne) soit 2.478.935,25 € (vente par la Communauté française), la décision de vente doit être approuvé par le pouvoir législatif.

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.

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 ou au numéro de téléphone 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, inaccessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur. Cependant une condition suspensive financement du prix d'achat peut être émise par le candidat acquéreur. 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.

En cas de réception des offres à prix égal, avec des conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans conditions suspensives sera privilégiée.

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) La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable¹ déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres offres qui, dans le cadre de cette vente est de **deux (2) mois**. Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d'acquisition.

Dans certains cas prévus par la loi, cette 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 option 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. La possibilité de surenchère se fera uniquement par **tranche de 500,00 euros minimum**.

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

III. Promesse et paiement du prix et des frais

¹ Offre qui sur base d'un premier examen : **a**)-atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; **b**)-est formulée par une personne capable de s'engager juridiquement, ou par ses représentants/mandataires dûment habilités ; **c**)-est signée, dans le cadre d'une offre conjointe, par l'ensemble des offrants ; **d**)-est établie au moyen du formulaire mis à disposition dans le cadre de la mise en vente ; **e**)-n'est soumise à aucune condition autre que celles annoncées par le Comité.

La promesse d'acquisition est accordée moyennant le paiement d'une somme qui est fixée comme suit :

Prix de vente			Prix de l'option
De	0,-€	à	18.750, -€
De	18.751, -€	à	150.000, -€
De	150.001, -€	à	1.700.000, -€
Plus de	1.700.000, -€		3% (mais minimum 6.000, -€)
			51.000, -€ (forfait)

Cette somme doit être versée par le promettant dans les quinze jours (15) jours calendrier prenant cours le lendemain du jour de la signature de la promesse d'acquisition et ce, au moyen d'un virement sur le compte bancaire BE16 0910 2286 7474, intitulé CAI Tiers, du Département des Comités d'acquisition, avec en communication « Somme promesse d'acquisition 52011/3363/1 »

Il est expressément stipulé que la promesse d'acquisition n'engage que le promettant.

Si l'option est levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de l'option viendra en déduction du prix de vente.

Si elle n'est pas levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix payé pour l'option reste acquis au vendeur à titre de dédommagement.

L'option n'engagera le vendeur (donneur de l'option) qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné, sur le compte repris dans l'invitation à payer.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant :

- l'option sera réputée n'avoir jamais été donnée, le vendeur (donneur de l'option) étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien ;
- le donneur de l'option se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de l'option, sur le compte repris dans l'invitation à payer, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le donneur de l'option de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

La promesse donnée est inaccessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le candidat acquéreur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

L'option de vente sera levée moyennant le respect des conditions cumulatives suivantes :

- 1) virement de la somme susvisée, sur le compte bancaire renseigné ci-avant, dans ledit délai précité ;
- 2) virement dans les trente jours calendrier prenant cours le lendemain du jour de la signature de la promesse d'acquisition, sur ledit compte, d'une provision fixée par le fonctionnaire instrumentant pour les frais et les droits d'enregistrement ;

3) approbation du projet d'acte authentique de vente par le vendeur dans les trois mois à compter de la fin du délai visé sous le point 2).

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Charleroi, dans les quatre mois maximum à compter de la levée de l'option.

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.

Le solde du prix de vente devra avoir été **réceptionné** sur le compte bancaire **BE49 0910 0095 4871** ouvert au nom du **Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.) de la Ville de Charleroi** avec la communication suivante « **Vente Marie Danse, 43** », préalablement la date prévue pour la signature de l'acte. Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix sera versé 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.

Si la partie acquéreuse, après avoir levé valablement l'option, ne respectait pas une (même une seule) des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément aux articles 5.233, 5°, 5.86 al. 1^{er}, 5.88 §1^{er} et 5.90 al. 1^{er} du Code civil exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci et des dommages-intérêts fixés à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important. Toutes ces sommes, ainsi que tous dommages et intérêts, pourront être prélevés par le vendeur sur toutes sommes que l'acquéreur défaillant pourrait avoir payées à valoir sur son acquisition.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. L'intervention du Comité d'acquisition est gratuite.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d'Acquisition n'accepte que les paiements par virement.

B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

DESIGNATION DU BIEN :

Charleroi – 2ème Division- Charleroi 2

*Une contenance d'un are six centiares (01a6ca), étant un bien bâti sis rue Marie Danse, numéro 43, à prendre dans une parcelle actuellement cadastrée en nature de « maison » **section A numéro 223 H 11 P0000** d'une contenance d'un are quatre-vingt centiares (1a 80ca) selon cadastre.*

*Cette emprise a reçu de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale le nouvel identifiant parcellaire suivant :**Section A 223 W11 P0000.***

Revenu cadastral non indexé et non revu : cinq cent cinquante euros (550,00 €).

Ci-après dénommé « le bien ».

PLAN

Tel que ce bien, figure sous liseré vert au plan dressé le 09 avril 2025 par Clément DÉMINE, Géomètre-Expert, assermenté par le tribunal de de Première Instance de Charleroi, sous la référence dossier D25.03.053., lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le n° 52302/10373 attribué par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

GARANTIE - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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, 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 que celles résultant de prescriptions légales.

CONDITIONS SPECIALES SERVITUDE MINIERES RAPPEL

L'acte pré-vanté de Me FRERE relate que Madame DELBAUVRE-BRUYHAI possédait le terrain dont s'agit ensuite d'attribution sous deuxième lot dans un acte de partage du même Notaire FRERE du dix-sept juin mil huit cent nonante six et qu'il dépendait de la succession de son père Monsieur Edouard BRUYHAI, lequel le tenait, après partage, par acte du Notaire FRERE du quatorze avril mil huit cent septante six, de son père, Monsieur Dieudonné BRUYHAI, qui l'avais acquis de la Société Anonyme des Charbonnages Réunis Charleroi, selon acte passé devant Maître VADAN, Notaire à Charleroi, le sept juin mil huit cent cinquante-huit dans lequel acte, il a été stipulé : « que l'acquéreur n'aura aucun recours contre la société venderesse pour dommages qui pourraient exister ou survenir à la surface et notamment aux bâtiments qui

pourraient être établis sur les terrains vendus quand bien même les dommages seraient la conséquence des travaux de mines faits ou à faire ». La commission acquéreuse sera subrogée dans tous les droits, actions et obligations pouvant compéter aux vendeur du chef de cette stipulation.

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.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :

. La copie du plan dressé le 09 avril 2025 par Clément DEMINE, Géomètre-Expert, assermenté par le tribunal de de Première Instance de Charleroi, sous la référence dossier D25.03.053. et repris ci-dessus.

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.

ASSURANCE

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes.

Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police sera acquise à l'acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L'acquéreur ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Le comparant est tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUSSANCE - IMPÔTS

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant aura la propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique. Il en a la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter de la passation de l'acte authentique.