VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 30 JANVIER 2023

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

7.1. OBJET : ANDENNE : chaussée d'Anton - Vente et location d'un terrain communal - Modification de l'identité de l'acquéreur et du locataire - Approbation du projet de compromis

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 ;

VU sa délibération numéro 3. du 16 août 2022, portant modification du cahier des charges précité ;

ATTENDU que le Collège communal, en exécution de cette décision, a procédé aux mesures de publicité fixées par le cahier des charges en vue de la mise en vente et en location des biens communaux susvantés, et a lancé la procédure d'appel d'offres, lesquelles devaient lui parvenir au plus tard le 30 septembre 2022 ;

ATTENDU que dans le cadre de cette procédure, une seule offre de prix a été déposée pour l'achat et la location de ces biens, émanant de la S.A. LIXON, de CHARLEROI ;

QUE cette offre, qui est valable jusqu'au 30 octobre 2022 et qui est datée et a été réceptionnée en date du 30 septembre 2022, porte sur un prix de 1.000.000 euros pour l'achat de la zone à bâtir précitée et sur un loyer annuel de 3.000 euros pour la location, durant 30 ans, de la zone agricole située à l'arrière ;

QUE cette offre, supérieure aux montants fixés par le Conseil communal, est financièrement satisfaisante ;

ATTENDU par ailleurs que l'esquisse jointe à cette offre, qui prévoit la construction de 40 unités résidentielles et 60 emplacements de parking, répond parfaitement aux exigences formulées par le Conseil communal ;

QUE ladite société signale que le prix de vente sera augmenté de 25.000 euros par unité de logement supplémentaire qui serait autorisée, à partir de la 41ème unité de logement ;

VU sa délibération numéro 10.3. du 17 octobre 2022, portant sur la vente par la Ville d'ANDENNE au profit de la S.A. "LIXON", pour le prix principal de 1.000.000 euros, à augmenter de 25.000 euros par logement supplémentaire autorisé (à compteur du 41ème), et sur la location par la Ville d'ANDENNE au profit de ladite société , pour une durée de 30 ans et moyennant d'un loyer annuel de base de 3.000 euros indexé, des biens précités;

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

ATTENDU que la S.A. "LIXON", a émis le souhaite que :

- la vente et la location des biens interviennent au profit de la S.A. "GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS", dont le siège social est établi à (6030) CHARLEROI (Marchienne-au-Pont), quai de la Darse, numéro 14, étant une société soeur de la S.A. LIXON ayant la qualité de "marchand de biens";

- les informations urbanistiques relatives aux biens soient insérées dans le compromis de vente et de location;

- soit confirmé que le prix de vente de 1.000.000 euros puisse être augmenté de 25.000 euros par unité de logement supplémentaire qui serait autorisée dans le cadre du permis d'urbansime, à partie de la quarantième unité de logement.

Sur la proposition du Collège communal,

ARRETE : A L'UNANIMITE :

Article 1er :

1.1. **La Ville d'ANDENNE**, vendra, de gré à gré et **pour le prix principal de UN MILLION D'EUROS** (1.000.000,00 €), **au profit de la S.A. "GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS"**, dont le siège social est établi à (6030) CHARLEROI, (Marchienne-au-Pont), quai de la Darse, numéro 14, 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).

1.2. Le prix de vente précité sera augmenté de vingt-cinq mille euros (25.000,00 €) par unité de logement supplémentaire qui serait autorisée dans le cadre du permis d'urbanisme, à partir de la quarante et unième unité de logement.

Article 2 :

2.1. **La Ville d'ANDENNE** donnera en location, de gré à gré et pour une durée de trente ans, **au profit de la S.A. "GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS"**, préqualifiée, moyennant paiement d'un loyer annuel de base de **TROIS MILLE EUROS** (3.000,00 €) indexé, 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).

2.2. Ce loyer subira annuellement les fluctuations de l'indice santé, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant la formule suivante :

Loyer de base (3.000 €) multiplié par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et divisé par l'indice santé du mois précédant la signature du bail.

Article 3 :

La vente et la location des biens précités se feront aux charges, clauses et conditions du cahier des charges arrêté par délibération du 18 juillet 2022, tel que modifié en séance du 16 août 2022 et de ce jour du Conseil communal.

Article 4 :

4.1. Le projet compromis de vente et de location des biens, établi par l'étude de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, est approuvé.

Ce document restera annexé à la présente et sera considéré comme en faisant partie intégrante.

4.2. Ce compromis de vente et de location sera signé au plus tard dans le mois des présentes; il donnera lieu au paiement par ladite société, sur le compte tiers du notaire Arnaud WILLEMS, à JURBISE numéro BE57 0688 9639 7235, d'une somme de cinquante mille euros (50.000,00 €).

Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, à titre de garantie valant acompte le jour de la signature de l'acte.

Article 5 :

L'acte authentique de vente et de location devra être signé au plus tard dans les quatre mois des présentes par-devant Maître Arnaud WILLEMS, Notaire à JURBISE, notaire choisi par l'acquéreur, à l'intervention de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE.

Article 6 :

Une expédition conforme de la présente délibération sera communiquée :

- à la S.A. "GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS";
- à Maître Arnaud WILLEMS, Notaire à JURBISE;
- à Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE;
- à Madame la Directrice financière, pour information ;

- au 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 NAMUR

CF By FEDNOT

FEDERIA

Notaire Matheo Demaerschalk
Avenue Roi Albert 29
5300 Andenne
085/84.18.51
matheo.demaerschalk@belnot.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Le vendeur : LA VILLE D'ANDENNE

L'acquéreur : LA S.A. GIM

Le bien vendu : terrain sis en lieu-dit ANTON
Le bien loué : Terrain sis en lieu-dit ANTON

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier tel que décrit dans ce compromis aux conditions suivantes :

Attention

! Ce document est un **modèle de base**. Avant tout, il est un outil pratique pour guider la rédaction d'un compromis de vente. Il ne prétend pas être complet.

! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'un compromis de vente vous engage directement.

! Consultez des **professionnels de l'immobilier** tels que les études notariales ou les agences immobilières pour vous renseigner au mieux.

En cliquant sur les mots soulignés, vous êtes renvoyé au lexique reprenant la définition du mot.

Eléments essentiels de la vente

EXPOSE PREALABLE

Par son courrier en date du 26 octobre 2022 adressé à la SA LIXON, la VILLE D'ANDENNE l'a informée que le conseil communal en sa séance du 17 octobre 2022 a décidé définitivement de la vente et de la location des biens à son profit aux conditions de son offre.

Une copie de l'offre de la SA LIXON adressée à la Ville d'Andenne est annexée aux présentes.

La SA LIXON a décidé que l'acquisition et la location du terrain se fera finalement au nom de la SA GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS

Suivant délibération du Collège Communal en date du * 2023, la Ville d'Andenne a marqué son accord sur cette modification.**

Cet exposé fait, il est établi le présent compromis de vente comme suit :

1. **Désignation du vendeur et de l'acquéreur**

Le vendeur est :

LA VILLE D'ANDENNE, dont le Centre Administratif est établi à 5300 Andenne, Place du Chapitre, 7, ici représentée par son Collège Communal, pour et au nom duquel agissent aux présentes, conformément aux dispositions de l'article L 1132-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation :

- Monsieur EERDEKENS Claude Antoine José, né à Ougrée le 13 mai 1948 (NN 48.05.13-225.40), époux de Madame JANSEN Carine, domicilié et résidant à 5300 Andenne, rue de Loen, 32, Bourgmestre de la Ville d'Andenne;
- Monsieur GOSSIAUX Ronald, né à Nivelles le 10 mars 1966 (NN 660310 017 23), domicilié et résidant à 5300 Andenne (Vezin), rue de Ville en Warêt 269, en sa qualité de Directeur Général de la Ville d'Andenne ;

Agissant en exécution d'une délibération du Conseil Communal du *** 2023, ni suspendue ni annulée par l'autorité de tutelle dans le délai qui lui était imparti. Un extrait du registre aux délibérations du conseil communal du *** 2023 dont question ci-avant restera ci-annexé, mais il ne sera ni enregistré ni transcrit.

Numéro d'entreprise de la Ville d'Andenne : **0207.258.514**

L'acquéreur est :

La **société anonyme « GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS »**, ayant son siège social à 6030 Marchienne-au-Pont (Charleroi), Quai de la Darse, 14, inscrite au Registre des Personnes Morales de Hainaut, division Charleroi, sous le numéro BE0401.103.413, constituée aux termes d'un acte reçu le 15 décembre 1966 par Maître LIERNAUX André, à Lens, publié aux annexes du Moniteur belge du 06 janvier 1967, numéro 3-7, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu le 10 octobre 2022 par Maître NOÉ François, Notaire de résidence à Nivelles, publié aux annexes du Moniteur Belge du 24 octobre 2022, dépôt 2022-10-24/0368046.

Ici valablement représentée, conformément à ses statuts et aux délégations de pouvoirs du conseil d'administration tenu en date du 05 novembre 2018, par la **société à responsabilité limitée « *Virginie DUFRASNE* »**, ayant son siège social à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue des Hortensias, 20, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0834.479.419 et assujettie à la T.V.A. sous le numéro 834.479.419, constituée aux termes d'un acte reçu le 11 mars 2011 par Maître COSCIA Oreste, Notaire de résidence à Marchienne-au-Pont, publié aux annexes du Moniteur Belge du 16 mars 2011, dépôt 2011-03-16/0301776, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu le 19 décembre 2014 par Maître GANTY Philippe, Notaire ayant résidé à Mont-sur-Marchienne, publié aux annexes du Moniteur Belge, dépôt 2015-01-27/15013793, nommée à la fonction d'administratrice-déléguée de la société « GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS » aux termes du conseil d'administration du 15 avril 2016, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge, sous la référence 19064161.

