



Finances

Comité d'acquisition de Mons

Dossier 53044/2048/2/JM

**Cahier des charges relatif à la vente avec charges du bien suivant**

**JURBISE – 1<sup>ère</sup> division JURBISE**

**Maison unifamiliale jumelée sise Clos du Moustier 34 C (lot 2) sur une  
parcelle cadastrée Section A 110 Z3 d'une contenance de 1a 52ca  
R.C. 645 €**

**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](http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition) et éventuellement sur d'autres sites), etc.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice d'un éventuel droit de préemption. 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)**

1) Forme de l'offre

L'offre, **égale ou supérieure au montant de la mise à prix**, doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre ci-joint.

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 inquiéterait 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.

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**

Remise d'offre :

1) Toute offre doit parvenir au Comité d'Acquisition de Mons **avant le 30 septembre 2024.**

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 unilatérale d'achat**, qui sera soumise à l'approbation du vendeur/pouvoir public (voir Point III., ci-dessous).

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

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.**

### Séance de vente :

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, 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, le candidat acquéreur, qui aura remis l'offre la plus élevée, sera invité, à la signature d'une **promesse unilatérale d'achat**, qui sera soumise à l'approbation du vendeur/pouvoir public (voir Point III., ci-dessous). Cette promesse d'achat sera valable pendant un délai de QUATRE MOIS.

### 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'acquérir et paiement d'un acompte et des frais**

### Promesse d'achat :

La promesse d'acquérir est incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le vendeur/pouvoir public que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

#### Paiement d'un acompte :

Le candidat acquéreur s'engage à virer, **dans les dix (10) jours calendrier**, une somme de **10% du prix de vente** sur le Compte CAI-TIERS n° BE16 0910 2286 7474 des Comités d'acquisition, avec en communication « 53044/2048/2-JM-34 C - promesse ».

Ce versement lèvera l'option d'achat et engagera le vendeur (le donneur de l'option) au jour de la **réception** dudit versement, dans le délai donné de dix (10) jours sur le compte du Comité d'acquisition.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant, la promesse d'achat 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.

#### Acceptation de l'offre :

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

Le principe de la vente se réalise dès que le vendeur/pouvoir public communique par écrit son accord de vendre.

Si le vendeur/pouvoir public a communiqué par écrit son accord **et** si l'acquéreur a versé un acompte dans les délais et formes déterminées ci-avant, la vente se réalise valablement.

Si la promesse d'achat de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai de mois précité, cette offre sera caduque de plein droit. Autrement dit, la promesse d'acquisition sera réputée n'avoir jamais été donnée, le vendeur/pouvoir public étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien.

Si le vendeur/pouvoir public lève l'option en donnant son accord de vendre, le montant de 10% déjà versé viendra en déduction du prix de vente.

En cas de promesse d'achat devenue caduque, la somme de 10% sera restituée au candidat acquéreur.

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

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire du Comité d'Acquisition de Mons, dans les trois mois maximum à compter de la communication faite à l'acquéreur de la levée de l'option/l'accord de vendre donné par le vendeur/pouvoir public.

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**, la provision pour frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement, devront avoir été **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.

Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix, la provision pour frais d'acte, ainsi que les 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 montant dû.

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

- Le prix d'achat (dont 10% payable dans les 10 jours de la signature de la promesse) ;
- Les frais d'acte dont la provision s'élève à 600 € dont le solde sera restitué ;
- Les droits d'enregistrement = 6% du prix de vente (taux réduit) ou 12,5% du prix de vente (taux plein) selon le taux applicable à l'acquéreur.  
De même, l'octroi de l'abattement sera d'application si l'acquéreur répond aux conditions d'octroi.

Pas de frais de notaire. L'intervention du Comité d'acquisition est **GRATUITE**.

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

- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- les frais de publicité ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/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 de la partie acquéreuse ayant opéré ledit paiement, ainsi que l'identité du titulaire de ce compte financier.

## **SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DE SES OBLIGATIONS PAR L'ACQUEREUR :**

Si la partie acquéreuse, après avoir obtenu l'accord de vente, ne respecte pas une seule des obligations résultantes de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci.

