

Service Public de Wallonie



SPW FINANCES

Comité d'acquisition de Mons

Dossier 57094/2159/1 - SM/JR

**Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles
LEUZE-EN-HAINAUT 1^{ère} division (anciennement LEUZE) INS 57048
quatre parcelles cadastrées section A 695 B P0000, A 696 E P0000, A 696 F
P0000 et A 697 A P0000 pour une contenance totale de 42a 99 ca**

**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, 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.

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 au plus tard le **lundi 9 octobre 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. Le commissaire fixe le minimum de chaque surenchère.

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 pluralités d'offre, 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 d'un acompte et des frais

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

Paiement d'un acompte : Le candidat acquéreur s'engage à virer, **dans les dix (10) jours** calendrier, une somme de **10 % du prix de vente** sur le compte BE70 0912 1506 8025 du Comité d'acquisition de Mons, avec en communication « 57094/2159-SM-promesse ».

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 vendeur 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 prémentionné du Comité d'Acquisition, au titre de **dommage 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, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

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

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Mons, dans les trois mois maximums à compter de la levée de l'option.

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 solde 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 (dont 10% payable dans les 10 jours de la signature de l'option) ;
- 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.

Sanction en cas de non-respect de ses obligations par l'acquéreur : 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 réalisation de celui-ci (art 1184 CC).

Dans ce cas, une somme égale à **10% du prix**, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important, 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. 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.

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 :

« MISE A PRIX :
La mise à prix est fixée à 193.000 euros.

DESIGNATION DU BIEN :
*LEUZE-EN-HAINAUT 1^{ère} division (anciennement LEUZE) INS 57048
quatre parcelles cadastrées section A 695 B P0000, A 696 E P0000, A 696 F P0000 et A 697 A P0000 pour une contenance totale de 42a 99ca.*

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.

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 vendu libre d'occupation.

Le comparant a la propriété du bien à dater de la signature de l'acte de vente. 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.

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

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

L'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols (BDES) établie par le Service public de Wallonie relatif au bien objet des présentes, exigé en vertu de l'article 31 délivré par le Service public de Wallonie le vingt juin deux mille vingt-trois et portant les références 10556828 mentionne que : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le bien concerné n'est ainsi pas renseigné dans BDES comme relevant d'une des catégories pour lesquelles un terrain peut être considéré soit à risque, pollué ou potentiellement pollué, soit ayant fait l'objet d'un assainissement, soit auquel une attention particulière devrait être portée au sens de l'article 12 dudit décret.

Le vendeur remet à l'acquéreur une copie de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ;

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'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ; 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.*

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur 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. § 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."

Par courrier du 5 juillet 2023, l'administration communale de Leuze-en-Hainaut a transmis les informations susvisées. Ce document reste annexé au présent, et sera transcrit mais non enregistré. L'acquéreur reconnaît en avoir reçu une copie.

a) Il est fait mention :

1°: le bien est situé au plan de secteur de Tournai-Leuze -Péruwelz **en grande partie zone d'habitat et en petite partie en zone d'aménagement différé**, en application de l'article D.IV.97 et fait l'objet d'un **plan communal d'aménagement** 9.A.1 approuvé par arrêté ministériel du 12 mai 2003 ;

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.»