Elle-même ici valablement représentée par sa représentante permanente, à savoir Madame **DUFRASNE Virginie**, née à Uccle le 10 décembre 1984, domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue des Hortensias, 20, nommée à cette fonction aux termes du conseil d'administration du 19 mai 2014, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge, dépôt 2014-06-19/0119271.

Déclarant acquérir seul.

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous « signataires ».

2. Bien vendu

Le bien vendu
VILLE D'ANDENNE – deuxième division

Une parcelle de terrain sise en lieu-dit « ANTON », à front de la Chaussée d'Anton, cadastrée ou l'ayant été section G partie du numéro 0011EP0000 pour une contenance mesurée de cinquante-cinq ares et deux centiares.

Telle que cette parcelle de terrain bien se trouve délimitée au plan de mesurage, dressé le 27 juin 2022 par la sprl « A.F. PAYE » à 5004 Namur (Bouge), rue Sur les Roches 15.

Un exemplaire de ce plan de mesurage restera annexé au présent compromis de vente.

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix **d'UN MILLION d'EUROS (1.000,000 Eur).**

Remarque : Le prix ci-avant a été fixé en tenant compte d'un projet de constructions de 40 unités résidentielles.

Les parties ont convenu que ce prix serait augmenté de vingt-cinq mille euros par unité de logement supplémentaire.

Au plus tard pour la signature de l'acte authentique, la SA GIM devra prendre position quant au nombre de logements qui seront finalement concernés, et partant, le prix sera alors définitivement arrêté, sauf autre accord des parties.

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de ce compromis :**
  L'acquéreur paie une somme de cinquante mille euros (50.000,00 EUR), par virement du compte numéro BE * au nom de * sur le compte tiers du notaire Arnaud WILLEMS à Jurbise numéro BE57 0688 9639 7235.
  Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte).

- **À la signature de l'acte** :
  L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950.000,00 EUR). Il déclare que ce montant sera payé par un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro * au nom de *.

4. Frais liés à la vente

À la signature de l'acte **l'acquéreur paie** les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il paie aussi les frais de ce financement.

L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur paie en plus les frais suivants : Frais du plan de mesurage dont question ci-avant.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
  - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, *etc.*
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
  - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; *etc.*

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul son notaire est autorisé à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

Le vendeur paie en plus les frais suivants : NEANT

5. Condition suspensive d'un financement

Pas de condition suspensive d'obtenir un financement

Cette vente n'est pas conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur.

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans un délai de quatre mois à compter de la signature des présentes.

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement tenus au paiement des droits d'enregistrement dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Les signataires sont informés qu'ils peuvent chacun choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

Les signataires doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier de ce compromis.

- Le vendeur a choisi le notaire Matheo DEMAERSCHALK, à Andenne.

- L'acquéreur a choisi le notaire Arnaud WILLEMS, à Jurbise

7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de ce compromis.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

Enfin, chacun des signataires est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Conditions générales de la vente

---

8. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé du bien est à déterminer (à titre indicatif 34 euros pour la parcelle 0011EP0000).

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

9. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni hypothèque, ni réserve de propriété.

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- privilèges ;

- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

Le notaire qui rédige l'acte veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

Condition suspensive

La vente est réalisée sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires à la liberté hypothécaire du bien. Cet accord doit intervenir au plus tard à la signature de l'acte.

Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

10. Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

11. Occupation – Jouissance

Le bien vendu est libre.

Le vendeur s'engage à, au plus tard au moment de la signature de l'acte :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, *etc.*) ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

12. Risques – Assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

13. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

L'acquéreur versera au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, *etc.*), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

14. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état actuel.** L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

a. Vices

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Des vices au sens des articles 1641 et suivants du Code civil.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Une entreprise au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

à la signature de l'acte.

15. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte avenu devant Monsieur Claude EERDEKENS, bourgmestre de la Ville d'Andenne en date du 9 octobre 1981 ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

16. Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

17. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'il existe deux panneaux publicitaires sur le terrain placé sur support mobile.

Le vendeur s'engage à ce que ces panneaux soient enlevés pour le jour de l'acte.

Le vendeur confirme également qu'il n'existe pas de contrat de location relatif à ces panneaux.

18. Sanctions en cas de non-respect des engagements

a. Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant les obligations qui ne sont pas respectées.

  Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :
  - une indemnité fixée forfaitairement à #10% du prix de vente **et**
  - les éventuels droits d'enregistrement.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

b. Exécution forcée ou résolution

Si **l'acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure.

Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, de plein droit et sans mise en demeure.

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

19. Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à ce compromis, jusqu'à la signature de l'acte, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile ou siège mentionné au point 1.

20. Résolution des conflits

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture et/ou l'exécution de ce compromis donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés de la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

Conditions administratives de la vente

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

21. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

22. Informations sur la situation urbanistique

a. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, *etc.*) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.
(Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, *etc.*)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

b. Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- a fait l'objet des permis/des certificats suivants : néant ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, *etc.*)

Restera annexé aux présentes les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code du Développement Territorial, délivrées par la Ville d'Andenne en date du 13 janvier 2023.

REMARQUES :

La présente vente a également lieu aux charges, clauses et conditions du cahier des charges qui est repris dans la délibération du Conseil Communal du 18 juillet 2022, modifié le 16 août 2022, dont une copie restera annexée aux présentes.

c. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu : n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de terre que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Division sans permis d'urbanisation

La division de la parcelle dont le bien vendu fait partie, n'a pas fait l'objet d'un permis.

En vue de la notification de la division, le vendeur et l'acquéreur précisent que la destination envisagée (exemples : terrain à bâtir, extension de jardin, etc.) pour le bien vendu est la suivante : TERRAIN A BATIR ; pour le bien conservé par le vendeur est la suivante : TERRAIN EN ZONE AGRICOLE.

Condition suspensive

La vente est faite sous la condition suspensive de l'absence d'un avis défavorable ou conditionnel de la commune ou du fonctionnaire-délégué, sur la division communiqué au notaire avant la signature de l'acte. Seul le signataire concerné par l'avis défavorable ou conditionnel peut demander l'application de cette condition puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...), imposent désormais une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés :

- par l'acquéreur en ce qui concerne la parcelle achetée ;
- par le vendeur pour la parcelle qu'il garde.

23. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées /d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

24. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

25. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Plus d'informations sur CICC

26. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption ou droit de préférence légal.

27. Gestion et assainissement du sol

Attention : clause valable uniquement pour les parcelles qui ne sont pas concernées par une catégorie □ parcelle de couleur blanche

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

a. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 21 novembre 2022 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? :* ***Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? :* ***Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé * par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s).

b. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout/en partie à l'usage suivant : résidentiel et agricole pour la partie louée.

Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination ;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

Les signataires renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

c. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

28. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

29. Observatoire foncier

Les signataires déclarent que le bien est/n'est pas * situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il sera/ne sera pas * procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Fiscalité

---

30. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, *etc.*)

a. Les droits d'enregistrement

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

Réduction des droits d'enregistrement (articles 64 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe).

L'acquéreur déclare qu'il exerce la profession de « marchand de biens » et qu'il sollicite la réduction des droits accordée par l'article 62 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe.

A cet effet, il déclare avoir déposé au Bureau de Sécurité Juridique de Mons I une déclaration de profession, dans la forme déterminée par le Code précité et ses arrêtés d'exécution, enregistrée sous la référence 61/I/20. Par ailleurs, la société déclare avoir constitué, à ses frais, une garantie pour le recouvrement des sommes pouvant devenir exigibles par application des articles 64 et suivants dudit Code.

b. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

- des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

c. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

d. Réduction / Abattement

L'acquéreur déclare ne pas réunir les conditions requises, sauf ce qui est dit ci-avant.

LOCATION

Concomitamment à la présente vente, un bail de location sera établi entre la Ville d'Andenne (bailleur) et la SA LIXON (preneur) concernant la parcelle de terrain sise à l'arrière (zone agricole) du bien vendu d'une contenance de 18 ares 83 centiares, telle que reprise au plan ci annexé. Conformément à l'accord intervenu entre les parties, ce bail sera établi sur base d'un montant annuel de 3.000,00 euros et pour une durée de trente ans.

Signature

Le vendeur et l'acquéreur sont tenus d'exécuter leurs engagements de bonne foi.

Fait en 4 originaux à Andenne, en l'étude de Maître Matheo Demaerschalk, pour le vendeur
Le *

Fait en 4 originaux à Andenne, en l'étude de Maître *, pour l'acquéreur
Le *

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire. Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

Signature(s) vendeur(s) Signature(s) acquéreur(s)

Vu pour rester annexé à la délibération n° 7.1.
du Conseil communal du 30 janvier 2023

Par le Conseil,

Le Directeur général, **Le Bourgmestre,**

Ronald GOSSIAUX **Claude EERDEKENS**

VILLE D'ANDENNE NAMUR