

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition de NAMUR
Dossier 92045/414/1

**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**

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)

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 (<https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html>).

Elle est **ferme, définitive et ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur**. Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur. **Le candidat acquéreur est conscient que si, au cours de la procédure de vente décrite ci-après, son offre est retenue, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur**. L'amateur est invité, préalablement à la remise de son offre, à consulter son organisme financier afin de vérifier qu'il est mesure de payer le prix et les frais.

L'offre 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 et 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.

Le candidat acheteur est conscient qu'il reste tenu par son offre de prix et que celle-ci le lie vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

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 doivent signer l'offre conjointement et fournir une copie de leur livret de mariage.

Si une personne mariée désire acquérir seule, elle 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.

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible.

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

II. Publication d'offre

Dès que le Comité d'acquisition est en possession d'une première offre égale ou supérieure au montant de la mise à prix, cette première offre déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement **la fixation du délai maximal** de réception d'autres offres. Le montant de cette première offre et ce délai seront mentionnés dans la publicité réalisée sur les sites internet ci-dessus (Immoweb et <https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html>).

Si plusieurs offres atteignent ou dépassent le montant de la mise à prix du bien, c'est l'offre la plus élevée qui est publiée. S'il y a plusieurs offres d'un même montant, c'est la première offre enregistrée qui est publiée.

Après publication du montant de la première offre, des offres supérieures pourront être faites selon les modalités décrites au point I. ci-dessus, et ce pendant le délai qui sera annoncé sur la publicité. Ce dernier délai ne dépassera pas deux mois.

III. Procédure de vente

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

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. S'il n'y a pas eu d'offre supérieure dans le délai maximal de réception d'autres offres fixé conformément au point II ci-dessus (maximum deux mois), et que cette première offre est jugée recevable par le vendeur, le candidat acheteur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), à signer une promesse unilatérale d'achat et à payer, dans les 8 jours de ladite promesse, une garantie de 15 % du prix au moyen d'un virement vers le compte SPW Finances – CAI TIERS BE16 0910 2286 7474, avec en communication « **92045/414/1** »

Pour être valablement levée par le Pouvoir public, cette promesse d'achat doit :

- 1) être signée par l'offrant lui-même à l'exclusion de toute autre personne ; elle est en outre incessible et intransmissible ;
- 2) être suivie par le paiement de la garantie réclamée et ce, dans le délai prescrit ;
- 3) porter impérativement sur l'intégralité du bien mis en vente.

En conséquence, faute d'avoir satisfait à l'une ou l'autre de ces conditions, dans ledit délai, le vendeur ne sera pas tenu de vendre le bien à l'amateur.

- B. En cas d'offre(s) supérieure(s) dans le délai maximal de réception d'autres offres fixé conformément au point II ci-dessus (maximum deux mois), jugée(s) recevable(s) par le vendeur, la procédure consiste à informer les candidats acheteurs qui ont remis une offre valable, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par mail), de l'offre la plus haute. Ils sont en outre invités à une séance au Comité d'acquisition pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

Le fonctionnaire instrumentant décide du déroulement de la séance de vente. Il a le droit d'exclure toute personne qui trouble le bon déroulement de celle-ci.

Tout candidat acheteur 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.

La vente a lieu au plus offrant.

Le vendeur se réserve le droit de fixer aussi bien l'offre minimale que le minimum de chaque surenchère.

A l'issue de cette séance, l'offre la plus élevée sera retenue et son auteur signera séance tenante une promesse unilatérale d'achat, avec garantie de 15 % comme indiqué supra sous A.

- C. La vente se réalise au moment où toutes les conditions stipulées ci-dessus sous A. 1), 2) et 3) sont réalisées.

Le montant de la garantie de 15% est alors converti en acompte, et un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant le montant restant à payer (solde du prix, droits d'enregistrement et frais d'acte) dans le délai de trois mois à compter de la date de signature de la promesse.

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 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. En cas de non-paiement du solde du prix et des frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais d'acte), le vendeur aura le choix de réclamer, sur base des articles 5.82 et suivants, et 5.224 et suivants du Code civil, 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.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :

- renseignements urbanistiques
- extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.
- frais de plan qui aurait été réalisé à la demande du vendeur avant la publication de l'annonce sur le site des ventes immobilières des comités d'acquisition.
- frais de publicité.

D. L'acte authentique de vente est passé par un fonctionnaire du Comité d'Acquisition.

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.

E. Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et autres frais éventuels annoncés) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération. Le décompte des frais réels sera adressé à l'acquéreur en même temps qu'une copie de l'acte après transcription hypothécaire, et le trop perçu éventuel lui sera restitué.

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 Floreffe/ 2ème division/ FRANIERE

Un ancien édifice religieux situé rue Deminche, 117+, sur et avec terrain, cadastré en nature d'église, section C numéro 48/T/2 P0000, pour une contenance totale de 2a 30ca, anciennement cadastrée sous les numéros 48/K/2 et 46H partie.

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 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.

ASSURANCE

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes (Ethias, n° de police 38.173.227).

Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police sera acquise à l'acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L'acquéreur ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

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 libre d'occupation.

Le comparant aura la propriété du bien à dater de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même moment.

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 dénommé « 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, de réhabilitation, rénovation, transformation du bien en rapport avec le statut urbanistique du bien. Le vendeur ne saurait être tenu responsable de refus d'octroi d'un quelconque permis.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

- **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.