

Service Public de Wallonie



SPW Finances

Comité d'acquisition de Namur

Dossier GS / 93014/452

**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 et  
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)).

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.

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, 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 (coordonnés) de celle-ci.

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible. **L'offre est ferme et définitive.** 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. 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 le site internet ci-dessus.

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.

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.

## **III. 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) 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, et si cette première 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 IV., ci-dessous).

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

2) 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 pendant laquelle des offres supérieures pourront être faites.

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 : elle doit être authentique / acte notarié*) 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 IV., ci-dessous).

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

#### **IV. 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 tiers BE16 0910 2286 7474** du Comité d'Acquisition, avec en communication « 93014/452/1 ».

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 communique par écrit 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 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.

**NB :** 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.

**V. 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 % X 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) ;
- renseignements urbanistiques ;
- 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 de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN :

#### Ville de COUVIN – première division – COUVIN–INS 93014

*Une maison avec jardin, sise Avenue de la Libération numéro 7, cadastrée ou l'ayant été section A, numéro 398P5 P0000, en nature de « maison », pour une contenance d'un are septante-cinq centiares (1a 75ca), et numéro 398R5 P0000, en nature de « jardin », pour une contenance de trois ares trente-cinq centiares (3a 35ca),*

*Revenu cadastral non indexé : 779 €.*

#### GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

*Le Pouvoir public garantit le comparant de tous troubles, évictions ou autres empêchements quelconques.*

*Le bien est cédé 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

*L'acquéreur 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 a déclaré qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales.*

#### DEGATS MINIERS

*Si le bien est situé dans une commune à exploitation minière, le comparant sera subrogé dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir au Pouvoir public, relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées au bien, par suite de l'exploitation de mines, carrières ou autres activités quelconques. Ces actions sont transmises avec l'immeuble au comparant sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du Pouvoir public, mais à respecter par l'acquéreur.*

#### ETAT DU BIEN - CONTENANCE

*Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu du cessionnaire sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.*

*Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour le comparant.*

*Le comparant déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :*

- *une copie des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Couvin le 31 janvier 2022 ;*
- *une copie du Certificat de Performance Energétique numéro P-20221129-0001, établi le 29 novembre 2022, par Seenergy SPRL à Thuillies ;*
- *une copie de l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, numéro 10621325 daté du 15 février 2024 ;*
- *une copie du procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique dressé le 25 mars 2022 par BTV ;*
- *une copie du procès-verbal numéro 04/18/038264, dressé par Certitank sprl, le 30 mars 2022, relatif à la citerne à mazout ( Plaquette orange);*
- *une copie de l'extrait des délibérations du Collège Communal de Couvin en date du 12 décembre 2022 déclarant recevable la déclaration de Classe 3 tendant à maintenir en activité une cuve de 3125 litres.*

#### 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 sont réservés à qui de droit.*

#### ASSURANCE

*Le Pouvoir Public a déclaré que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes.*

*Conformément à l'article 111 §1<sup>er</sup> de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est 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 sera 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 comparant aura la propriété du bien à dater de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de toute occupation et de tout bail.

En conséquence, le comparant en aura la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à partir 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.