£

**Service Public**
SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
**Direction du Comité d'acquisition de CHARLEROI**
ES : O7110200
---
BCE n° 0316.381.138

Dossier n° 56087/204/1

**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 au prix de départ **de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**

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.

Dans certains cas où la valeur du bien à vendre dépasse soit 1.250.000,00 € (vente par la Région wallonne) soit 2.478.935,25 € (vente par la Communauté française), la décision de vente doit être approuvée par le pouvoir législatif.

## 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. Le formulaire d'offre précise que « *le dépôt de toute offre emporte automatiquement adhésion aux clauses et conditions du cahier des charges dont le pollicitant déclare avoir pris connaissance préalablement au dépôt de son offre.* » Le délai de validité de toute offre est de minimum **six mois** sans préjudice d'une quelconque prolongation formulée par toute voie de communication.

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 recevabilité 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 inquièterait 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 ou convoqué valablement par courriel à l'adresse e-mail ou par téléphone au numéro qu'il communiquera, sans préjudice de toute autre forme de communication nécessitée par les circonstances.

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. Cependant une condition suspensive de financement du prix d'achat peut être émise par le candidat acquéreur. 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 recevabilité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre et ce, sans préjudice d'une quelconque prolongation formulée par toute voie de communication.

## II. <u>Procédure de vente</u>

1) La remise au Comité d'acquisition d'une première offre recevable[1] déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres offres qui, dans le cadre de cette vente est de **deux (2) mois à partir du premier jour ouvrable[2] suivant.** Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d'acquisition.

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 option 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.

Le fonctionnaire instrumentant dresse un procès-verbal des offres reçues. Ledit procès-verbal reste confidentiel jusqu'à la clôture de la séance des ventes.

La séance est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable. Les personnes peuvent s'y présenter en personne ou y être représentés. Dans ce cas, le mandataire justifiera d'un mandat de représentation en bonne et due forme.

La séance des ventes débute aux jour et heures indiquées dans la convocation.

Tant que la séance est ouverte et jusqu'à sa clôture par le fonctionnaire instrumentant, tout candidat acquéreur ayant reçu une convocation peut y prendre part. L'attention de tout offrant est par ailleurs spécialement attirée sur ce qu'il reste tenu par son offre, qu'il soit présent, absent ou retardataire, jusqu'au terme de validité exprimé, et sans préjudice d'une prolongation notifiée par écrit.

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.

---

[1] Offre qui sur base d'un premier examen : **a**)-atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; **b**)-est formulée pour un délai de validité de minimum six mois 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.

[2] Par jour ouvrable, on entend les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi sauf jours fériés légaux.

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 détermine l'offre constituant le point de départ des enchères. La possibilité de surenchère se fera uniquement par **tranche de 500,00 euros minimum.**
En cas de réception d'offres à prix égal, avec conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans condition suspensive sera privilégiée.

Au plus tard dans les deux jours ouvrables[3] qui suivent la fin de la séance des vente, une « promesse d'acquisition » sera conclue, sous conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée, sans préjudice, pour le fonctionnaire instrumentant, de se réserver le choix de préférer l'offre directement inférieure dans le cas où l'offre la plus élevée serait émise sous condition suspensive, uniquement si l'offre directement inférieure est ferme et sans condition suspensive et n'est inférieure que d'un montant de maximum cinq mille euros/ cinq pourcent de la valeur du bien.
En cas de défaillance, le candidat acquéreur suivant venant en ordre utile sera considéré comme meilleur disant et sera convoqué dans les deux jours ouvrables qui suivent. Quant au défaillant, il sera tenu au versement d'une somme forfaitaire calculée conformément au point III ci-dessous, au titre de dommages et intérêts immédiatement exigible de plein droit et sans mise en demeure. Il est par ailleurs dû de plein droit et sans mise en demeure sur cette somme un intérêt au taux légal jusqu'à parfait paiement.

## III. <u>Défaillance et absence de signature, signature de la promesse et paiement du prix de l'option ou de l'indemnité forfaitaire, du prix et des frais</u>

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

| **Prix de vente** | | | | **Prix de l'option** |
|---|---|---|---|---|
| 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 quinze jours (15) 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 BE16 0910 2286 7474, intitulé CAI Tiers, du Département des Comités d'acquisition, avec en communication « Somme promesse d'acquisition 56087/204/1 »

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

[3] Ibidem

Si l'option est levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de l'option viendra en déduction du prix de vente.

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

L'option n'engagera le vendeur (donneur de l'option) qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné, sur le compte repris dans l'invitation à payer.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant :
- l'option 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 ;
- le donneur de l'option se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de l'option, sur le compte repris dans l'invitation à payer, au titre de dommages et intérêts, sans préjudice au droit pour le donneur de l'option de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sans mise en demeure, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

La promesse donnée est incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le candidat acquéreur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

**L'option de vente sera levée moyennant le respect des <u>conditions cumulatives</u> 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).

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

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.

Le solde du prix de vente devra avoir être **réceptionné** sur le compte bancaire **BE ouvert au nom de la Commune de Morlanwelz** avec la communication suivante «PAT_PLCAR3»**,** préalablement 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 levé valablement l'option, 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. 1er, 5.88 §1er et 5.90

al. 1er 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 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.

## 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 :*
***Morlanwelz – 2ème Division - Carnières***

*Un immeuble bâti sis Place de Carnières 3, actuellement cadastré en nature de « maison », **section D numéro 149/02 G P0000** d'une contenance de un are quatorze centiares (01a 14ca) selon cadastre.*

*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.*

*CONDITIONS SPÉCIALES*

*Il sera à charge de l'acquéreur de faire condamner de façon définitive et durable la porte d'accès vers la parcelle voisine, propriété de la Province du Hainaut.*

*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.*

*ASSURANCE*

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

*Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police 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 la date de l'acte authentique de vente.*

*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 libre d'occupation.*

*Le comparant aura la propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique. Il en a la jouissance à compter du même moment.*

*Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter de la passation de l'acte authentique.*