

Dossier 53053/2559

Comité d'Acquisition de Mons, Rue du Joncquois, 118 B-7000 MONS

Commissaire en charge : Emmanuelle NAGYPAL

Tél. : +32 (0)479/88.80.93

Mail : emmanuelle.nagypal@spw.wallonie.be – mons.cai.finances@spw.wallonie.be

**Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie
d'une séance de vente au plus offrant**

Mons – 3ème division – Mons :
Bâtiments administratifs

Place Léopold 9A

- 1) Une parcelle cadastrée en nature de bâtiment administratif section E numéro 697 B 2 P0000 pour une contenance totale de neuf ares septante-deux centiares (9 a 72 ca)
R.C. : 19.278,00 €
- 2) Une parcelle cadastrée en nature d'entrepôt section E numéro 697 C 2 P0000 pour une contenance totale d'un are trente-huit centiares (1 a 38 ca).
R.C. : 902,00 €

Boulevard Charles Quint, 27

- 3) Une parcelle cadastrée en entité privée section E numéro 697 R 2 P0004
R.C. : 12.677,00 €

Place Léopold, 19+

- 4) Une parcelle cadastrée en bâtiment administratif section E numéro 697 T 2 P0000 pour une contenance totale de cinquante-sept centiares (57 ca)
R.C. : 324,00 €

Vaste immeuble de bureaux composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée + 2 niveaux

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immobiliers

PREAMBULE

Le bien est mis en vente avec un prix de départ minimum. Le prix minimum est fixé à un million cent mille euros (1.100.000,00 €).

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> et immoweb), etc.

Cette procédure de vente se fait sous réserve pour le vendeur d'exercer son droit de suspendre la 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)

Forme : 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 de Mons 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 (mail) aux adresses suivantes :
mons.cai.finances@spw.wallonie.be **ET** emmanuelle.nagypal@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 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.

Qui : 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.

Effets de l'offre : L'offre est **irrévocable, incessible et intransmissible**. Elle peut être soumise avec une condition suspensive par l'amateur. En cas de réception des offres à prix égal, avec

des conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans conditions suspensives sera privilégiée.

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) Toute offre doit parvenir au Comité d'acquisition de Mons **avant le 1^{er} septembre 2025**.

2) Si **une seule offre** jugée recevable a été remise, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée, par courrier ordinaire, ou par courrier électronique à la signature d'une **promesse 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 sera réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

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. Le commissaire fixe le minimum de chaque surenchère.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la séance de 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 cependant 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.

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.

4) **Promesse d'achat** : À la fin de la séance, le candidat acquéreur, qui aura remis l'offre la plus élevée, sera invité, à la signature d'une **promesse d'achat**.

- 5) **Suspension de la procédure de vente** : Le Vendeur/Pouvoir public 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.

Promesse d'achat et paiement d'un acompte et des frais

Le candidat-acquéreur dont l'offre est retenue signe une promesse d'achat.

La promesse d'achat est **incessible, intransmissible et indivisible (totalité du bien)**.

Cette promesse d'achat est valable pour un délai de quatre mois. L'offrant s'engage à signer cette promesse d'achat immédiatement à l'issue de ladite séance de vente si son offre y est retenue, ou, dans l'hypothèse où l'offre serait tout de même retenue malgré l'absence de l'offrant à la séance, au plus tard dans les 15 jours de la lettre recommandée l'invitant à la signature de cette promesse.

La promesse d'achat donnée dans celle-ci pourra être levée par le vendeur/Pouvoir public. À 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.

Paiement d'un acompte :

Le candidat acquéreur s'engage à virer, **dans les dix (10) jours** calendrier de la signature de l'achat, une somme de **10 % du prix de vente** sur le compte tiers du Comité d'acquisition de Mons portant le numéro BE16 0910 2286 7474, avec en communication "53053/2559-promesse d'achat".

À 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/Pouvoir public (donneur de l'option) étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien.

