



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 26 JUIN 2023

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

**9. OBJET : LANDENNE - Rue Auguste Séressia - Vente par la Ville d'ANDENNE d'un terrain à bâtir au profit de la S.P.R.L. PROMOTIS - Modification de l'identité de l'acquéreur**

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 ;

**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 ;

**VU** sa délibération numéro 6.2. du Conseil communal du 28 mars 2022, portant prise d'acte des offres reçues dans le cadre de cette procédure de vente et décision de vente de gré à gré par la Ville d'ANDENNE dudit terrain au profit de la S.P.R.L. "PROMOTIS", de GEROMPONT, pour le prix principal de 352.500 euros et aux charges et conditions du cahier des charges précité ;

**VU** le compromis de vente signé avec ladite société en date du 26 avril 2022, sous la condition suspensive de l'octroi à ladite société d'un permis d'urbanisme définitif (exempt de tout recours) pour un ensemble de constructions groupées conforme à la destination de la zone ;

**VU** le permis d'urbanisme délivré le 17 mars 2023 par le Collège communal à ladite société en vue de la construction d'un complexe résidentiel de 24 appartements et de 53 emplacements de parking ;

**ATTENDU** que le délai pour l'introduction d'un recours à l'encontre de ce permis d'urbanisme est actuellement échu et que, dès lors, le permis d'urbanisme est définitif ;

**VU** le souhait de Monsieur Ludovic PIMPURNIAUX, gérant de la S.P.R.L. "PROMOTIS" que la vente du bien intervienne au profit d'une autre société qu'il envisage de créer en association avec Monsieur Mathieu DANDOY, sous la dénomination S.R.L. "NEO TERRA", et qu'un compromis de vente soit signé avec cette nouvelle société ;

**ATTENDU** que rien ne s'oppose à ce qu'il soit fait droit à la requête de Monsieur Ludovic PIMPURNIAUX ;

**VU** les pièces versées au dossier,

**ARRETE : A L'UNANIMITE :**

**Article 1er :**

1.1. Revoyant sa délibération numéro 6.2. du 28 mars 2022, relative au même objet, **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.R.L. NEO TERRA**, actuellement en cours de création, 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 2 :**

La vente se fera aux charges et conditions du cahier des charges arrêté par le Conseil communal en séance du 31 janvier 2022, tel que modifié en date du 28 mars 2022, lequel, tel que celui-ci est adapté en fonction de l'état d'avancement du dossier, est intégré à la présente comme suit.

1. Un compromis de vente sera signé avec le nouvel acquéreur dans un délai maximum d'un mois à compter de la présente décision. 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.

2. 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.

3. La présente vente est réalisée avec la charge de construire sur le bien vendu un complexe résidentiel de 24 appartements et 53 emplacements de parking, en conformité avec le permis d'urbanisme délivré à la S.P.R.L. "PROMOTIS" en date du 17 mars 2023.

Les travaux doivent être significativement entamés dans un délai de vingt-quatre (24) mois à dater de l'obtention du permis d'urbanisme définitif, soit à compter du 17 mai 2023.

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 précités, 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 les engagements visés ci avant.

4. 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.)

5. Si, à l'expiration des délais visés ci-avant, l'acquéreur n'a pas respecté ses engagements susvisés, la Ville vendeuse se réserve le droit de demander la résolution de la vente, avec dommages-intérêts, plutôt que d'exiger le paiement des dommages-intérêts visés ci-dessus.



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 pourcents (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* ».

6. 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 de la présente délibération, qui y restera annexé, et est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant.

7. 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.

8. Toute dette envers la Ville produira des intérêts au taux légal à compter du jour d'exigibilité des sommes, sans mise en demeure préalable.

9. Le montant des dommages-intérêts 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. L'acte de vente fera expressément référence à la présente délibération.

#### **Article 2 :**

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.

#### **Article 3 :**

L'acte authentique de vente sera passé par-devant Maître David REMY, Notaire à BIERWART.

#### **Article 4 :**

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

- de Monsieur Ludovic PIMPURNIAUX, gérant de la S.P.R.L. "PROMOTIS" ;
- de Maître David REMY, Notaire à BIERWART ;
- de Madame Valérie DUCHESNE, Directrice financière, pour information ;
- du Service de l'Aménagement du territoire, pour information ;
- du Département des comités d'acquisition du SPW, 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**