

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition de Mons
Dossier 57064/2322/1

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**

Péruwelz – 2^o division – Wiers

**Une parcelle située au lieu-dit « Chp de Sourgne » cadastrée
57090_A_835/00_000P0000 pour une contenance de 27 a 30 ca**

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 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.

A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

I. Offre(s)

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.

La **mise à prix** est fixée à **9.600 euros**.

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 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.

L'offre ne peut pas être sous conditions suspensives. 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.

En cas de réception des offres à prix égal, avec des conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans conditions suspensives sera privilégiée.

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) La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable¹ déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres

¹ Offre qui sur base d'un premier examen : **a)**-atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; **b)**-est formulée par une personne capable de s'engager juridiquement, ou par ses représentants/mandataires dûment

offres. Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d'acquisition.

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 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 option d'achat (également dénommée « promesse d'acquisition » pour les pouvoirs locaux) sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

III. Promesse et paiement du prix et des frais

La promesse d'achat est accordée moyennant le paiement d'une somme pour la promesse qui est 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)

Le prix de la promesse est payable dans les quinze (15) jours calendrier de la réception du courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur.

Si la promesse est acceptée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de la promesse viendra en déduction du prix de vente.

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.

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

La promesse n'engagera le vendeur qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné de quinze (15) jours, sur le compte repris dans l'invitation à payer.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant :

- la promesse sera réputée n'avoir jamais été donnée, le vendeur étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien ;
- le pouvoir public se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de la promesse, sur le compte repris dans l'invitation à payer, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le pouvoir public de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restantes 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.

Cette promesse ne peut être levée par le candidat acquéreur que moyennant le respect total, dans les 30 jours calendrier à compter de la signature de ladite option, des conditions cumulatives suivantes :

- 1) communication écrite de la levée de la promesse par lettre recommandée à la poste, dont le cachet vaut preuve de la date, ou par une lettre qui contre accusé de réception est adressée au comité d'acquisition, ou par la signature au pied de la promesse de vente d'une déclaration à ce sujet ;
- 2) virement, sur le compte prémentionné du Comité d'Acquisition, d'une provision fixée par le fonctionnaire instrumentant pour les frais et les droits d'enregistrement.

S'il n'était pas satisfait à l'une ou l'autre de ces obligations dans le délai précité, le donneur de la promesse ne sera pas tenu de vendre.

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Mons, dans les trois mois maximum à compter de la réception de l'approbation de la promesse d'acquisition (pouvoir local).

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 été **réceptionné** sur le compte renseigné dans le courrier d'invitation à payer adressé directement au candidat-acquéreur avant 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 la promesse, 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^o, 5.86 al. 1^{er}, 5.88 §1^{er} et 5.90 al. 1^{er} du Code civil d'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.

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.

DROIT DE PREEMPTION.

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

Les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN :

*Péruwelz – 2^o division – Wiers
Une parcelle située au lieu-dit « Chp de Sourgne » cadastrée 57090_A_835/00_000P0000 pour une contenance de 27 a 30 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, 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.

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.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien est vendu occupé selon bail à ferme verbal

Le comparant a la propriété du bien à dater de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même moment par la perception des loyers le cas échéant.

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

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) du 1er mars 2018.

*Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret du 1er 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'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.

L'attention de l'acquéreur est attirée 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 oeuvre 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. § 1er 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 7 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."

Pour courrier du 30 janvier 2026, l'administration communale de Péruwelz a communiqué les prescriptions urbanistiques grevant le bien dont une copie restera ci-annexée en ve d'être transcrite mais non enregistrée.

a) Il est fait mention :

*1°: le bien est situé au plan de secteur de Tournai-Leuze -Péruwelz **en zone agricole au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz** 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 1er 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, §1er 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

»