

Service Public de Wallonie



SPW Finances

**Comité d'acquisition de Namur**

Dossier SSA / 92097/340/1

**Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles  
Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie  
d'une promesse d'acquisition,  
sous condition suspensive d'acceptation par le Pouvoir public**

**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 dans la presse et/ou sur internet (notamment sur le site [www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition](http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition), « Immeubles 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 et fournir une copie de leur livret de mariage. 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**

**NB :** 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.

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.

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 unilatérale** d'achat, qui sera soumise à l'approbation du vendeur. (voir Point III., ci-dessous).

Cette promesse d'achat sera valable pendant un délai de QUATRE MOIS.

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 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 **promesse unilatérale** d'acquisition sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée. La promesse d'acquisition sera soumise à l'approbation du vendeur. (voir Point III., ci-dessous).

Cette promesse d'achat sera valable pendant un délai de QUATRE MOIS.

### **III. Promesse d'acquérir et Paiement d'un acompte .**

La promesse d'acquérir est incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le vendeur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

Endéans les 15 jours de la signature de la promesse d'achat, le candidat acquéreur sera invité à verser, une somme de 15% du prix de vente, sur le compte SPW Finances- CAI TIERS numéro BE16 0910 2286 7474 du Comité d'Acquisition avec en communication « 92097/340/1 ».

Ensuite, l'option donnée dans la promesse d'achat pourra être levée par le vendeur/Pouvoir public, uniquement pour la totalité du bien comme bien indivisible, **et pour autant que** le candidat acquéreur ait effectivement versé la somme de 15% dont question ci-avant.

Le principe de la vente se réalise dès que le Pouvoir public son accord de vendre par lettre recommandée à la poste, dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date.

Si le Pouvoir public a communiqué par écrit son accord de vendre **et** si l'acquéreur a versé un acompte dans les délais et formes déterminées ci-avant, la vente se réalise valablement.

Si l'offre d'achat de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai de 4 mois précité, et de la manière susmentionnée, cette offre sera caduque de plein droit. Autrement dit, la promesse d'acquisition 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.

La partie acquéreuse ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité de 4 mois ne soit expiré.

En cas d'offre/Promesse d'achat devenue caduque, la somme de 15% sera restituée au candidat acquéreur.

Si le Pouvoir public lève l'option en donnant son accord de vendre, le montant de 15% déjà versé viendra en déduction du prix de vente.

La signature de l'acte authentique de vente sera réalisée par devant un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Namur, dans les **2 mois** à compter de la communication faite à l'acquéreur de la levée de l'option/l'accord de vendre donné par le Pouvoir public.

**IV. Signature de l'acte de vente**  
**Paiement du solde du prix, de la provision pour frais d'acte, ainsi que des 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, la provision pour frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement, devront avoir été **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.

Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix, la provision pour frais d'acte, ainsi que les 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 montant dû.

Dès lors l'ensemble des sommes dues par l'acquéreur peut se résumer comme suit :

- Prix d'achat ( dont 15 % payable dès la signature de la promesse ) ;
- Les frais d'acte dont la Provision s'élève à 1.000,00 €
- Droits d'enregistrement = taux 'plein' de 12,5 % \* le prix de vente

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 ;
- 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, et les éventuels frais de PLAN.

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.

A partir de l'expiration du délai de paiement, il sera dû de plein droit, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

#### SANCTIONS :

Si la partie acquéreuse, après avoir obtenu l'accord de vente, ne respecte pas une seule des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci.

Dans ce cas, une somme égale à dix pour cent du prix, 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.

### B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières qui seront reprises dans l'acte authentique vente du bien ci-après décrit, sont les suivantes :

#### « DESIGNATION DU BIEN :

*OHEY – 1<sup>ère</sup> division - OHEY*

*1/ Une pâture située rue Marteau, cadastrée section C numéro 451/P, d'une superficie de 74a 89ca.*

*2/ Un chemin, situé au lieu-dit « Fond de Bologne », à front de la rue Marteau, cadastré en nature de « terrain », section C numéro 451/H, d'une superficie de 2a 04ca, donnant accès à la pâture prédécrite.*

#### 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, 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.*

#### LOTISSEMENT

*Les bien vendus ont fait l'objet d'un permis de lotir accordé au Pouvoir public par le fonctionnaire-délégué de la Direction Générale de l'Aménagement du territoire et du Logement, Province de Namur, le 04 mai 2007. Ce permis de lotir a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu le 9 avril 2009, par le notaire Stéphane Grofils, alors à Ohey, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le 10 juin 2009 sous formalité 045-T-10/06/09 – 06672.*

*Le comparant déclare avoir connaissance de cet acte de dépôt et de ses annexes et avoir reçu antérieurement aux présentes, copie du permis de lotir, des plans et prescriptions urbanistiques. Il dispense le fonctionnaire instrumentant d'en donner plus ample description.*

*Le comparant sera subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.*

*Le comparant s'obligera et obligera ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.*

*Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.*

#### 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.*

#### 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. »*

#### ▪ **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**

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.