



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2023

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,
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSENS,
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, Conseillers;
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;

Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN.

8.1. OBJET : NAMECHE : rue de l'Eglise Notre-Dame, numéro 34 - Vente au profit de la société IMMO NAMECHE à constituer - Renonciation - Remise du bien 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 L 1122-24, 1122-30, 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 "*Foyer Jules Bodart*" sis rue de l'Eglise Notre-Dame, numéro 34, à NAMECHE, et cadastré sous section A, numéro 141/Y, d'une superficie suivant cadastre de 5 ares 90 centiares ;

CONSIDERANT que ces biens sont repris en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR ;

VU l'estimation des bâtiments réalisée le 11 février 2022 par Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, qui en a estimé la valeur à 80.000 euros compte tenu des travaux d'aménagement et d'évacuation à réaliser ;

VU sa délibération numéro 9.1. du 7 mars 2022 portant décision de principe de mise en vente des bâtiments au plus offrant, pour un prix minimum de 95.000 euros et arrêt du cahier des charges devant régir la vente des biens ;

ATTENDU que, dans le cadre de la procédure de mise en vente aucune offre n'a été déposée pour l'achat des bâtiments ;

VU sa délibération du 18 juillet 2022, portant décision de remettre les biens prédécrits en vente, au plus offrant et pour un prix minimum de 90.000 euros, avec la charge de démolition ou de rénovation des bâtiments et d'aménagement sur le bien vendu d'au moins un logement ;

ATTENDU que dans le cadre de la nouvelle procédure de mise en vente mise en oeuvre par la Ville d'ANDENNE, une offre lui est parvenue pour l'achat des biens, d'un montant de 90.000 euros et émanant de Madame Tiziana CACI, de WATERLOO, agissant pour compte d'une société à créer par elle, dans un délai de trois mois, sous la dénomination "*IMMO NAMECHE*" ;

ATTENDU que, nonobstant les nombreux rappels adressés à Madame Tiziana CACI, tant par la Ville d'ANDENNE que par Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire chargé de la vente, l'intéressée n'a pas apporté la preuve de la création de ladite société et, de ce fait, n'a pas signé le compromis de vente ni versé l'acompte de 10% du prix de vente ;

CONSIDERANT qu'un ultime délai a été accordé à Madame Tiziana CACI, venant à échéance le 30 septembre 2023 pour :

- apporter tant à la Ville d'ANDENNE qu'à Maître Matheo DEMAERSCHALK, préqualifié, la preuve de la création de la société IMMO NAMECHE ;
- verser sur le compte dudit notaire le prix de vente du bien, soit 90.000 euros, augmenté de l'intérêt au taux légal à calculer depuis le 19 janvier 2023, date à laquelle l'acte de vente aurait dû être signé, ainsi que les frais, droits et honoraires afférents à la vente ;

CONSIDERANT que ce délai est aujourd'hui largement échu et que Madame CACI ne s'est plus manifestée ;

QUE, compte tenu de ce qui précède, il est de bonne administration pour la Ville d'ANDENNE de renoncer à la vente de ce bien au profit de Madame Tiziana CACI et de remettre cette propriété en vente au plus offrant et d'arrêter le nouveau cahier des charges devant régir cette vente ;

VU l'avis de légalité du 26 octobre 2023 de Madame la Directrice financière ;

VU les pièces versées au dossier ;

ARRETE PAR 18 OUI (16 PSD@ et 2 MR) ET 7 ABSTENTIONS (AD&N) :

Article 1^{er} :

Il est pris acte que Madame Tiziana CACI, de WATERLOO, avenue de Normandie, numéro 20, déclarée acquéreuse du bâtiment communal sis rue de l'Eglise Notre-Dame, numéro 34, à NAMECHE, aux termes d'une délibération du Conseil communal du 19 septembre 2022, pour le prix principal de 90.000 euros, n'a pas respecté les engagements qu'elle avait pris aux termes de son offre de prix du 24 août 2022.

Article 2 :

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal décide de renoncer à la vente projetée au profit de l'intéressée.

Article 3 :

Le Conseil communal décide par ailleurs de remettre en vente le bâtiment communal dénommé « Foyer Jules Bodart » sis rue de l'Eglise Notre-Dame, 34, à NAMECHE, et cadastré sous ANDENNE 7^{ème} division , section A, numéro 141/Y, d'une superficie suivant cadastre de 5 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 4 :

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

SEPTIEME DIVISION CADASTRALE

EX-COMMUNE DE NAMECHE

Un bâtiment anciennement à usage de salle des fêtes, dénommé « Foyer Jules Bodart », sis rue de l'Eglise Notre-Dame, numéro 34, à 5300 NAMECHE, et actuellement cadastré sous Section A, numéro 141/Y.

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 pourcents (20 %) du prix principal du terrain vendu 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 5 :

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

Article 6 :

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