

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition de Charleroi
Dossier 52012/323

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 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.

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 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. L'offre ne peut pas être sous conditions suspensives. 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. 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 promesse d'achat (voir Point III., ci-dessous).

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.

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'acquisition sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

La promesse d'acquisition sera soumise à l'approbation du vendeur.

Cette promesse d'achat reste valable pendant un délai de **QUATRE MOIS**.

III. Promesse d'achat et paiement du prix et des frais

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

Prix de vente				Prix de la promesse
De	0,-€	à	18.750,-€	750,-€ (forfait)
De	18.751,-€	à	150.000,-€	4%
De	150.001,-€	à	1.700.000,-€	3% (mais minimum 6.000,-€)
Plus de	1.700.000,-€			51.000,-€ (forfait)

Le prix de la promesse est payable dans les quinze (15) jours calendrier de la réception du courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur.

Si la promesse est levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de la promesse viendra en déduction du prix de vente.

Si elle n'est pas levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix payé sera restitué au candidat acquéreur.

La promesse d'acquérir est incessible, intransmissible, et ne pourra être levé par le vendeur que pour la totalité du bien considéré

Cette promesse peut être levée par le vendeur uniquement moyennant le respect total, dans les quatre mois à compter de la signature de ladite promesse, des conditions cumulatives suivantes :

- 1) communication écrite, par le vendeur/Pouvoir public de son accord de vendre au candidat acquéreur par lettre recommandée à la poste, dont le cachet vaut preuve de la date ;
- 2) Le candidat acquéreur a versé l'acompte dont question ci-dessus dans les délais et formes déterminées ci-avant.

Si le Pouvoir public/vendeur a communiqué son accord de vendre et si l'acquéreur a versé un acompte dans les délais et formes déterminées ci-avant, sous réserve de l'exercice d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence, le vente se réalisé valablement.

Si l'offre d'achat de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai de quatre mois précités, et de la manière susmentionnée, cette offre sera caduque de plein droit.

Autrement dit, la promesse d'acquisition 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.

NB : La partie acquéreuse ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité de quatre mois ne soit expiré.

Après avoir été informé de l'acceptation de vendre par le Vendeur, le Comité d'acquisition de Charleroi notifiera la vente aux titulaires d'un droit de préemption et d'un droit de préférence.

La vente ne pourra être considérée comme définitive que si l'exercice d'un droit de préférence ou d'un droit de préemption n'est pas mis en œuvre par son titulaire.

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Charleroi, dans les trois (3) mois maximum à compter de la réception de l'approbation de la promesse d'acquisition.

Le solde du prix de vente devra avoir été **réceptionné** sur le compte renseigné dans le courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur avant 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 accepté valablement la promesse, 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 d'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.

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

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

« DESIGNATION DU BIEN :

CHATELET-4^{ème} Division-Bouffioulx

Une parcelle cadastrée en nature de pâture, section C numéro 34 A P0000 d'une contenance totale d'un hectare trente-cinq are dix centiares (1ha 35 a 10ca).

Statut urbanistique

« *Le(s) bien(s) en cause :*

- (...)
- *se trouve(nt) en zone d'habitat, et en partie en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s) ;*
- (...)
- *est(sont) soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme ;*
- *est(sont) situé(s) en Zone d'habitat de densité moyenne à faible (inférieure ou égale à 25 hab./ha) et en partie en c.f au Schéma de Structure Communal approuvé par le Conseil communal en séance du 24 juin 1996 et devenu Schéma de Développement Communal (D.II.59) ;*
- (...)
- *est(sont) situé(s) en Aire de bâtisses semi-agglomérées (4) et en partie en Aires d'espaces verts et forestiers (8) avec un Périmètre de protection paysagère au Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal en séance du 17 mars 2003 et devenu Guide Communal d'Urbanisme (D.III.12) ;*
- (...)
- *est(sont) situé(s) en Zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre ;*
- *se trouve(nt) dans une zone à risque faible, dans la cartographie Aléa d'inondation – dressée dans le cadre du Plan P.L.U.I.E.S et annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon, adopté en date du 13 juillet 2008.*
- (...)

Le(s) bien(s) en cause n'a(ont) fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) après le 1er janvier 1977 ;

Le(s) bien(s) en cause n'a (n'ont) fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Le(s) bien(s) en cause n'a (n'ont) fait l'objet d'aucun fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme depuis moins de 2 ans ;

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale de constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier les la conformité des constructions.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1/1 §1 et §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous rappelons les dispositions de l'article D.IV.100 au terme duquel l'obligation de mention des informations incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant.

OBSERVATION

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et de fait du bien en cause ne soit pas modifié »

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, 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.

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

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant à la propriété du bien à dater de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même moment.

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

DROIT DE PREMPTION-DROIT DE PREFERENCE

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d'un éventuel droit de préemption/droit de préférence par un ayant droit »