



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 28 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

6.2. OBJET : LANDENNE : rue Auguste Séressia - Mise en vente au plus offrant d'un terrain communal à bâtir - Décision définitive

Le Conseil communal,

En séance publique,

VU l'urgence décrétée en début de séance à l'unanimité des membres présents ;

VU le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-24, 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 à bâtir sise rue Auguste Séressia, à LANDENNE, et cadastrée sous section A, numéro 4/E, d'une superficie de 59 ares 32 centiares ;

CONSIDERANT que cette parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de HUY-WAREMME ;

CONSIDERANT qu'il est de bonne gestion d'envisager la vente de ce terrain à bâtir à charge d'y construire un ensemble de constructions groupées à vocation résidentielle;

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 octobre 2020 par Monsieur André NAVEAU, Président de la Direction de NAMUR du Département des comités d'acquisition du SPW, lequel a estimé la valeur vénale de ce terrain à bâtir à 300.000 euros ;

VU l'avis de légalité établi le 21 janvier 2022 par Madame Valérie DUCHESNE, Directrice financière;

VU sa délibération du 31 janvier 2022 portant décision de principe de mise en vente au plus offrant, pour un prix minimum de 310.000 euros, du terrain communal précité et arrêt du cahier des charges devant régir la vente de ce bien ;

ATTENDU que le Collège communal a procédé à une publicité sur le site internet de la Ville

d'ANDENNE, à l'insertion d'un avis dans le quotidien SUD PRESSE et a procédé à l'affichage d'un avis sur les lieux et aux valves du Centre administratif, en vue de la mise en vente de ce terrain communal à bâtir ;

ATTENDU que les offres devaient parvenir à la Ville d'ANDENNE au plus tard le jeudi 10 mars 2022, à 15 heures ;

ATTENDU que, dans le cadre de cette procédure de mise en vente, deux offres ont été déposées, à savoir :

- celle datée du 8 mars 2022 et réceptionnée le 10 mars 2022, émanant de la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS, de GEROMPONT, qui offre un prix de 352.500 euros pour l'achat de ce terrain, sous la condition suspensive de la délivrance d'un permis d'urbanisme, et qui demande la modification des articles 5.2. et 6 du cahier des charges ;
- celle datée du 9 mars 2022 et réceptionnée ledit jour, émanant de Monsieur et Madame Marc PICQUET-LEFEBVRE, de FUMAL, qui offrent un prix de 350.000 euros pour l'achat de ce terrain, sous la condition suspensive de la délivrance d'un permis d'urbanisme, et qui demande la modification de l'article 5.1. du cahier des charges;

ATTENDU que le Collège communal, en séance du 18 mars 2022, a pris connaissance de ces deux offres et a décidé de présenter au Conseil communal une proposition de vente du bien au profit de la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS, pour le prix proposé de 352.500 euros, et de modification des articles 5.2. et 6 du cahier des charges dans le sens souhaité par ladite société;

QUE la vente sera poursuivie sous la condition suspensive de l'octroi au profit de ladite société du permis d'urbanisme nécessaire à la construction de logements en l'endroit ;

QUE, dans ce contexte, il convient de procéder à la signature, dans un délai maximum d'un mois à compter de la présente décision, d'un compromis de vente, sous cette condition suspensive et moyennant le paiement par ladite société à la Ville d'ANDENNE d'un acompte correspondant à un minimum de 10 % du prix d'acquisition ;

QUE cet acompte peut être remplacé par la fourniture d'une garantie bancaire d'un même montant ;

VU le projet de compromis de vente établi par la DJT/Patrimoine ;

VU les pièces versées au dossier,

ARRETE A L'UNANIMITE :

Article 1^{er} :

Il est pris acte que, dans le cadre de la procédure de mise en vente au plus offrant du terrain communal à bâtir sis rue Auguste Séressia, à LANDENNE, et dont la désignation est reprise ci-après, deux offres ont été déposées pour l'achat de ce terrain, lesquelles sont les suivantes :

- celle datée du 8 mars 2022 et réceptionnée le 10 mars 2022, de la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS, dont le siège social est établi à (1367) GEROMPONT, rue Georges Villers, numéro 16, d'un montant de 352.500,00 euros, et qui demande la modification des articles 5.2. et 6 du cahier des charges;
- celle datée du 9 mars 2022 et réceptionnée ledit jour, de Monsieur et Madame Marc PICQUET-LEFEBVRE, de (4260) FUMAL, rue Hognée, numéro 23, d'un montant de 350.000 euros, et qui demande la modification de l'article 5.1. du cahier des charges.

