



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2021

Présent(e)s :

Claude EERDEKENS, Bourgmestre
Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD, Elisabeth MALISOUX, Echevins
Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne-SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha François, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSÉN, Eddy SARTORI, Conseillers communaux
Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : Philippe RASQUIN

13.3. OBJET : LANDENNE : rue de Velaine - Mise en vente au plus offrant d'un terrain à bâtir avec charges urbanistiques

En séance publique,

VU le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-30, L1124-40 et L1222-1;

VU le règlement communal, adopté en date du 26 février 2010, fixant la procédure d'aliénation de gré à gré des immeubles communaux, tel que modifié par délibération du 3 mars 2011 ;

VU la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

CONSIDERANT que la Ville d'ANDENNE est propriétaire d'une parcelle de terrain sise à rue de Velaine, à LANDENNE, et cadastrée sous section B, numéro 323/C ;

CONSIDERANT que cette parcelle est pour partie reprise en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme ;

VU le plan de mesurage et de division établi le 15 octobre 2021 par Monsieur Vincent MARCHAL, Géomètre expert immobilier à EMINES, déterminant les limites du lot A situé en zone d'habitat à caractère rural et destiné à être urbanisé, pour une superficie mesurée de 1 hectare 63 ares 49 centiares, et repris sous teinte bleue audit plan, et du lot B destiné à être conservé par la Ville d'Andenne, pour une superficie mesurée de 2 hectares 08 ares 03 centiares ;

CONSIDERANT qu'il est de bonne gestion d'envisager la vente du lot A précité à charge d'y construire des logements dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées ;

CONSIDERANT qu'il convient de veiller à respecter les principes d'égalité, de non-discrimination et de motivation dans le cadre de l'opération de valorisation patrimoniale envisagée ;

VU l'estimation du terrain destiné à être vendu établie en date du 30 août 2021 par Maître Mathéo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, lequel a estimé la valeur vénale de ce terrain à bâtir à 1.500.000 euros ;

VU l'avis de légalité de Madame la Directrice financière ;

VU l'utilité publique de l'opération envisagée et de la nécessité de procurer des recettes extraordinaires en vue de financer d'autres investissements ;

Sur la proposition du Collège communal,

DECIDE PAR 20 OUI (PSD@ ET MR) ET 6 ABSTENTIONS (AD&N) :

Article 1^{er} :

D'approuver le plan de division et de mesurage établi le 15 octobre 2021 par Monsieur Vincent MARCHAL, Géomètre expert immobilier à EMINES, déterminant les limites de la parcelle communale sise rue de Velaine, à LANDENNE, et cadastrée sous Andenne 10^{ème} division, section, numéro 323/C, et plus principalement du lot A y figuré sous teinte bleue, pour une superficie mesurée de 1 hectare 63 ares 49 centiares, situé en zone d'habitat au plan de secteur, et du lot B y figuré sous teinte ocre, pour une superficie mesurée de 2 hectares 8 ares 3 centiares, situé en zone agricole au plan de secteur de HUY-WAREMME.

Un exemplaire de ce plan de mesurage et de division restera annexé à la présente en vue d'en faire partie intégrante (annexe n°1).

Article 2 :

Du principe de la vente dudit lot A, selon les modalités suivantes :

- Le bien sera vendu de gré à gré et cette vente sera précédée des mesures de publicités prescrites dans le règlement communal susvisé ;
- Les conditions essentielles de la vente sont reprises ci- après sous « *le cahier des charges de la vente* » ;
- Le prix minimum de la vente est fixé à 1.500.000 euros (un million cinq cent mille euros) ;
- L'utilisation de la somme obtenue conformément à la circulaire budgétaire est la suivante : financement du programme extraordinaire du budget communal.

Article 4 :

D'approuver le cahier des charges des conditions de la vente dans les termes suivants :

« Cahier des charges

Article 1er :

La Ville d'ANDENNE exposera en vente, de gré à gré, au plus offrant, le bien immeuble dont la désignation suit :

SOUS VILLE D'ANDENNE

DIXIEME DIVISION CADASTRALE

EX-COMMUNE DE LANDENNE

Une parcelle de terrain à bâtir sise rue de Velaine, à 5300 ANDENNE (Landenne), actuellement cadastrée sous Section B, numéro 323/C partie, telle que reprise sous teinte bleue et sous l'indication LOT A au plan de mesurage et de division établi le 25 octobre 2021 par Monsieur Vincent MARCHAL, Géomètre expert immobilier à EMINES, pour une contenance mesurée de un hectare soixante-trois ares quarante-neuf centiares (1 ha 63 a 49 ca).

Le bien susvisé figure en zone d'habitat au plan de secteur de HUY-WAREMME.

