



Direction générale transversale du Budget, de la Logistique et des Technologies de l'information et de la communication (DGT)

**Comité d'acquisition de MONS Rue du Joncquois, 118 B-7000 Mons
0032(0)065/357.960 mons.cai.finances@spw.wallonie.be**

**Commissaire : Philippe DESSART
GSM : 0032(0)478.636.425 Tél : 0032(0)065/357.971 philippe.dessart@spw.wallonie.be**

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.**

1) Publicité et Offre d'achat

La publicité est réalisée par voie d'affichage sur le bien, par publication sur le site immoweb.be ainsi que sur le site du S.P.W (<http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition>).

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.

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. 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.

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.

Si une offre atteint ou dépasse le prix demandé, une date est fixée pour la vente qui se fait au plus offrant.

Il s'agit d'une séance unique de vente sans faculté de surenchère ultérieure.

2) Annonce du jour de la vente

Le Comité d'acquisition de Mons, par lettre recommandée et par courrier ordinaire ou mail informe les amateurs ayant remis une offre écrite, les propriétaires riverains et les Pouvoirs publics, de la date de la vente et de l'offre la plus élevée et précise qu'il s'agit d'une séance unique de vente sans faculté de surenchère ultérieure

Le Comité d'acquisition de Mons informe *tout* amateur du jour de la séance de vente sur le site immoweb.be et sur le site du S.P.W.

Tout amateur est invité à assister à la séance de vente

3) Procédure de vente

La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable 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.

1) 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.

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 se déroule " portes ouvertes " : tout tiers intéressé n'ayant pas remis d'offre, ou d'offre jugée recevable est donc admis à la séance de vente. Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la procédure. Il a le droit d'exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci. Le Commissaire fixe le minimum de chaque surenchère.

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.

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 option d'achat (également dénommée « promesse de vente ») sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

4) Paiement du prix et des frais

L'amateur sera tenu par virement, **préalablement** à la passation de l'acte ou au plus tard le jour de l'acte (paiement dûment prouvé) :

- de payer sur le compte du vendeur, le prix de vente ;
- de payer sur le compte du comité d'acquisition de Mons les droits d'enregistrement (12,50%) et une provision de 600 € pour frais hypothécaires et frais de publicité. Le solde sera remboursé à l'acquéreur.

En cas de non paiement du prix et des frais dans le délai prescrit, le vendeur aura le choix de réclamer, sur la base de l'article 1184 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts qui s'élèveront à 10% du prix de vente.

L'acte authentique sera reçu par le fonctionnaire instrumentant au plus tard dans les quatre mois de l'approbation par le vendeur de la promesse d'achat.

5) Droit de préemption

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non exercice d'un éventuel droit de préemption par un ayant-droit (exploitant agricole et/ou la Région wallonne).

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.

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

7) Conditions générales de vente reprises dans la promesse d'achat et/ou l'acte de vente et reproduites ci-après.

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

DESIGNATION DU BIEN :

53020 DOUR 4Div section A n°482G – Terrain à bâtir rue des Plats Pieds.

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 bien sera vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, le comparant étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Pouvoir public ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclarera 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.

DEGATS MINIERS.

Si le bien vendu est situé dans une commune à exploitation minière, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur, relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées au bien vendu, par suite de l'exploitation de mines, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec l'immeuble à l'acquéreur sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du vendeur, mais à respecter par l'acquéreur.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique de vente. Il entrera en jouissance du bien à compter du même moment.

Il paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien vendu à compter du premier janvier suivant la date de l'acte authentique de vente.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Les parties déclarent avoir été informées qu'il résulte du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, que doivent être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article D.IV.99 du CoDT, les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret sols n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

SITUATION URBANISTIQUE

Le comparant déclare être parfaitement au courant de la situation urbanistique du bien et de la législation susceptible de s'y appliquer.

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

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1er qui stipule que dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions, qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti ;

Aux termes de l'article D.IV.100 qui stipule : "L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. A défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration."

a) Il est fait mention :

1° Au plan de secteur de Mons-Borinage (A.E.R.W. du 09/11/1983), le bien se situe en zone d'habitat. Il est soumis à l'application du guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ainsi qu'au guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Le bien bénéficie d'un accès direct à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante équipée en électricité, en eau et en égouttage collectif.

2° le cas échéant de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° *le cas échéant d'observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102;*

4° *que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des-actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er} 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.*

b) *Il est rappelé :*

1° *qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;*

2° *qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;*

3° *que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.*

8) Dispositions finales reprises dans la promesse d'achat et/ou l'acte de vente et reproduites ci-après.

1.- FRAIS.

Tous les frais des présentes sont à charge de l'acquéreur.

2.- DROITS D'ENREGISTREMENT

Le fonctionnaire instrumentant donne lecture aux parties, de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement, ainsi libellé : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

L'acquéreur reconnaît que le fonctionnaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ayant pour objet la restitution des droits d'enregistrement.

3.-TITRE DE PROPRIETE

Il ne sera fourni d'autre titre de propriété qu'une expédition du présent acte.

4.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile en ses bureaux et l'acquéreur en son domicile ou son siège social.

5.-CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le fonctionnaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, tels qu'ils sont renseignés ci-dessus, sont conformes aux indications du document suivant dont il a pris connaissance : leur carte d'identité.

L'acquéreur déclare autoriser le fonctionnaire instrumentant à faire usage de son numéro d'identification au Registre national.

6.- IDENTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir bien identifié les parties aux présentes au vu de leur carte d'identité.

7.- DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE

Le comparant déclare :

- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur provisoire ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ou en réorganisation judiciaire ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et, d'une manière générale, qu'il jouit d'une totale et entière capacité juridique et qu'en conséquence, il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.