

CONDITIONS ORDINAIRES
des aliénations de gré à gré par l'Etat belge, la Région,
et divers pouvoirs publics selon leur souhait.

1° Le Comité d'acquisition d'immeubles chargé de la réalisation d'un immeuble domanial recherche auprès des amateurs une offre ferme et écrite.

Il n'est pas tenu compte des offres conditionnelles. L'offre de prix est unilatérale, elle ne fait pas naître d'obligation dans le chef du vendeur.

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.

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

2° Pour autant que l'offre soit jugée suffisante, elle fera l'objet de la part du Comité d'acquisition d'une information adressée tant à l'Administration communale de situation du bien à vendre qu'aux propriétaires joignants et à toute personne ayant manifesté un intérêt à l'acquisition.

Cette information précise, outre la nature du bien, le délai -minimum un mois- durant lequel tout amateur potentiel peut présenter une offre supérieure à celle qui fait l'objet de l'information.

L'offre supérieure doit parvenir au Comité d'acquisition dans le délai prévu, date de la poste faisant foi ou preuve datée de la remise de l'offre à son destinataire.

3° Dans l'hypothèse où une seule offre existe à l'expiration du délai fixé, l'amateur reçoit une invitation à payer un montant fixé à 15 % du prix.

Ce montant devra être effectivement payé de la manière stipulée dans l'invitation de paiement dans le mois de l'envoi de l'invitation.

La bonne fin du versement de ce montant vaudra acceptation de l'offre, la vente sera dès lors conclue de manière parfaite et le montant considéré au titre d'acompte du prix.

A défaut de versement du montant réclamé dans le délai, le vendeur se réserve le droit de réputer l'offre de l'amateur défaillant nulle et non avenue.

4° Dans l'hypothèse où, à l'expiration du délai d'un mois, plusieurs offres sont en concours, les divers amateurs seront convoqués à une séance au cours de laquelle ces amateurs pourront ajuster leurs propositions.

Toute absence, même fortuite, vaut abandon d'offre : tout amateur absent à cette séance 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 de prendre part à la vente.

A l'issue de cette séance, seule l'offre la plus élevée sera retenue et il sera procédé avec l'offrant comme précisé au point 3° ci-avant.

5° Lorsque la vente est conclue et l'acompte reçu, un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant le solde à payer (solde du prix et frais d'acquisition), ainsi que le délai dans lequel le paiement doit avoir lieu.

La vente concernant le bien particulier est conclue aux conditions générales et particulières dont l'acquéreur a reçu connaissance avant de faire offre.

6° Le paiement du solde (prix et frais) doit avoir lieu au plus tard dans les trois mois de l'avis de paiement dont question au point 5°. Si tel n'était pas le cas, les sommes dues porteront de plein droit un intérêt calculé au taux légal à partir de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

L'acte authentique sera reçu par le fonctionnaire instrumentant dans le délai maximum d'un mois à compter du paiement intégral.

7° En cas de non paiement du solde du prix et des frais d'acquisition, le vendeur aura le choix de réclamer, sur base de l'article 1184 du C.C., l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. L'acompte payé est conservé par le vendeur.

8° Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, de publicité, d'administration,...) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération.

9° La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'acquéreur 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 mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs et clôtures, du sol et du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, lui fera profit ou perte.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants.

Tout amateur est tenu, le cas échéant, de se renseigner au préalable auprès des autorités compétentes concernant la faisabilité de tout projet de réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien. Le vendeur 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.

10° L'acquéreur souffre toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient grever le bien et il jouit des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés par titres réguliers, transcrits et non prescrits ou sur la loi.

11° Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires, tant dans le chef du vendeur que dans le chef des précédents propriétaires.

12° Il ne sera fourni d'autre titre de propriété qu'une expédition dudit acte, qui sera délivrée après accomplissement des formalités de l'enregistrement et de la transcription.

13° L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à dater de la passation de l'acte. Il entrera en jouissance du bien vendu au même moment.

Il paiera le précompte immobilier et les autres impositions afférentes au bien vendu à compter du même moment.

14° Avant l'envoi de la lettre demandant le paiement de l'acompte, 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.

15° Pour toute vente de bien dont la valeur est supérieure à 1.250.000,00 € l'acte sera soumis à l'approbation du législateur.