Dans ce cas, une somme égale à **10% du prix**, sera due par l'acquéreur en défaut, **à titre de dommages et intérêts**, laquelle somme pourra être prélevée sur la somme payée par le candidat acquéreur dont question ci-avant.

### *B. CONDITIONS GENERALES 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.

### **MISE A PRIX**

**La mise à prix est fixée à 180 000 euros (cent quatre-vingt mille €).**

### **DESIGNATION DU BIEN :**

#### **Commune de JURBISE – 1<sup>ère</sup> division JURBISE**

- une parcelle en nature de maison, sise Clos du Moustier 34 C, cadastrée section A 110 Z3 pour une contenance de 1 a 52 ca

### **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 et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales.

### **DEGATS MINIERS**

Si le bien est situé dans une commune à exploitation minière, le comparant sera subrogé dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir au Pouvoir public, relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées au bien, par suite de l'exploitation de mines, carrières ou autres activités quelconques. Ces actions sont transmises avec l'immeuble au comparant 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 Pouvoir public, mais à respecter par le comparant.

### **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.

### 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 - JOUISSANCE - IMPÔTS

#### **Le bien est vendu occupé jusqu'au 11 janvier 2025.**

Le comparant a la propriété du bien à dater de la signature de l'acte authentique et en aura la jouissance à partir du 12 janvier 2025.

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

### ASSURANCE

L'acquéreur s'engage à assurer le bien acquis ou celui à construire sur la parcelle acquise pour sa valeur totale de reconstruction contre tous risques ainsi que contre le recours des voisins, auprès d'une compagnie d'assurances légalement agréée en Belgique, à payer régulièrement les primes et à faire adapter régulièrement le capital assuré.

### ÉTAT DU SOL - INFORMATION – GARANTIE

**Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) du 1<sup>er</sup> mars 2018 publié au Moniteur belge du 22 mars 2018, p28679 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.**

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) sont les suivantes : le bien objet des présentes est repris en couleur blanche avec la mention « pas de résultat ».

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. qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ; qu'à sa connaissance, le bien n'a pas accueilli une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol du sens dudit décret, et le bien n'a pas fait l'objet d'une modification sensible du relief du sol (notamment remblai) ;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret précité 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 les déclarations du vendeur aient été faites de bonne foi :

- l'acquéreur renonce à invoquer la nullité de la convention de vente ;
- 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.

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que ledit décret prévoit, en son article 23, §1er, qu'est un fait générateur de l'obligation de réaliser une étude d'orientation : la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis impliquent soit la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13°, du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols, tels que des constructions nouvelles à ériger par l'acquéreur dans le cadre de la réalisation de son projet. Ces éventuelles obligations sont à charge de l'acquéreur.

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

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1<sup>er</sup> 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."

#### Il est fait mention :

que le bien est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de **MONS-BORINAGE**.

Le certificat d'urbanisme n°1, délivré par la commune de Jurbise le 1<sup>er</sup> juillet 2024 sous les références Cul/2024/101-1.777.81(210039) est joint au présent règlement 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.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique (PEB) d'un bâtiment résidentiel existant, établi le 22/06/2021 sous le numéro 20210622503611, réalisé par le bureau ARCHITECTURE PLUMAT-NAIZY, certificateur agréé sous le numéro PEB-01044-A. Ce rapport est joint au présent règlement de vente.

Le bien est donc pris dans l'état dans lequel il se trouve, et bien connu de l'acquéreur.

DECLARATIONS EN EXECUTION DE L'ARTICLE 276bis DU  
REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un rapport de visite de mise en usage d'installations électriques à basse tension portant le n° 30343325/GEM - 56545, établi par l'organisme de contrôle agréé AIB-VINCOTTE Belgium ASBL (n° d'accréditation 040-INSP).

Ce rapport est joint au présent règlement de vente.

Le bien est donc pris dans l'état dans lequel il se trouve, et bien connu de l'acquéreur.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a répondu par la *négative* et a confirmé qu'aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.