Article 2 :

La vente de ce bien se fera au plus offrant des investisseurs.

*Le prix minimum de vente est fixé à **1.500.000 euros**.*

Le Collège communal est chargé de la mise en œuvre de la procédure de vente, par voie de

soumissions.

Tout candidat intéressé est invité à déposer par écrit, et sous enveloppe fermée, une offre de prix pour l'achat de ce bien.

Si, à l'issue d'une première séance d'ouverture des soumissions, le prix offert n'est pas satisfaisant, une seconde séance sera organisée dans un délai minimal de quinze jours, selon les mêmes modalités de publicité.

A l'issue du délai de surenchère, un second procès-verbal d'ouverture des offres est dressé ou à défaut il est constaté l'absence de surenchère.

Le bien sera adjugé au profit de l'auteur de l'offre la plus élevée, sous réserve d'approbation de celle-ci par le Conseil communal.

Article 3 :

Un acompte correspondant à un minimum de 10 % du prix d'acquisition doit être payé au plus tard dans le mois de la décision définitive du Conseil sur l'acte d'acquisition. Cet acompte peut être remplacé par la fourniture d'une garantie bancaire d'un même montant.

A défaut de paiement de l'acompte ou de la fourniture de la garantie bancaire, ou de la signature du compromis de vente dont question à l'article 4, une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente sera due par l'acquéreur, l'aliénation étant résiliée aux torts exclusifs de ce dernier qui sera tenu, en pareil cas, du paiement des frais de publicité, sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

Article 4 :

L'acte authentique d'aliénation est passé dans les quatre mois de la délibération définitive du Conseil.

Une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis d'urbanisme exempt de tous recours pour un ensemble de constructions groupées pourra toutefois figurer dans le compromis de vente, à la demande de l'acquéreur. Ce compromis de vente doit être signé dans le mois de la décision définitive du Conseil communal sur l'acquisition.

Le prix et les frais de la vente sont payables par l'acquéreur endéans le délai visé à l'alinéa 1^{er} et, au plus tard, le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Article 5 :

La présente vente est réalisée avec la **charge de construire** sur le bien vendu un ensemble de constructions groupées à vocation résidentielle ;

5.1. L'acquéreur devra introduire la demande de permis d'urbanisme dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date de signature du compromis de vente.

5.2. Les travaux doivent être significativement entamés dans un délai de douze (12) mois à dater de l'obtention du permis d'urbanisme de constructions groupées.

5.3. L'acquéreur devra réaliser la mise en valeur complète du bien dans un délai de soixante (60) mois à dater de l'obtention du permis d'urbanisme de constructions groupées.

La mise en valeur du bien ne sera considérée comme complète qu'après la réception provisoire de l'ensemble des logements visés au permis d'urbanisme de constructions groupées et des charges d'urbanisme y afférentes.

Pour chaque mois de retard apporté à l'exécution des engagements pris sous les points 5.1 à 5.3., il sera dû à la Ville, par l'acquéreur, des dommages-intérêts fixés forfaitairement à deux mille cinq cents euros par mois (2.500 EUR/mois).

Les dommages-intérêts prévus ci-avant seront payables et exigibles à l'expiration de chaque mois, par la seule échéance du terme, sans mise en demeure préalable, tout mois commencé étant considéré comme dû.

Ils cesseront d'être dus à l'expiration du mois au cours duquel l'acquéreur aura notifié au Collège communal, par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'il a réalisé l'engagement visé, selon le cas, sous les points 5.1 à 5.3 ci avant.

L'acquéreur est en outre tenu d'assumer à ses frais exclusifs toutes les charges liées aux équipements collectifs qui seront prévues dans le permis d'urbanisme (égouttage, électricité, télécommunication, trottoir, voiries, etc.

Article 6 :

Si, à l'expiration des délais visés aux points 5.1 à 5.3 l'acquéreur n'a pas respecté ses engagements visés auxdits points, la Ville venderesse se réserve le droit de demander la résolution de la vente, avec dommages-intérêts, plutôt que d'exiger le paiement des dommages-intérêts visés à l'article 3.

En cas de résolution de la vente, les dommages-intérêts dus par l'acquéreur à la Ville sont fixés forfaitairement à vingt pourcent (20 %) du prix principal du terrain vendu par la Ville d'ANDENNE.

En cas de résolution de la vente, le propriétaire défaillant ne pourra exiger de la Ville le remboursement d'une somme supérieure :

a) ni au prix principal de la vente, minoré du montant des dommages-intérêts;

b) ni à la valeur vénale du bien au moment de la résolution, minorée du montant des dommages-intérêts;

Le montant à rembourser par la Ville sera exigible à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du jour du prononcé du jugement constatant la résolution ou, le cas échéant, du jour de la signature de l'acte authentique « de rétrocession ».

