

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition Charleroi
Petite rue 4 boîte 10 à 6000 Charleroi
Dossier 56078/441/1

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 dûs pour l'obtention d'un certificat de PEB, d'extrait(s) la BDES, d'un P-V de contrôle de l'installation électrique, etc.

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 internet précité des Comités d'acquisition.

Elle doit parvenir au Comité d'acquisition de Charleroi uniquement sous l'une des formes suivantes : soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception, soit par remise en mains propres (sur rendez-vous à fixer préalablement), soit par envoi à l'adresse e-mail 'charleroi.cai.finances@spw.wallonie.be'.

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 de Charleroi 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.

L'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 de Charleroi chargé de la mise en 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, intransmissible, indivisible et inconditionnelle, sous réserve d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un financement pour un montant maximum égal au montant de l'offre et pour une durée d'un mois maximum à insérer dans la promesse d'acquisition dont question ci-dessous.

L'amateur est, dans tous les cas, invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes les informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc, quant à la faisabilité de tout projet se rapportant à l'acquisition qu'il projette.

En cas de réception d'offres à prix égal, dont une ou plusieurs mentionne/nt la condition suspensive susvisée et une autre/d'autres n'en fait/ont pas mention, l'offre/les offres sans la mention de cette condition suspensive sera/seront privilégiée/s.

En outre, il est rappelé qu'une offre est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

L'amateur 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

La 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.

1) La remise au Comité d'acquisition de Charleroi 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 susvisé des Comités d'acquisition et déterminé par le Comité 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, l'offrant sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique, à la signature d'une promesse d'acquisition (voir Point III., ci-dessous).

¹ Offre qui sur la base d'un premier examen : **a)** atteint le montant minimum exigé dans le cadre de 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 de vente 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 (consentant une option de vente au vendeur) sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat-acquéreur, alors dénommé promettant, ayant remis l'offre la plus élevée.

III. Promesse - paiement du prix et des frais

La promesse d'acquisition contient l'engagement du promettant de procéder au virement d'une somme 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)

Cette somme doit être versée par le promettant **dans les cinq (5) 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 intitulé CAI Tiers, du Département des Comités d'acquisition, avec en communication « *Somme promesse d'acquisition 56078/441/1* ».

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

Si l'option de vente est levée conformément aux dispositions ci-dessous, la somme dont question ci-dessus viendra en déduction du prix de vente.

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

A défaut de réception dudit virement, sur le compte bancaire renseigné ci-avant, dans ledit délai susvisé, le vendeur se réserve la possibilité de poursuivre le promettant défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal à la somme susvisée, sur le compte bancaire susmentionné, au titre de dommages et intérêts, sans préjudice au droit du vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Il est précisé qu'il est dû de plein droit, sur les montants qui resteraient dûs, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

La promesse donnée est incessible, intransmissible, indivisible et se rapporte au bien dans sa totalité, ce dernier étant 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).

A compter de l'expiration du délai susvisé de trente jours calendrier, à défaut pour le promettant de remplir ses obligations, la partie restant due du prix de vente sera productive de plein droit d'un intérêt, calculé au taux légal, jusqu'au jour du paiement.

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

Le solde du prix de vente devra être **réceptionné** sur le compte bancaire du vendeur, préalablement à la date prévue pour la signature de l'acte. Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix de vente sera versé le jour de l'acte de vente, par le notaire chargé de la passation de l'acte de crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de virement du solde.

Après la levée d'option, si l'acquéreur, ne respectait pas ses obligations (même une seule de celles-ci) résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément aux articles 5.233, 5°, 5.86 alinéa 1^{er}, 5.88 §1^{er} et 5.90 alinéa 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 et à valoir sur son acquisition.

L'intervention du Comité d'acquisition est gratuite. Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires et d'administration) sont à charge de l'acquéreur et sont payables pour l'ensemble de l'opération. Il revient à l'acquéreur de solliciter l'application de l'article 52 du Code des droits d'enregistrement s'il remplit les conditions fixées par ledit article.

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 6 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 donc mentionné le compte bancaire 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 reprennent notamment les clauses suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN :

Ville de Thuin - 1^{ère} division - Thuin

Une parcelle sise rue Cromboully, 61, actuellement cadastrée en nature de « maison », section A, numéro 129F2 P0000, pour une contenance de six ares nonante-deux centiares (06a 92ca).

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.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

Le comparant prendra 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.

ASSURANCE

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

L'acquéreur fait dès ce jour son affaire de l'assurance du bien vendu contre tous risques, à l'entière décharge du vendeur.

Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par la police d'assurance 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 compter de ce jour.

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

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant a 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 ».