Article 2 :

Dès lors que l'offre de la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS est la plus élevée, **la Ville d'ANDENNE vendra**, de gré à gré et **pour le prix principal de TROIS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS** (352.500 €), **au profit de la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS**, dont le siège social est établi à 1367 GEROMPONT, rue Georges Villers, numéro 16, 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 Auguste Séressia et cadastrée sous Section A, numéro 4/E, d'une superficie suivant cadastre de 59 ares 32 centiares.

Article 3 :

La vente se fera aux charges et conditions du cahier des charges suivant, dont les articles 5.2. et 6 ont été modifiés :

"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 Auguste Séressia, à 5300 ANDENNE (LANDENNE), actuellement cadastrée sous Section A, numéro 4/E, d'une superficie suivant cadastre de cinquante-neuf ares trente centiares (59 a 32 ca).

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

Article 2 :

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

Le prix minimum de vente est fixé à 310.000,00 euros.

Le Collège communal est chargé de la mise en oeuvre 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 maximum 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 de l'approbation par le Conseil communal.

Article 3 :

La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'octroi à l'acquéreur d'un permis d'urbanisme, purgé de tous recours, en vue de la construction sur le bien vendu d'un ensemble de constructions conformes à la destination de la zone.

Un compromis de vente sera signé avec l'acquéreur dans un délai maximum d'un mois à compter de la décision définitive de vente.

Article 4 :

L'acte authentique de vente sera passé à l'intervention d'un des commissaires du Département des comités d'acquisition du SPW dans un délai maximum de trois mois de la réalisation de la condition suspensive.

Un acompte correspondant à 10 % du prix de vente sera versé par l'acquéreur sur le compte numéro BE81 0000 0194 2424 des Recettes communales, au plus tard dans les quinze jours de la réalisation de la condition suspensive.

Le solde du prix de vente et les frais de la vente sont payables 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 deux (2) mois à compter de décision définitive de vendre du Conseil.

5.2. Les travaux doivent être significativement entamés dans un délai de vingt-quatre (24) mois à dater de l'obtention du permis d'urbanisme.

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.

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.

5.4. 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 au point 5.4..

La possibilité de demander la résolution de la vente ne sera pas envisagée si des travaux de terrassement ont déjà été réalisés par l'acquéreur.

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

En cas de résolution de la vente, l'acquéreur 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 5.4. sera adapté en décembre de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois de janvier, 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 fera expressément référence au présent cahier des charges ».

Article 4 :

4.1. Un compromis de vente sera signé entre la Ville d'ANDENNE et ladite société, au plus tard dans le mois des présentes, sous la condition suspensive de la délivrance au profit de la société acquéreuse d'un permis d'urbanisme pour un ensemble de constructions conformes à la destination de la zone.

4.2. Lors de la signature du compromis, la société acquéreuse versera à la Ville d'ANDENNE, à titre d'acompte, une somme équivalente à minimum dix pour-cent du prix de vente ou, en remplacement de cet acompte, lui fournira une garantie bancaire d'un même montant.

4.3. Le dossier complet de demande de permis d'urbanisme devra être déposé au plus tard dans les deux mois de la signature du compromis de vente.

4.4. Tous les frais et droits auxquels le compromis de vente et l'acte authentique de vente donneront ouverture sont à charge de la société acquéreuse.

A cet égard, la faculté sera donnée à la société acquéreuse de réaliser l'acquisition du bien sous le régime de marchand de biens, de manière à pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

Article 5 :

L'acte authentique de vente sera passé par-devant un des commissaires de la Direction de NAMUR du Département des comités d'acquisitions d'immeubles.

Article 6 :

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

- de la Direction juridique et territoriale/Patrimoine, pour suite voulue ;
- de la Direction de NAMUR du Département des comités d'acquisition, pour dispositions;
- de Madame la Directrice financière, pour information ;
- du service de l'Aménagement du territoire, pour information.

Article 7 :

La présente résolution sera notifiée à la S.P.R.L. SOCIETE PROMOTIS, ainsi qu'à MM. Marc PICQUET-LEFEBVRE.

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

Par le Conseil,

**Le Directeur général,
(s) Ronald GOSSIAUX**

**Le Président,
(s) Philippe RASQUIN**

**Le Directeur général,
Ronald GOSSIAUX**

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre,

Claude EERDEKENS