



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 25 MARS 2024

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,
Monsieur Kévin GOOSSENS, Madame Christine BODART, Madame Marie-
Luce SERESSIA, Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSEN,
Monsieur Eddy SARTORI, Monsieur Emmanuel GILLET, Conseillers communaux;
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN;

11.1. OBJET : Bâtiment dénommé "Le Bivouac" sis place Félix Moinnil, numéro 236 à LANDENNE - 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 L1122-24, L1122-30, L1124-40, L1222-1 et L3221-5 ;

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'un bâtiment dénommé "Le Bivouac" sis place Félix Moinnil, numéro 236, à LANDENNE, et cadastré sous section A, numéro 321/P, d'une contenance suivant cadastre de 6 ares 90 centiares ;

CONSIDERANT que ce bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de HUY-WAREMME ;

VU l'estimation des bâtiments réalisée le 16 février 2024 par Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, qui en a estimé la valeur à 90.000 euros compte tenu des travaux de rénovation et d'aménagement à réaliser ;

ATTENDU qu'il est de bonne administration pour la Ville d'ANDENNE de mettre cette propriété en vente au plus offrant et d'arrêter le cahier des charges devant régir cette vente ;

VU l'avis de légalité du 19 mars 2024 de Madame la Directrice financière ;

VU les pièces versées au dossier ;

ARRETE PAR 19 OUI (PSD@ et MR) ET 8 ABSTENTIONS (AD&N) :

Article 1^{er} :

Le Conseil communal décide de la mise en vente, au plus offrant, du bâtiment communal dénommé "Le Bivouac" sis place Félix Moinnil, numéro 236, à LANDENNE, et cadastré sous ANDENNE 10^{ème} division, section A, numéro 321/P, d'une contenance suivant cadastre de 6 ares 90 centiares, 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 90.000 euros (nonante mille euros) ;
- l'utilisation de la somme obtenue conformément à la circulaire budgétaire est la suivante : financement du programme extraordinaire du budget communal.

Article 2 :

Le cahier des charges des conditions de la vente est établi dans les termes suivants :

« Cahier des charges

Article 1^{er} :

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

Un bâtiment anciennement de taverne, dénommé "Le Bivouac", sis place Félix Moinnil, numéro 236, à LANDENNE, et actuellement cadastré sous Section A, numéro 321/P.

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

Article 2 :

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

*Le prix minimum de vente est fixé à **90.000 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 communal.

La vente sera envisagée sous la condition suspensive pour l'acquéreur de l'obtention d'un permis d'urbanisme exempt de tous recours pour la démolition ou la rénovation du bâtiment et l'aménagement en l'endroit d'au moins un logement. 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 des bâtiments et d'aménagement sur le bien vendu d'au moins un logement.

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.

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 des travaux 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 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 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 prévus 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 pour cent (20 %) du prix principal de vente 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 du bâtiment fera expressément référence au présent cahier des charges ».

Article 3 :

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

Article 4 :

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,

Ronald GOSSIAUX

Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX



Claude EERDEKENS