Acceptation de l'offre :

La vente se réalise dès que et seulement si :

- Le candidat acquéreur verse dans les dix jours de la signature de la promesse d'achat et selon les modalités qui y seront prévues, en garantie de ses engagements, un montant correspondant à dix pourcent (10 %) du prix de vente au compte du Comité d'acquisition;
- La partie venderesse communique par écrit son accord de vendre (levée de l'option) par lettre recommandée à la poste (dont le cachet de la poste vaut comme preuve de la date) ou par exploit d'huissier.

Si l'acquéreur a versé la garantie de 10% requise dans les délai et formes déterminées ci-avant, et si le vendeur/Pouvoir public a communiqué par écrit son accord de vendre, la vente se réalise valablement.

Dans ce cas, la garantie versée vaudra comme acompte sur le prix.

À 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 et l'offre antérieure comme caduques.

Dans cette hypothèse, le candidat acquéreur restera tenu envers le vendeur au paiement d'une somme correspondant à dix pourcent (10%) du prix de vente, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le vendeur de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant.

Lorsque la vente est conclue (réception de la garantie de 10% dans le délai, et communication de l'approbation du Conseil d'administration du vendeur, un avis de paiement est adressé à l'acquéreur, lui précisant les montants restant à payer (solde du prix et frais d'acquisition), ainsi que le délai dans lequel ces paiements doivent avoir lieu.

Si la promesse d'achat n'est pas levée par le vendeur dans le délai précité et de la manière susmentionnée (levée de l'option par recommandé ou exploit), cette promesse est caduque de plein droit (sans mise en demeure et sans devoir passer par les cours et tribunaux). Le candidat acquéreur ne peut cependant pas révoquer la promesse d'achat avant que le délai précité ne soit expiré.

III. Signature de l'acte de vente - Paiement du solde du prix, de la provision pour frais d'acte, ainsi que des droits d'enregistrement - Signature de l'acte de vente.

Paiement du solde du prix, des frais et droits d'enregistrement :

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Mons, dans les trois mois maximum à compter de la levée de l'option, à savoir dans les trois mois du virement du paiement de l'acompte.

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, les droits d'enregistrement et la provision pour frais d'acte devront être **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**.

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

Si l'acquéreur sollicite un *crédit hypothécaire*, le solde du prix et la provision pour frais (hypothécaires et 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 solde.

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

- Le prix d'achat (dont 10% payable dans les 10 jours de la signature de la promesse d'achat) ;
- Les frais d'acte dont la provision s'élève à 600,00 euros dont le solde sera restitué;

- Les droits d'enregistrement applicable à l'acquéreur.

Il n'y a pas de frais de notaire. L'intervention du Comité d'Acquisition est **GRATUITE**.

Sont à charge du vendeur/Pouvoir Public, les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants :

- L'extrait conforme de la BDES (état du sol) ;
- Les frais de publicité ;
- Les copies du titre de propriété, d'acte de base, de lotissement, de division.

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.

Sanction en cas de non-respect de ses obligations par l'acquéreur : Si la partie acquéreuse, après avoir obtenu l'accord de vente, ne respecte pas une seule des obligations résultantes de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la réalisation de celui-ci (art 1184 CC).

Dans ce cas, une somme égale à **10% du prix**, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important, 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. 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.

Conditions générales et particulières de la vente

Remarque préalable sur le statut urbanistique : 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/Pouvoir Public 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.

Les **conditions générales et particulières de la vente** du bien ci-après décrit sont les suivantes : le candidat acquéreur est repris sous le terme "comparant"

« **MISE A PRIX** :

La **mise à prix** est fixée à un million cent mille euros (**1.100.000,00 €**)

DESIGNATION DU BIEN :

Mons – 3ème division – Mons :
Bâtiments administratifs

Place Léopold 9A

1) Une parcelle cadastrée en nature de bâtiment administratif section E numéro 697 B 2 P0000 pour une contenance totale de neuf ares septante-deux centiares (9 a 72 ca)
R.C. : 19.278,00 €

