

Service Public de Wallonie



SPW Finances
Département des
Comités d'acquisition
Direction du Comité d'acquisition
Comité d'acquisition de Mons
Dossier 51004/2299

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

CONTEXTE

Il s'agit de la vente d'un bâtiment sis à 7800 Ath, rue de la Station, numéro 43 qui appartient à L'OFFICE WALLON DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE ET DE L'EMPLOI (en abrégé « FOREM »), ci-après dénommé « le vendeur » ou « le FOREM ».

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 <https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html> et éventuellement sur d'autres sites), etc.

L'intervention du Comité d'acquisition est gratuite.

I. Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges concerne la vente du bien décrit ci-dessous, appartenant au FOREM.

II. Description du bien

ATH – 1^{ère} division – ATH - INS 51004

Un bâtiment sis rue de la Station, numéro 43, cadastré suivant extrait de la matrice cadastrale récent comme crèche, section D numéro 796/2 S P0001 pour une contenance de trois ares dix-

sept centiares (3a 17ca).

Revenu cadastral : 6.363,00 €.

Il s'agit d'un vaste bâtiment composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et d'un comble.

Actuellement, seuls la cave, le rez-de-chaussée et le premier étage sont occupés et ont fait l'objet de rénovation.

Le deuxième étage et les combles sont dans un état de décrépitude avancé.

III. Prix de départ minimum

Le prix de départ minimum s'élève à **quatre cent quatre-vingt-cinq mille euros (485.000,00 €)**.

B. REGLEMENT DE LA VENTE

I. Procédure d'offres

a) Forme, contenu et dépôt des offres

L'offre, **égale ou supérieure au montant de la mise à prix**, doit être faite par écrit et établie au moyen du formulaire d'offre disponible dûment rempli, daté et signé sur l'annonce publicitaire du site du SPW Finances (<https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html>).

Les offres sont transmises, à peine de nullité, au Comité d'acquisition uniquement **sous une des formes suivantes** :

1° soit envoyées par pli postal recommandé à la Direction du Comité d'acquisition de Mons, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, rue du Joncquois, 118 à l'attention de Monsieur Gautier ROCHEZ.

Le pli contient une enveloppe scellée, portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé à Ath, rue de la Station, numéro 43 » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 51004/2299 ».

2° soit par remise en mains propres d'une enveloppe scellée portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé à Ath, rue de la Station, numéro 43 » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 51004/2299 » au Comité d'acquisition de Mons, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, rue du Joncquois, 118 à l'attention de Monsieur Gautier ROCHEZ, contre accusé de réception délivré par un agent du Comité d'acquisition ;

3° soit par envoi électronique au format PDF (pdf) à l'adresse suivante : mons.cai.finances@spw.wallonie.be. L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « Offre pour la vente du bien situé à Ath, rue de la Station, numéro 43 » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 51004/2299 ».

Les offres doivent être remise au plus tard **le 30 juin 2026 à 23h59**.

Passées ce délai, les offres ne seront plus acceptées.

La date et l'heure figurant sur l'accusé de réception établi par la Direction du Comité d'acquisition de Mons, le cachet de la poste ou l'heure de l'e-mail d'envoi font foi.

Par le seul fait de déposer une offre, le candidat-acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des conditions du présent cahier des charges et s'y conformer.

Dès réception de l'offre, la Direction du Comité d'acquisition de Mons s'engage à adresser/remettre un accusé de réception contenant la date de réception à l'offrant.

Si ce dernier n'a 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.

Si le candidat-acquéreur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement.

En cas de mariage, les époux devront :

- fournir une copie de leur livret de mariage et de leur éventuel contrat de mariage ;
- signer l'offre ensemble en cas d'un achat conjoint ;
- en cas d'acquisition par un seul des époux, 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 ;
- une copie des statuts de celle-ci.

b) Effets de l'offre

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible.

Préalablement à la remise de son offre, celui-ci prendra 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.

Les conditions de vente peuvent déterminer que la vente se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par le candidat-acquéreur. Si cette dernière n'est pas prévue, le candidat-acquéreur ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive.

En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supportera les frais exposés en vue de la vente dans les limites fixées par les conditions de vente.

En cas de réception des offres à prix égal, avec des conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans conditions suspensives sera privilégiée.

Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Le candidat acquéreur est conscient que, si son offre est recevable¹, reste tenu par son offre et toutes les obligations résultant des conditions de vente vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

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.

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.

a) Les offres

La procédure est la suivante :

1) Sur réception d'une première offre, le Comité d'acquisition enverra un courrier en vue d'informer tant l'administration communale que les propriétaires joignants de la situation du bien à vendre.

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 directement 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**.

b) La séance de vente

La séance est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance ou qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra pas participer à la vente.

Toute personne qui arrive après l'heure indiquée dans la convocation et que la séance aura commencé, ne pourra plus prendre part à cette séance.

Toutefois, tout absent ou tout retardataire pourrait rester tenu par son offre.

Si cette offre était en effet la plus élevée même après la séance et/ou en cas de doute sur la solvabilité du dernier offrant, le fonctionnaire pourrait retenir cette offre.

Dans le cas inverse, le fonctionnaire instrumentant pourra abandonner cette offre.

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 et de refuser les enchères des personnes dont la solvabilité ne lui paraît pas justifiée.

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.

III. Promesse d'achat et paiement d'un acompte

a) Promesse d'achat

La **promesse d'achat** sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec soit :

- le candidat acquéreur qui aura remis soit la seule offre jugée recevable (voir point 2 ci-dessus) ;
- le candidat acquéreur qui a fait l'offre la plus élevée après la séance de vente (voir point 3 ci-dessus).

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

Cette promesse d'achat sera **valable** pendant un délai de **quatre mois**. L'acquéreur ne peut révoquer la promesse d'achat avant que ce délai de quatre mois soit expiré.

b) Acompte, frais et droits d'enregistrement

Acompte

Endéans les cinq (5) jours de la signature de la promesse d'achat, le candidat acquéreur sera invité à verser, une somme équivalente à 10 % du prix d'achat correspondant à un acompte sur le prix de vente.

Ce montant est payable sur le compte BE16 0910 2286 7474 intitulé SPW Finances – CAI Tiers avec la communication suivante : « 51004/2299/1 ».

Si la vente se poursuit, le montant versé viendra en déduction du prix de vente. Dans le cas contraire, ce montant reste acquis au vendeur à titre de dédommagement.

Frais et droits d'enregistrement

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaire et d'administration) sont à charge de l'acquéreur et payable pour l'ensemble de l'opération.

Dès lors, à première demande du fonctionnaire instrumentant et dans un délai de quinze (15) jours calendriers, les montants relatifs aux frais et aux droits d'enregistrement devront être payés au moyen d'un versement sur le compte BE16 0910 2286 7474 intitulé SPW Finances – CAI Tiers avec la communication suivante : « 51004/2299/1 » par le candidat-acquéreur retenu.

c) Effets de la promesse d'achat

Seul le candidat acquéreur reste tenu par les obligations reprises dans la promesse d'achat.

Le vendeur a toujours le droit de renoncer à la vente, tant qu'il n'a pas notifié son acception, et ce, sans pour autant devoir payer une quelconque indemnité au candidat-acquéreur.

Si l'offre d'achat de la partie acquéreuse n'est pas acceptée par la partie venderesse dans le délai de 4 mois précité, cette offre sera considérée de plein droit comme nulle et non avenue et dans ce cas, les sommes déjà payées dont question ci-dessus seront restituées au candidat acquéreur.

La vente ne deviendra parfaite que moyennant l'approbation de la promesse d'achat par le vendeur.

d) Sanctions

A défaut de réception dudit versement dans le délai de 5 jours sur le compte repris ci-dessus :

- soit, la promesse d'achat sera réputée n'avoir jamais existé, le candidat acquéreur étant considéré comme ne s'étant jamais engagé à acquérir le bien ;
- soit, le vendeur se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de l'indemnité, sur le compte renseigné, au titre

de dédommagement, sans préjudice au droit pour le vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restantes dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

IV. Acte de vente et paiement du solde de prix de vente et des frais liés à cette acquisition

a) Acte de vente

Une fois que le vendeur aura accepté l'offre faite par le candidat-acquéreur, la vente sera considérée comme parfaite

La signature de l'acte authentique de vente sera réalisée par devant un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Mons, dans les **2 mois** à compter de la communication faite à l'acquéreur de l'accord de vendre donné par le vendeur

Elles se réalisera conformément aux conditions reprises ci-dessous.

b) 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 solde du prix de vente (dont déduction de l'acompte de 10 % dont question ci-dessus) ;
- b) La provision des frais d'acte (couvrant les frais hypothécaires, et d'administration) s'élevant à 750,00 € et l'excédent éventuel sera reversé à l'acquéreur ;
- c) Les droits d'enregistrement à déterminer.

