

Service Public de Wallonie



SPW - FINANCES

Comité d'acquisition de Mons

Dossier 55039/2070 /JM

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles

Silly – 8 DIVISION - Gondregnies:

Parcelle en nature de pâture, occupée (bail à ferme en cours) sise lieu-dit « Village » cadastrée section A numéro 211 B P0000, d'une contenance de 56 ares 90 centiares. Revenu cadastral : 42€

Vente de gré à gré par remise d'offres 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.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice du droit de préemption (*cfr* « **Conditions Particulières – Droit 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. L'offre et ses conditions particulières

Montant et forme : 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.

Qui : 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.

Effets de l'offre : 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**
- 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 sera réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

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.

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

4) **Promesse d'achat :** Si une seule offre jugée recevable est remise ou à la fin de la séance en cas de pluralité d'offres, une **promesse d'achat** sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée. (voir Point III, ci-dessous).

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.

5) **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'achat et paiement des frais

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

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

Paiement du prix, des frais et droits d'enregistrement :

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, 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 solde du 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 600,00 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 :

- L'extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- Les frais de publicité ;
- 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.

Conditions générales et particulières 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, la mention « le comparant » renvoie à l'acquéreur :

« MISE A PRIX :
La mise à prix est fixée à **19.915,00 Euros**.

DESIGNATION DU BIEN :
SILLY – 8^{ème} DIVISION - GONDREGNIES
Parcelle en nature de pâture sise lieu-dit « Village » cadastrée section A numéro 211 B P0000, d'une contenance de 56 ares 90 centiares. Revenu cadastral : 42€.

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.

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.

****Voir Conditions particulières « Charge imposée à l'acquéreur »***

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 actuellement occupé par Monsieur Grégory COULON 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 afférents au bien à compter du premier janvier prochain.

CONDITIONS PARTICULIERES

Droit de préemption :

La promesse d'acquisition est conclue sous la condition suspensive du non-exercice de du droit de préemption par l'exploitant agricole précité après que le Pouvoir Public ait signifié son accord de vendre au comparant (levée de l'option).

Charge imposée à l'acquéreur :

Le comparant aura la charge de supprimer l'empiètement de 59 mètres carrés sur les parcelles cadastrées section A numéros 212B et 213B et ce, en rectifiant l'emplacement de la clôture préexistante en conformité au plan de dressé par Monsieur Le Géomètre-expert, Monsieur Simon Delplanque, à Soignies, daté du 4 avril 2022 (cfr plan en annexe).

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

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

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1^{er} 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°: le bien est situé, au plan de secteur **en zone d'habitat à caractère rural sur une superficie de +/-605m² sur la partie droite, forestière sur une superficie de +/-1550m² et le reste en zone agricole majoritairement** en application de l'article D.IV.97*

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.»
