



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 07 MARS 2022

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 ELSEN, Eddy SARTORI, Conseillers communaux
Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : Philippe RASQUIN

OBJET : 9.2. NAMECHE : rue des Falijes, 21 (anciennement rue Sous-Meuse, 16) - Mise en vente au plus offrant

Le Conseil communal,

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 ;

VU le Plan communal d'aménagement dit "*Nouvelle école*" sur le site "*Sous-Meuse*", à NAMECHE, révisant le plan de secteur, adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 30 mars 2015 et approuvé par arrêté ministériel du 18 août 2015;

CONSIDERANT que la Ville d'ANDENNE est propriétaire d'un immeuble sis rue des Falijes, numéro 21 (anciennement rue Sous-Meuse, 16), à NAMECHE, bien cadastré sous section B, numéro 181/F/2 partie, tel que ce bien figure sous teinte rose au plan de mesurage et de division dont question ci-après (nouvel identifiant parcellaire : B 181/H/2 P0000, pour une superficie de 9 ares 52 centiares ;

CONSIDERANT que ce bâtiment n'est plus utilisé depuis de nombreux mois et que les trois logements qui le composent, gérés par l'Agence immobilière sociale, sont aujourd'hui inhabitables;

CONSIDERANT qu'il est de bonne gestion d'envisager la vente de ce bâtiment en vue de la création à cet endroit de nouveaux logements ;

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 le plan de mesurage et de division dressé le 9 septembre 2021 par Monsieur Jérémie BONTEMPI, Géomètre à HUY, lequel a été enregistré dans la base de données des plans de mesurages sous la référence 92003-10057 ;

VU l'estimation du bien, réalisée le 11 février 2022 par Maître Mathéo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, au montant de 175.000 euros, tenant compte des frais de démolition et d'évacuation du site ou de rénovation du bâtiment ;

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 17 oui (PSD@ et MR), 8 abstentions (AD&N) et 1 non (PSD@) :

Article 1^{er} :

D'approuver le plan de division et de mesurage établi le 9 septembre 2021 par Monsieur Jérémie BONTEMPI, Géomètre expert immobilier à HUY, du bâtiment sur et avec terrain sis rue des Falijes, 21 (anciennement rue Sous-Meuse, 16), à NAMECHE, destiné à être vendu à charge de démolition ou de rénovation et de création en l'endroit d'un ensemble de logements groupés.

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

Article 2 :

Du principe de la vente du bâtiment communal sis rue des Falijes, 21 (anciennement rue Sous-Meuse,16), à NAMECHE, cadastré sous ANDENNE 7^{ème} division, section B, numéro 181/F/2 partie (nouvel identifiant parcellaire : B 181/H/2 P0000), d'une superficie mesurée de 9 ares 52 centiares, tel que ce bien figure sous teinte rose au plan de mesurage et de division dont question ci-avant, 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 175.000 euros (cent septante-cinq mille euros) ;
- l'utilisation de la somme obtenue conformément à la circulaire budgétaire est la suivante : financement du programme extraordinaire du budget communal.

Article 3 :

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, les biens immeubles dont la désignation suit :

SOUS VILLE D'ANDENNE

SEPTIEME DIVISION CADASTRALE

EX-COMMUNE DE NAMECHE

Un bâtiment sis rue des Falijes, 21 (anciennement rue Sous-Meuse, 16), à 5300 NAMECHE, et actuellement cadastré sous Section B, numéro 181/F/2 partie (nouvel identifiant parcellaire : B 181/H/2), d'une superficie mesurée de 9 ares 52 centiares, tel que figuré sous teinte rose au plan de mesurage et de division dressé le 9 septembre 2022 par Monsieur Jérémie BONTEMPI, Géomètre à HUY.

Le bien susvisé figure en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR et en zone d'habitat en ordre ouvert au Plan communal d'aménagement dit « Nouvelle école » sur le site « Sous-Meuse » à NAMECHE, révisant le plan de secteur.

Article 2 :

La vente du bien se fera au plus offrant des investisseurs.

*Le prix minimum de vente est fixé à **175.000 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 ces biens.

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.

Les biens seront adjugés 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.

La vente sera envisagée sous la condition suspensive au profit de l'acquéreur de la délivrance d'un permis d'urbanisme exempt de tous recours pour la démolition ou la rénovation et la création en l'endroit d'un ensemble de logements groupés. Un compromis de vente incluant cette condition suspensive sera signé dans le mois de la décision définitive du Conseil communal de vente.

