



Cahier des charges relatif à la vente du bien suivant

**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...

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)

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 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 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 31 juillet 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 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, **promesse d'achat** sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

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

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'achat et paiement du prix et des frais

Promesse d'achat :

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

La promesse d'achat sera faite sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption par le locataire actuel. Pour exercer son droit de préemption, celui-ci dispose d'un délai d'un mois à partir de l'envoi par recommandé du Comité d'acquisition qui porte à sa connaissance la promesse d'achat.

Paiement d'un acompte :

Après notification du Comité d'acquisition que l'exercice du droit de préemption n'a pas été exercé par le locataire actuel, le candidat acquéreur s'engage à virer, dans les dix (10) jours calendrier, une somme de 5% du prix de vente sur le compte **BE16 0910 2286 7474** ouvert au nom de **CAI Tiers**, avec en communication « 57018/2047-VB - promesse ».

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 5% déjà versé viendra en déduction du prix de vente.

En cas de promesse d'achat devenue caduque, la somme de 5% 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 5% payable dans les 10 jours de la signature de la promesse) ;
- Les frais d'acte dont la provision s'élève à **600,00 €** ;
- Les droits d'enregistrement = taux plein : 12,5 % x le prix de vente

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 :

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 5% 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 ET PARTICULIERES 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 SONT LES SUIVANTES :

MISE A PRIX

La mise à prix est fixée à trente mille euros (30 000 €).

DESIGNATION DU BIEN :

Commune de CELLES – 3^{ème} division PATURAGES

Parcelle en nature de pâture, cadastrée ou l'ayant été Section A 1062 B pour une contenance de 1Ha 12a 50ca centiares, en zone agricole au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ

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.

Le comparant a la propriété du bien à dater de la signature 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 du premier janvier prochain. »

DROIT DE PREEMPTION

Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d'un droit de préemption par un ayant-droit.