

Service Public de Wallonie



SPW Finances

Comité d'acquisition de Namur

Dossier 92097/346/IB-AVS

**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 » et sur Immoweb).

**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 à l'adresse suivante : [namur.cai.finances@spw.wallonie.be](mailto:namur.cai.finances@spw.wallonie.be)

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 inquiétera 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 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 devra fournir, avec son offre, une copie de son contrat de mariage de séparation de biens et à défaut, prendre 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 (donc pas de condition suspensive d'octroi d'un crédit hypothécaire)**. 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**

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.

La procédure est la suivante :

1) La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable (dont le délai de validité est obligatoirement de 4 mois) 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 et sur le site d'Immoweb.

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 (4) 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.

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente, a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement et de refuser les enchères des personnes dont la solvabilité ne lui paraît pas justifiée.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté (par acte authentique ou sous seing privé) 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** vis-à-vis du vendeur. Néanmoins, cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre, au choix du fonctionnaire instrumentant s'il a des doutes quant à la solvabilité de l'offrant.

**La vente a lieu au plus offrant et les enchères démarrent au prix de l'offre la plus élevée.** Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer le montant minimum de chaque enchère.

A la fin de la séance, une **promesse unilatérale d'achat** 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'acquisition sera **valable pendant un délai de quatre (4) mois**.

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

La promesse d'acquérir est irrévocable, 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 « 92097/346/1 ».

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

Le principe de la vente se réalise dès que le Pouvoir public communique **son accord écrit** (par voie de délibération du Conseil ou du Collège Communal) de vendre par lettre recommandée à la poste, dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date.

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 considérée de plein droit comme nulle et non avenue et dans ce cas, la somme de 15% sera restituée au candidat acquéreur.

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

##### 1. Sont à charge de l'acquéreur :

- a) Le Prix d'achat (dont 15 % payable dès la signature de la promesse) ;
- b) Les frais d'acte (frais hypothécaires, et d'administration) dont la Provision s'élève à 1.000,00 € et l'excédent éventuel sera reversé à l'acquéreur;
- c) Les Droits d'enregistrement :
  - Soit taux « plein » de 12,5 % x le prix de vente ;
  - Soit taux « réduit » de 3% x le prix de vente (art. 44 bis du Code des Droits d'Enregistrement) et schéma explicatif disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition.

Le solde du prix de vente, la provision pour frais d'acte, ainsi que les droits d'enregistrement, devront être **réceptionnés** sur le compte bancaire du CAI, dont le numéro sera renseigné par le fonctionnaire instrumentant **au plus tard trois (3) jours ouvrables 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.

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.

2. **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) ;
- 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.

#### V. Sanctions

1. Si la partie acquéreuse, après avoir obtenu l'accord de vente, ne respecte pas une seule des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, le vendeur pourra :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer, de plein droit, que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le vendeur qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

2. Si la partie acquéreuse **ne paie pas le prix ou le solde du prix dans le délai convenu** pour la signature de l'acte, des intérêts de retard sont dus par l'acquéreur au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure. Les intérêts se calculent à partir de l'expiration du délai de paiement sur les sommes restant dues au taux légal jusqu'au jour du paiement.

## B. CONDITIONS DE LA VENTE

### I. Conditions générales et particulières

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 – 2<sup>ème</sup> division – HAILLOT  
DC 92059 – RC : 14 euros**

*Une parcelle de terrain cadastrée sous section B numéro 0377 00 E 002 P0000 pour une contenance dix-huit ares cinquante centiares (18a 50 ca) et anciennement sous même section partie du numéro 377 G P0000, sise rue de la Source selon cadastre et rue Sadi Lallemand selon nouvelle voirie.*

Rappels de plans : Telle que cette parcelle figure :

1. Sous lot 17 au plan de division et de mesurage dressé par Monsieur Philippe BINAME, Géomètre-Expert Immobilier à Courrière, en date du 29 avril 2021 ; lequel plan, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, demeure annexé à l'acte de division ci-après vanté reçu par le Notaire Florence VAN AELST, à Ciney, en date du 30 août 2021 ;

2. Sous liseré jaune et lot 17 en un procès-verbal de mesurage et de bornage dressé par le Géomètre Philippe BINAME prénommé en date du 22 juin 2021 ; lequel plan demeurera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et l'officier instrumentant.

### 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 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.*

### CONDITIONS PARTICULIERES

*Par délibération du 20 mars 2025, le Conseil Communal de la Commune d'Ohey a décidé :*

« **Article 1<sup>er</sup>** : De supprimer les conditions particulières de vente des délibérations du 25 février 2021 et 24 février 2022, à savoir:

- La construction sera réalisée (mise sous toit comprise) dans un délai de cinq ans à dater de la signature de l'acte de vente ;

- Les acquéreurs ou leurs ayants droits s'engagent formellement, au cas où la maison ne serait pas construite dans le délai fixé, à rétrocéder à la commune, au prix d'acquisition, sans intérêt la parcelle vendue ;
- Pour une durée de dix ans, à partir de la signature de l'acte de vente, les acquéreurs ou leurs ayants droits s'engagent à rester propriétaires de l'habitation construite sur le lot ;
- En cas de contravention aux conditions particulières de vente, le vendeur sera en droit de réclamer aux acquéreurs ou leurs ayants droits des dommages et intérêts pouvant s'élever à 50% du prix d'acquisition stipulé dans l'acte de vente.