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 démolition ou de rénovation du bâtiment et d'aménagement** en l'endroit d'un ensemble de logements groupés et **de modification de la voirie d'accès au bien**, conformément au schéma établi par Monsieur Jérémie BONTEMPI, Géomètre préqualifié.

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 par la création d'un ensemble de logements groupés.

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.

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 pourcents (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 janvier de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédent, 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 de décembre 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 des biens 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,

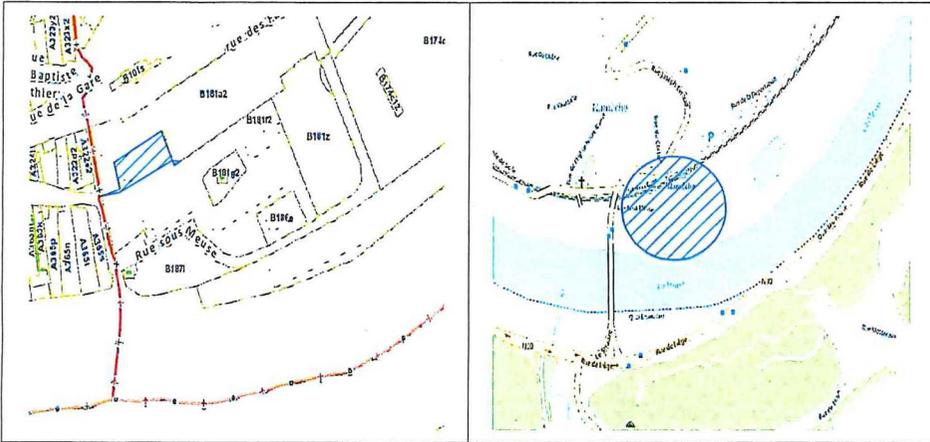
Le Bourgmestre,


Ronald GOSSIAUX




Claude EERDEKENS

Ville d'ANDENNE
Division 7 (Namèche)
Section B n°181A2 partie et 181F2 partie



Situation cadastrale

Localisation géographique

VILLE D'ANDENNE

Division 7 (Namèche) Section B

n°181A2 partie, 181F2 partie

Rue Sous-Meuse n°16

Le Requérant:

Concept Confort sprl
Rue du Blanc Ry, 167
1342 Limelette



Levé et dressé par:
Jérémi BONTEMPI
Géomètre-expert (geo 091116)
Rue de la Motte, 63
4500 HUY
Gsm: 0471/11 22 37
Email: jebontempi@gmail.com

Procès-verbal

L'an deux-mil-vingt-et-un, le neuf septembre,

Je soussigné,

Jérémi BONTEMPI, géomètre-expert assermenté par le Tribunal de Première Instance de Liège, inscrit au Tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts sous le numéro GEO 091116.

Ayant pour mission,

de mesurer une parcelle bâtie à prendre dans un bien plus grand

Déclare,

- procédé au relevé topographique de la situation existante
- consulté mon plan de division du 21/10/2020

En foi de quoi j'ai clos le présent procès-verbal et dressé le plan ci-joint, pour servir et valoir ce que de droit.

Le géomètre-expert

Lot rouge: 9a 52ca, suivant le périmètre 10-11-12-13-14-15-10
Lot vert: 7ca, suivant le périmètre 16-17-12-16

Ville d'ANDENNE
 Division 7 (Namèche)
 Section B n°181A2 partie et 181F2 partie

Plan de division

Légende

Symbole	Description
	Avaloir
	Chambre de visite
	Façade
	Bordure
	Clôture
	Limite
	Limite nouvelle
	Mur

Tableau des surfaces		
Symbole	Description	Surface
	181F2 partie	952 m2
	181A2 ple	7 m2

Coordonnées Lambert72				
ID	Code	X	Y	
10	Non matérialisé	194606.86	128928.20	
11	Non matérialisé	194627.33	128930.72	
12	Non matérialisé	194666.61	128950.68	
13	Non matérialisé	194657.24	128968.62	
14	Non matérialisé	194617.37	128948.50	
15	Non matérialisé	194623.17	128932.54	
16	Non matérialisé	194668.30	128947.45	
17	Non matérialisé	194671.54	128949.14	

Rue Sous-Meuse



Plan levé et dressé par Jérémie BONTEMPI, géomètre-expert dont les bureaux sont établis rue de la Motte 63 à 4500 Huy. Assermenté par le Tribunal de Première Instance de Liège et inscrit au Tableau des géomètres-experts sous le n°geo 091116.

Gsm: 0471/11 22 37 Email: jebontempi@gmail.com
 Date: 09/09/2021 Echelle: 1/250 (A3) Dossier: 1801VAN