

Service Public de Wallonie



SPW Finances

Comité d'acquisition de Namur

Dossier 92094/1013/1/SSA

**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.

➤ 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 et de contrôle électrique.

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.

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.

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.

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) 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 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.

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 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.

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 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.

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 de vente ») sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

III. 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 du SPW FINANCES - CAI TIERS BE16 0910 2286 7474, avec en communication « 92094-1013- option ».

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 du SPW FINANCES – CAI TIERS.

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, 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, ou par la signature au pied de la promesse de vente d'une déclaration à ce sujet ;
- 2) virement, sur le compte prémentionné du SPW FINANCES – CAI TIERS, 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 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 trois mois maximum à compter de la levée de l'option.

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 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) des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément aux articles 5.233,5°, 5.86 al.1^{er}, 5.88§1^{er} et 5.90 al.1^{er} 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 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.

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.

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 :

NAMUR – 1^{ère} division - NAMUR

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Val Clair", sur et avec terrain, l'ensemble situé Boulevard du Nord, 55/56,

*Erigé sur un terrain cadastré section B, numéro 157M2 P0000, pour une contenance de 5 ares 71 centiares, **une surface commerciale**, comprenant :*

En Propriété Privative et Exclusive :

- *au niveau du sous-sol: un garage, un atelier, un dégagement "1", un local de stockage, un monte-charge, une chaufferie, un dégagement "2", un local rangement "1", un local rangement "2", un local rangement "3" ;*
- *au niveau du rez-de chaussée: un vide sur garage, une surface commerciale 1, une surface commercial 2, un monte-charge, une salle d'exposition.*

En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent dix-huit/dixmillièmes (1918/10.000èmes) des parties communes générales.

*Actuellement reprise au Cadastre sous le numéro **157M2 P0031**.*

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 et de celles découlant éventuellement de l'acte de base dont question ci-après.

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 par une police collective contre l'incendie et les périls connexes.

L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Le vendeur a remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur qui le reconnaît une copie de ladite police d'assurance.

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 a 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 du premier janvier prochain.

ACTE DE BASE ET COPROPRIETEI. Acte de base

L'acte de base initial, avec règlement de copropriété et d'ordre intérieur régissant l'immeuble dont fait partie le bien présentement vendu a été dressé par le notaire Adolphe MONJOIE, alors à Namur, le 17 juin 1958 et transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le 5 juillet suivant, volume 5.942 numéro 16.

Cet acte a fait l'objet d'un premier acte de base modificatif reçu par le notaire Adolphe MONJOIE, alors à Namur, le 27 janvier 1959, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le 18 février suivant, volume 6.006 numéro 1.

Un second acte de base modificatif a été reçu par le notaire Stéphane WATILLON, notaire associé à Namur (Jambes), le 23 janvier 2024, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Namur, le 25 janvier 2024, sous la formalité 45-T-25/01/2024-00757.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des desdits acte de base, actes de base modificatifs et règlement de copropriété et d'ordre intérieur dont il reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui en résultent. Il devra de même respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Pour autant que de besoin, il est précisé que la présente vente est soumise aux clauses et conditions reprises dans ces acte(s) de base et document(s), lesquels sont censés être reproduites ici.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir une mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance desdits acte de base de base, actes de bases modificatifs et règlement de copropriété et d'ordre intérieur, et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points.

II. Autres informations concernant l'organisation de la copropriété

Par courrier recommandé du * (il sera mentionné ici la date d'envoi la plus rapprochée de la date de l'acte authentique), le fonctionnaire instrumentant a demandé au syndic, étant OP Wallonie SRL, de lui transmettre les informations et documents visés à l'article 3.94§2 du Code civil.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le fonctionnaire instrumentant que le syndic a répondu le * (il sera mentionné ici la date du courrier de réponse du syndic).

Elles reconnaissent avoir reçu une copie de la réponse et de ses annexes et dispensent le fonctionnaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, les parties déclarent avoir obtenus tous les documents et informations dont question au paragraphe premier de cet article.

III. Charges de copropriété

1. Charges ordinaires

Le copropriétaire entrant supporte les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, le décompte sera établi par le syndic.

2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le copropriétaire entrant supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition des parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le copropriétaire entrant déclare avoir été informé par le fonctionnaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées à l'article 3.94 §2, premièrement à quatrième du Code civil.

3. Copropriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du fonds du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Privilège de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège sur le bien pour garantir le paiement des charges dues par le copropriétaire sortant pour l'année en cours et l'année précédant la vente.

IV. Divers

Le copropriétaire entrant et le copropriétaire sortant régleront directement avec le syndic toutes les questions relatives à la copropriété. Le décompte des charges dont question ci-dessus sera établi par le syndic.

Le copropriétaire entrant sera subrogé dans tous les droits et obligations du copropriétaire sortant relativement à toutes procédures éventuelles en cours entre la copropriété et des tiers ou entre la copropriété et des copropriétaires. Il en paiera et supportera les frais à échoir à compter de ce jour et bénéficiera seul des indemnités qui seraient allouées.

Le copropriétaire sortant déclare qu'à sa connaissance il y a deux instances en justice pendante concernant la copropriété.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 §1 et 2 sont à charge du copropriétaire sortant.

V. Adresses de correspondance pour le syndic

Chaque partie déclare qu'elle maintiendra son domicile à l'adresse indiquée en tête de l'acte.

À PROPOS DE LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE CITERNES À MAZOUT

L'acquéreur déclare avoir été informé de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien ; il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le fonctionnaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non-résidentiel existant,- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non-résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le fonctionnaire instrumentant de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure ».

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.

Rapport amiante

Le bien a fait l'objet d'un INVENTAIRE ASBESTE réalisé par l'Institut Scientifique de Service Public dont la dernière mise à jour 2020-2021 a fait l'objet d'un rapport portant le numéro 0033/2022.

Le candidat acquéreur est tenu de prendre connaissance, préalablement à la remise de son offre, du document dénommé « INVENTAIRE ASBESTE », disponible sur la présente annonce.

- **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**

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

- **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.