2) Une parcelle cadastrée en nature d'entrepôt section E numéro 697 C 2 P0000 pour une contenance totale d'un are trente-huit centiares (1 a 38 ca).
R.C. : 902,00 €

Boulevard Charles Quint, 27

3) Une parcelle cadastrée en entité privée section E numéro 697 R 2 P0004
R.C. : 12.677,00 €

Place Léopold, 19+

4) Une parcelle cadastrée en bâtiment administratif section E numéro 697 T 2 P0000 pour une contenance totale de cinquante-sept centiares (57 ca)
R.C. : 324,00 €

Vaste immeuble de bureaux composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée + 2 niveaux

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 respectera toutes les servitudes 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.

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 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.

AMIANTE

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du rapport amiante non-destructif rédigé par CBIInvest le 24 novembre attestant l'existence d'amiante au sein dudit bien.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ce rapport et décharge le fonctionnaire instrumentant de reproduire les conclusions aux présentes.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

L'acquéreur en aura la propriété à dater de la signature de l'acte authentique attestant le transfert de propriété en faveur de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter du premier janvier prochain.

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) du premier mars 2018 publié au Moniteur belge du 22 mars 2018, p28679 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) sont les suivantes : le bien objet des présentes est repris en couleur pêche avec la mention « 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 »

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que ledit décret prévoit, en son article 23, §1^{er}, qu'est un fait générateur de l'obligation de réaliser une étude d'orientation : la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis impliquent soit la mise en œuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1^o, 4^o, 9^o et 13^o, du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols, tels que des constructions nouvelles à ériger par l'acquéreur dans le cadre de la réalisation de son projet. Ces éventuelles obligations sont à charge de l'acquéreur.

URBANISME : Mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1^{er} qui stipule que dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification

de régime matrimonial et des cessions, qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti ;

Aux termes de l'article D.IV.100 qui stipule : "L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. A défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration."

a) Il est fait mention :

Bien situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) :

zone d'habitat (3E0697/00B002) ;

zone d'habitat (3E0697/00C002) ;

zone d'habitat (3E0697/00R002) ;

zone d'habitat (3E0697/00T002) ;

périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (3E0697/00B002) ; périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (3E0697/00C002) ; périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (3E0697/00R002) ; périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (3E0697/00T002) ;

Bien situé au regard du Schéma de Développement du Territoire approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23/04/2024 en zone : centralité urbaine de pôle

Bien situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 :

Zone d'habitat urbain de centre-ville (3E0697/00B002)+ point de vue remarquable et périmètre de point de vue (3E0697/00B002)+ d'intérêts culturel, esthétique et historique (3E0697/00B002)

Zone d'habitat urbain de centreville (3E0697/00C002)+ point de vue remarquable et périmètre de point de vue (3E0697/00C002)+ d'intérêts culturel, esthétique et historique (3E0697/00C002)+ point de vue remarquable et périmètre de point de vue (3E0697/00R002)+ d'intérêts culturel, esthétique et historique (3E0697/00R002)

Zone d'habitat urbain de centreville (3E0697/00R002)Zone d'habitat urbain de centre-ville (3E0697/00T002)+ point de vue remarquable et périmètre de point de vue (3E0697/00T002)+ d'intérêts culturel, esthétique et historique (3E0697/00T002)

Situé, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du Guide Régional d'Urbanisme :

Zone Protégée (art. 393 à 403 GRU) (3E0697/00B002)

Zone Protégée (art. 393 à 403 GRU) (3E0697/00C002)

Zone Protégée (art. 393 à 403 GRU) (3E0697/00R002)

Zone Protégée (art. 393 à 403 GRU) (3E0697/00T002)

Bien situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable :

Aire A du centre historique (3E0697/00B002)+ Vue structurante (3E0697/00B002)

Aire A du centre historique (3E0697/00C002)+ Vue structurante (3E0697/00C002)

Aire A du centre historique (3E0697/00R002)+Vue structurante (3E0697/00R002)

Aire A du centre historique (3E0697/00T002)+ Vue structurante (3E0697/00T002)

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.