Ces frais devront être **réceptionnés** sur le compte bancaire du CAI, dont le numéro sera renseigné par le fonctionnaire instrumentant **au plus tard dix (10) jours ouvrables avant la date prévue pour la signature de l'acte** authentique de vente.

Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le 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.

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 :

- a) extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- b) lotissement, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- c) copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.
- d) les frais de publicité, et les éventuels frais de plan.

c) Sanctions

A défaut pour le candidat-acquéreur de payer le prix, les intérêts et l'éventuel solde des frais ou autres accessoires de la vente, le vendeur pourra, conformément au code civil, exiger de plein

droit et sans mise en demeure, l'exécution forcée 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.

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 GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

« 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 à l'exception des stipulations reprises à l'acte reçu par le Notaire Michel BINOT, alors à Ath, le 20 décembre 1993 ci-après et ici littéralement reproduite :

8) Condition particulière : SERVITUDES.

Il est repris à l'acte reçu par Maître Albert SNEYERS d'ATTENHOVEN du trente-et-un mai mil neuf cent septante-huit, dont question dans l'origine de propriété ci-avant relatée, la clause suivante, ici littéralement reproduite :

« ... Le bien présentement vendu est grevé d'une servitude de passage gratuite et perpétuelle pour piétons et véhicules au profit du bien contigu repris sous le lot I au plan de division ci-annexé. L'assiette de ladite servitude figure sous trait pointillé audit plan... »

L'acquéreur déclare reconnaître avoir copie de l'acte de vente de Maître Albert SNEYERS d'ATTENHOVEN du trente-et-un mai mil neuf cent septante-huit et en avoir pris connaissance et acquiert dans les conditions de cet acte.

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.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :

- une copie du contrat de mise à disposition dudit bien
- les plans notés (plans n°1-2-3-4-5)
- une copie de l'acte d'acquisition

- les plans de la crèche
- une copie de l'attestation assurance-incendie

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.

Conformément à l'article 111 §1^{er} 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.

STATUT URBANISTIQUE

Suivant le certificat urbanistique reçu daté du 20 janvier 2026, il est précisé :

« Nous vous prions de trouver ci-après les informations visées à l'article D.IV. 1§3 1°, 97 et 99 du Code du Développement territorial :

Le bien en cause est situé en :

- Zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au Plan de secteur Ath-Lessines-Enghien ;
- Régime d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique de la Dendre occidentale ;
- Zone de R.U.B. du Centre Ancien (21/03/1990). Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme (A.M. du 30/08/2006) ;
- Dans le périmètre visé à la carte archéologique ;
- Dans la formation carbonatée « Calcaire du Carbonifère sous couverture » à l'atlas du karst wallon au sens de l'article D.IV.57,3° ;
- Dans un périmètre de site à réaménager : Silo de la Dendre ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/2014 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement

Le bien en cause n'a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun m-permis unique ;

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1

BANQUE DE DONNEES DE L'ETAT DES SOLS

Conformément aux dispositions du Décret wallon du premier mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (en abrégé D.G.A.S) complété d'un arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le premier janvier 2019, toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Suite à sa demande, le fonctionnaire instrumentant a reçu l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 21 janvier 2026 portant le numéro 10841311.

Ce dernier énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Oui**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols ».

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SAR : Sites à Réaménager (SPW TLPE) référencée SAR_51004-SAE-0003-01 : « n° Silos de la Dendre »

CCS/Attestations

<u>CCS/Attestations</u>	<u>A/M²</u>	<u>Date de délivrance</u>	<u>Références</u>
Néant	-		

Procédure

<u>Stade de la procédure</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date du dernier statut</u>	<u>Statut</u>	<u>Référence décision</u>
-		20/04/1995	Reconnu	-

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) :

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) :

Néant

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien est libre d'occupation.

Le comparant a la propriété du bien à dater du jour de la passation de l'acte authentique. 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 même jour. ».

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

»