Article 7 :

Lors de toute mutation en propriété ayant pour objet la parcelle vendue, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété devront contenir la mention expresse que le nouvel acquéreur a une parfaite connaissance du présent cahier des charges, qui y restera annexé, et est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant.

Article 8 :

Toute somme due à la Ville est payable au compte numéro BE81 0000 0194 2424 des Recettes Communales ou à tout autre compte qu'indiquerait Madame la Directrice financière.

Article 9 :

Toute dette envers la Ville produira des intérêts au taux légal à compter du jour d'exigibilité des sommes, sans mise en demeure préalable.

Article 10 :

Le montant fixé au point 3°), 3.1., sera adapté en novembre de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois d'octobre, sans pouvoir jamais être inférieurs à deux mille cinq cents euros.

Pour le calcul de l'indexation, le montant de 2.500 euros sera considéré comme montant de base; il est lié à l'indice des prix à la consommation d'octobre 2021.

Article 11 :

Toute mise en demeure de l'acquéreur ou notification à celui-ci se fera valablement par simple lettre recommandée à la poste.

La lettre recommandée formera donc mise en demeure ou notification suffisante.

En cas de contestation, il sera définitivement justifié de l'envoi de la lettre recommandée par le récépissé et, de son contenu, par les copies de lettres et les dossiers de la Ville.

Article 12 :

L'acquéreur s'oblige à la réception de toutes lettres et correspondances recommandées ou autres que lui adresserait la Ville.

Il sera responsable de toute infraction à cette obligation.

En cas de refus d'acceptation de ces lettres et correspondances, elles seront considérées comme lui étant valablement parvenues.

Article 13 :

Pour l'exécution des obligations résultant du présent cahier des charges, et pour ses suites éventuelles, l'acquéreur élira domicile en un lieu de son choix, obligatoirement en Belgique.

Article 14 :

L'acte de vente de la zone à urbaniser fera expressément référence au présent cahier des charges ».

Article 5 :

Le Conseil communal délibérera définitivement sur l'aliénation sur base d'un rapport motivé établi par le Collège communal.

Article 6 :

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise à l'attention :

- de la Direction juridique et territoriale – Service du Patrimoine, pour suite voulue ;
- de Madame la Directrice financière, pour information ;
- du Service de l'Aménagement du territoire, pour information.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Président,