**Article 2 :** De garder comme condition particulière liée à la vente :

- La vente est réalisée conformément au permis d'urbanisation portant les références F0114/92097/LFD/2017/2/2004789, octroyé en date du 23/08/2018 par Monsieur Marc Tournay, Fonctionnaire délégué. Les acquéreurs s'engagent à construire sur le terrain acquis une habitation répondant aux conditions du permis d'urbanisation en vigueur.

...On omet... ».

### DIVISION

Le bien vendu dépend de la division d'un bien sous plus grande contenance ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré au Pouvoir Public, sous conditions, par le Fonctionnaire Délégué en date du 23 août 2018 (F0114/92097/LFD/2017/2/2004789).

Par courriel du 18 avril 2025, la Commune d'Ohey a confirmé au fonctionnaire instrumentant que :

- « toutes les charges du permis d'urbanisation avaient été réalisées (eau, électricité, télédistribution et égouttage) ;
- chaque lot est doté d'un raccordement en attente pour l'électricité, l'eau, la télédistribution (Voo, Proximus) et raccordement à l'égout de sorte à ce que les futurs propriétaires puissent s'y raccorder directement ;
- le fossé à redents existe et se localise derrière les lots en vente (parcelle communale) avec charge d'entretien ». Il avait été suggéré par le Fonctionnaire-Délégué, dans le permis d'urbanisation, d'intégrer aux lots à mettre en vente, le fossé à redents. La Commune n'a pas suivi cette suggestion de sorte que ce fossé se trouve donc sur la parcelle communale actuellement cadastrée 377 K.

Ce permis de lotir a fait l'objet d'un acte de division reçu en date du 30 août 2021, par le notaire Florence VAN AELST à Ciney. Le comparant déclare avoir connaissance de cet acte de division et de ses annexes et avoir reçu antérieurement aux présentes, copie du permis d'urbanisation, des plans et prescriptions urbanistiques. Il dispense le fonctionnaire instrumentant d'en donner plus ample description.

Par courriel du 15 avril 2024, la Commune d'Ohey, a confirmé au fonctionnaire instrumentant que contrairement à ce qui est mentionné dans l'acte de division ci-dessus, la partie « A » y vantée, actuellement cadastrée sous section B 0377 000 K 00 P0000, n'est plus destinée à l'implantation d'un champ de panneaux photovoltaïques, le permis a été refusé et un autre site a été pris pour l'installation de panneaux.

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.

### CONDITIONS SPECIALES

L'acte de division prévanté reçu par le Notaire VAN AELST en date du 30 août 2021 stipule notamment ce qui suit :

#### « EAUX

Les acquéreurs devront recevoir et faire écouler sur leur propre terrain les eaux pluviales et ménagères de façon à éviter toute nuisance ou servitude pour les biens voisins et se conformer à ce sujet aux renseignements urbanistiques qui leur seront délivrés par la Commune préalablement aux actes authentiques d'achat ainsi qu'éventuellement au contenu du schéma de structure communale et du permis d'urbanisation, ces derniers étant annexés au présentes.

#### ACCOTEMENTS

L'aménagement des accotements et la pose des filets d'eau suivant les instructions des pouvoirs publics et leur entretien, sont à charge des acquéreurs sur tout le développement de la façade du terrain acquis.

### ETAT DU BIEN - CONTENANCE

Le comparant prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet des vices apparents ou non-apparents sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré, 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.

### 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.

## **II. Statut urbanistique**

Le candidat acquéreur est tenu de prendre connaissance, **préalablement à la remise de son offre**, des documents suivants disponibles sur l'annonce de vente du site des Comités d'acquisition :

- a) Renseignements urbanistiques (non reçus à ce jour suite à la cyber-attaque sur WalOnMap) ;
- b) Acte de division et ses annexes (plan de division) ;
- c) Plan de situation avec prescriptions urbanistiques résumées par la Commune d'Ohey ;
- d) Extrait de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) ;
- e) Le procès-verbal de mesurage et de bornage.

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 en rapport avec le statut urbanistique du bien. **L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.**

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.

Le fonctionnaire instrumentant informe l'acquéreur sur la situation du terrain **en dehors d'une zone de centralités** (=lieux de concentration de l'urbanisation au sein de chaque

commune) au schéma de développement territorial adopté par arrêté du 23 avril 2024 qui a valeur indicative; de sorte qu'au **1<sup>er</sup> août 2030**, à défaut d'adoption d'un schéma de développement pluricommunal ou communal par la Commune d'Ohey, l'octroi d'un permis d'urbanisme pourrait être impacté. Le fonctionnaire instrumentant invite l'acquéreur à contacter le service de l'urbanisme quant à ce.