



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 16 AOÛT 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

3. OBJET : ANDENNE : chaussée d'Anton - Mise en vente au plus offrant d'un terrain à bâtir avec charges urbanistiques et mise en location au plus offrant d'un terrain agricole - Modification des conditions

Le Conseil communal,

En séance publique,

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 ;

VU sa délibération numéro 8.3. du 18 juillet 2022, portant sur la mise en vente et en location d'un terrain communal sis chaussée d'Anton, à ANDENNE, et cadastré sous section G, numéro 11/E et, notamment, le cahier des charges y incorporé;

ATTENDU qu'il s'indique de préciser les conditions de vente et de location prévues dans ce cahier des charges;

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,

ARRETE PAR 19 OUI (PSD@ et MR) ET 7 NON (AD&N)

Article 1^{er} :

De modifier le cahier des charges incorporé dans la délibération n° 8.3. du Conseil communal du 18 juillet 2022 et de le remplacer par le texte suivant :

« *Cahier des charges*

Article 1^{er} :

1.1. 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

DEUXIEME DIVISION CADASTRALE

ANDENNE-VILLE

Une parcelle de terrain à bâtir sise chaussée d'Anton, à 5300 ANDENNE, actuellement cadastrée sous Section G, numéro 11/E partie, telle que reprise sous teinte verte au plan de mesurage et de division établi le 27 juin 2022 par la S.P.R.L. A.F. PAYE, Bureau de géomètre à BOUGE, pour une contenance mesurée de cinquante-cinq ares deux centiares (55 a 02 ca).

Le bien susvisé figure en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR.

1.2. Elle exposera en location, de gré à gré et pour une durée de 30 ans, au plus offrant, le bien immeuble dont la désignation suit :

SOUS VILLE D'ANDENNE

DEUXIEME DIVISION CADASTRALE

ANDENNE-VILLE

Une parcelle de terrain agricole sise chaussée d'Anton, à 5300 ANDENNE, actuellement cadastrée sous Section G, numéro 11/E partie, telle que reprise sous teinte bleue au plan de mesurage et de division établi le 27 juin 2022 par la S.P.R.L. A.F. PAYE, Bureau de géomètre à BOUGE, pour une contenance mesurée de dix-huit ares quatre-vingt-trois centiares (18 a 83 ca).

Le bien susvisé figure en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR.

Article 2 :

La vente et la location des biens se fera en un seul lot au plus offrant des investisseurs.

Le prix minimum de vente de la partie du bien située en zone d'habitat est fixé à **999.999 euros**.

Le loyer minimum de la partie du bien située en zone agricole est fixé à **2.000 euros/an** ; ce loyer sera indexé annuellement sur base des fluctuations de l'indice santé.

La durée de la location est de 30 ans.

Article 3 :

Le Collège communal est chargé de la mise en œuvre de la procédure de vente et de location groupés, 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 la partie du bien située en zone d'habitat et la location de la partie du bien située en zone agricole.

Article 4 :

En supplément de l'offre précitée, les candidats annexeront à leur offre une esquisse des constructions qu'ils envisagent de réaliser sur ce terrain.

Cette esquisse précisera le nombre de logements envisagés, le PEB des logements, le nombre d'emplacements de parking (au moins 1,5 par logement), la présence de toitures végétalisées, les entrées et sorties du site et les aménagements envisagés dans la zone agricole, destinée à

être mise à la disposition des résidents des logements (jardins/potagers partagés).

Cette esquisse sera examinée par un jury composé par le Collège communal, qui lui attribuera une cotation sur 20.

Article 5 :

Si, à l'issue d'une première séance d'ouverture des soumissions, le prix offert pour l'achat augmenté du loyer offert pour la location des biens n'est pas satisfaisant et/ou si l'esquisse présentée n'est pas jointe à l'offre ou n'est pas complète, 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 pour la vente et la location des biens et dont l'esquisse jointe à l'offre répondra aux attentes, sous réserve d'approbation de celle-ci par le Conseil communal.

Article 6 :

Un acompte correspondant à un minimum de 10 % du prix d'acquisition augmenté des loyers cumulés doit être payé au plus tard dans le mois de la décision définitive du Conseil communal 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 et de location dont question à l'article 4, une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente augmenté des loyers cumulés sera due par l'acquéreur, l'aliénation et la location étant résiliées 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 7:

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

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

Article 8 :

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

8.1. L'acquéreur devra introduire la demande de permis d'urbanisme dans un délai maximum de quatre (4) mois à compter de la date de signature du compromis de vente.

8.2. 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.

8.3. 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 8.1 à 8.3., il sera dû à la Ville, par l'acquéreur, des dommages-intérêts fixés forfaitairement à deux mille cinq cents euros par mois (2.500 euros/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 8.1 à 8.3 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).

8.4. La zone agricole sera mise à la disposition des résidents des logements.

Article 9 :

Si, à l'expiration des délais visés aux points 8.1 à 8.4 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 et de la location, avec dommages-intérêts, plutôt que d'exiger le paiement des dommages-intérêts visés à l'article 3.

En cas de résolution de la vente et de la location, les dommages-intérêts dus par l'adjudicataire à la Ville sont fixés forfaitairement à vingt pour-cent (20 %) du prix de vente augmenté des loyers cumulés.

En cas de résolution de la vente et de la location, 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 10 :

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 11 :

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 12 :

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 13 :

Le montant fixé au point 3°), 3.1., sera adapté en juillet de chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois de juin, 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 juin 2022.

Article 14 :

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 15 :

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 16 :

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 17 :

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

Article 2 :

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

Article 3 :

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,
(s) Ronald GOSSIAUX**

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

Pour extrait conforme,

Le Directeur général adjoint,

Le Bourgmestre,


Pascal TERWAGNE




Claude EERDEKENS