(s) Ronald GOSSIAUX

(s) Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX

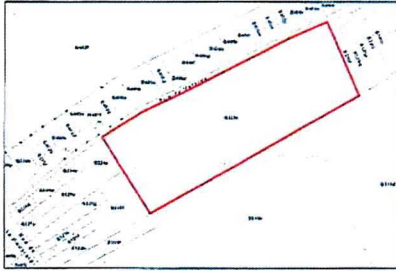


Claude EERDEKENS

Plan de division d'une parcelle cadastrée

ANDENNE 10 DIV Landenne Section B N°323C

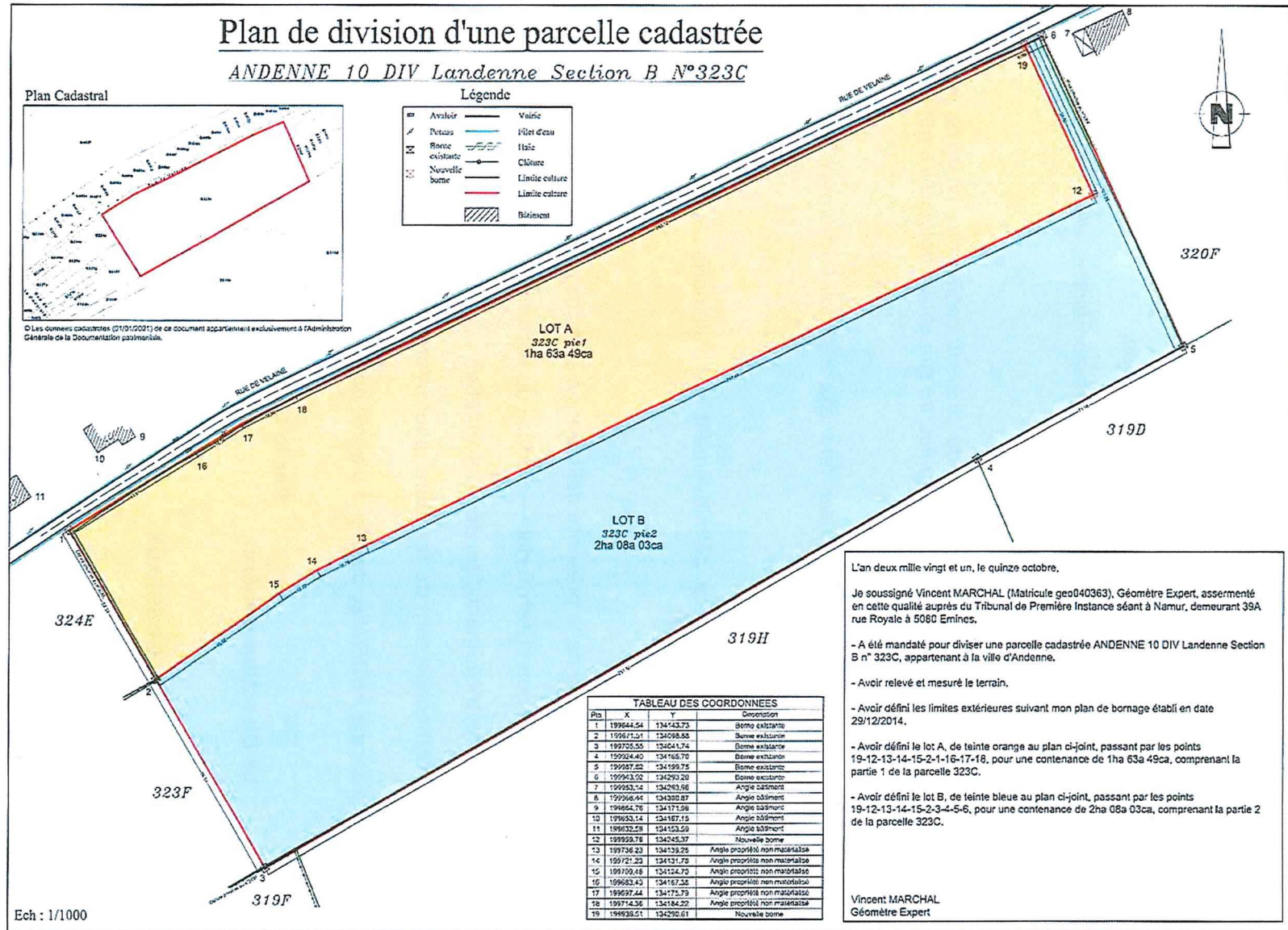
Plan Cadastral



© Les données cadastrales (D1/01/2021) de ce document appartiennent exclusivement à l'Administration Générale de la Documentation cadastrale.

Légende

	—	Vairie
	—	Filet d'eau
	—	Itaie
	—	Clôture
	—	Limite culture
	—	Limite culture
	—	Bâtiment



Ech : 1/1000

TABLEAU DES COORDONNEES			
Pts	X	Y	Désignation
1	199644.54	134143.73	Borne existante
2	199671.51	134098.55	Borne existante
3	199725.55	134041.74	Borne existante
4	199924.40	134165.70	Borne existante
5	199987.52	134199.75	Borne existante
6	199983.02	134293.20	Borne existante
7	199953.12	134293.96	Angle bâtiment
8	199946.44	134300.87	Angle bâtiment
9	199864.78	134171.99	Angle bâtiment
10	199853.14	134167.15	Angle bâtiment
11	199832.58	134153.50	Angle bâtiment
12	199929.76	134245.37	Nouvelle borne
13	199736.23	134139.25	Angle propriété non matérialisée
14	199727.22	134131.79	Angle propriété non matérialisée
15	199709.48	134124.79	Angle propriété non matérialisée
16	199683.43	134167.32	Angle propriété non matérialisée
17	199697.44	134175.79	Angle propriété non matérialisée
18	199714.56	134184.22	Angle propriété non matérialisée
19	199838.51	134290.61	Nouvelle borne

L'an deux mille vingt et un, le quinze octobre,

Je soussigné Vincent MARCHAL (Matricule geo040363), Géomètre Expert, assermenté en cette qualité auprès du Tribunal de Première Instance séant à Namur, demeurant 39A rue Royale à 5080 Emlines,

- A été mandaté pour diviser une parcelle cadastrée ANDENNE 10 DIV Landenne Section B n° 323C, appartenant à la ville d'Andenne.
- Avoir relevé et mesuré le terrain.
- Avoir défini les limites extérieures suivant mon plan de bornage établi en date 29/12/2014.
- Avoir défini le lot A, de teinte orange au plan ci-joint, passant par les points 19-12-13-14-15-2-1-16-17-18, pour une contenance de 1ha 63a 49ca, comprenant la partie 1 de la parcelle 323C.
- Avoir défini le lot B, de teinte bleue au plan ci-joint, passant par les points 19-12-13-14-15-2-3-4-5-6, pour une contenance de 2ha 08a 03ca, comprenant la partie 2 de la parcelle 323C.

Vincent MARCHAL
Géomètre Expert