**Service Public de** **Wallonie**



**SPW Finances**

Département des

Comités d’acquisition

Direction du Comité d’acquisition

**Comité d’acquisition de NAMUR**

Dossier **91034/577/1**/GS/AVS

**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 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](http://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*

1. **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.

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 ne reçoit pas 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.

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 (le cas échéant, les statuts coordonnés) de celle-ci.

L’offre est irrévocable, incessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à **aucune condition** par l’amateur. L’offre ne peut pas être émise sous condition suspensive.

L’amateur/l’offrant 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.

# **Procédure de vente**

1. La remise au Comité d’Acquisition d’une première offre recevable déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d’autres offres*.* Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d’acquisition.

Dans certains cas prévus par la loi, 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.

1. 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.

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 *( NB :si procuration : notariée, acte authentique )* 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 sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l’offre la plus élevée.

1. **Option et paiement du prix et des frais**

L’option d’achat est accordée moyennant le paiement d’une somme pour l’option 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) |

Le prix de l’option est payable dans les cinq (5) jours calendrier de la délivrance de l’option d’achat au moyen d’un versement sur le compte SPW finances-CAI TIERS BE16 0910 2286 7474, avec en communication « **91034/577/1** ».

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 de cinq (5) jours, sur le compte SPW Finances- CAI TIERS numéro BE16 0910 2286 7474.

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 prémentionné du SPW Finances- CAI TIERS numéro BE16 0910 2286 7474, 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.

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

Cette option 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 l’option 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 de Namur, ou par la signature au pied de l’option de vente d’une déclaration à ce sujet ;

2) virement, sur le compte numéro BE16 0910 2286 7474 du SPW Finances- CAI TIERS, d’une provision fixée par le fonctionnaire instrumentant pour les **frais** (1.000,00 €) 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 l’option ne sera pas tenu de vendre.

L’acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d’Acquisition de Namur, **dans les quatre mois maximum** à compter de la levée de l’option d’achat.

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 du vendeur, dont le numéro sera renseigné par le fonctionnaire instrumentant, 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 l’option, ne respectait pas une (même une seule) obligation 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 droits et 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.

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) ;
* attestation de contrôle de l’installation électrique ;
* certificat de performance énergétique ;
* les renseignements urbanistiques ;
* établissement du DIU ;
* attestation de contrôle de citernes à mazout ;
* lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
* copie du titre de propriété, d’acte de base/lotissement/division.

Sont également à **charge du vendeur**, les frais de publicité.

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 de la partie acquéreuse ayant opéré ledit paiement, ainsi que l’identité du titulaire de ce compte financier.

*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 :*

***Commune de DINANT / 1ère division / INS 91034***

 *Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée* ***de quatre hectares septante-trois ares et trente-neuf centiares (04ha 73a 39ca)*** *à prendre dans les parcelles sises en lieu-dit "FOND DE ROND PEINE", cadastrées ou l’ayant été, en nature de « terre » et de « terre v.v. », section E numéro 391 P0000 pour une contenance totale d'un hectare cinquante-neuf ares trente-quatre centiares (1h 59a 34ca), section E numéro 393 L P0000 pour une contenance totale de quatre hectares vingt-neuf ares cinquante centiares (4h 29a 50ca), et section E numéro 394 P0000 pour une contenance totale d'un hectare nonante-neuf ares soixante-trois centiares (1h 99a 63ca).*

*Cette parcelle (* ***LOT 2*** *) a reçu de l’Administration générale de la Documentation patrimoniale le nouvel identifiant parcellaire réservé suivant :*

***91034 E 758 B P0000*** *pour une contenance de 4ha 73a 39ca*

 *PLAN*

 *Ce bien figure sous liseré vert et ‘LOT 2’, au plan de division dressé le 27 juillet 2024, par Monsieur Stéphane MARLAIR, Géomètre-Expert, à Onhaye.*

*Les parties déclarent avoir eu connaissance dudit plan antérieurement aux présentes, en avoir reçu une copie, et accepter les délimitations y reprises.*

*Ledit plan est enregistré dans la banque de données des plans de délimitation de l’Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence :* ***91034/10298***

*Les parties déclarent que le plan n’a pas été modifié depuis son dépôt à l’Administration générale de la Documentation patrimoniale.*

*Un exemplaire dudit plan restera joint aux présentes, sans être enregistré, ni transcrit, après avoir été signé NE VARIETUR par le comparant et le fonctionnaire instrumentant.*

*Les comparants sollicitent l’application de l’article 3.30 §3 du livre 3, Les Biens, du Code Civil.*

 *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 non apparentes, 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 non apparents, 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.*

 *L’acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :*

* *Copie du plan de Division dressé par le géomètre MARLAIR en date du 27 juillet 2024 ;*
* *Copie des Renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Dinant en date du 26 juin 2025 ;*
* *Copie de l’extrait conforme de la BDES daté du 17 juin 2025 numéro 10772960*
* *Copie de la* ***convention de commodat*** *datée du 21 mars 2023****.***

 *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 Pouvoir public a informé l’acquéreur que le bien vendu est* ***occupé par*** *l’A.S.B.L NATAGORA, en vertu d’une convention de commodat datée du 21 mars 2023****.***

 *Le Pouvoir public informe l’acquéreur que l’occupation de la parcelle prendra fin le \*\* 2025.*

*Le comparant aura la propriété du bien à dater de ce jour. Il en aura la jouissance à compter du \*\* 2025.*

 *Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter de ce jour. »*

* **Statut urbanistique**

 Le candidat acquéreur est tenu de prendre connaissance, **préalablement à la remise de son offre**, du document dénommée « RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES » disponible sur la présente annonce.

 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 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.

* **Loi relative à la prévention du** **blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017)**

 En application de l’article 66 de la loi relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le paiement de toute somme afférente à l'achat du bien immobilier, y compris les frais accessoires qui en découlent, ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement et le numéro du ou des comptes financiers par le débit du ou desquels la somme est transférée, ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes sera mentionné dans l’acte authentique de vente.

* **Droit de préemption – droit de préférence – droit de rétrocession**

 Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d’un éventuel droit de rétrocession, ou droit de préemption/droit de préférence par un ayant-droit.

* **Régime Forestier**

 Cette procédure de vente se fait, sous réserve de l’Autorisation Ministérielle en application des articles 52 et s. du décret wallon relatif au Code Forestier.

* **Suspension de la procédure de vente**

 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.