

VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 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;

11.5. OBJET : LANDENNE - Bâtiment dénommé "Le Bivouac" sis place Félix Moinnil, numéro 236 - Vente au profit de MM. A. R. et C. J. - Approbation du compromis de vente

Le Conseil communal,

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 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 ;

VU l'avis de légalité remis le 19 mars 2024 par Madame la Directrice financière ;

VU sa délibération du 25 mars 2024, portant décision de mise en vente, au plus offrant et pour prix minimum de 90.000 euros, du bâtiment communal dénommé "Le Bivouac" sis place Félix Moinnil, numéro 236, à LANDENNE ;

ATTENDU qu'une publicité a été faite pour la vente de ce bâtiment sur le site internet de la Ville d'ANDENNE et sur le site IMMOWEB ;

ATTENDU que, dans le cadre de la procédure mise en place, les candidats-acquéreurs intéressés devaient remettre leur offre de prix pour le 29 mai 2024 au plus tard ;

ATTENDU que trois offres sont parvenues au Collège communal, lesquelles sont les suivantes :

- celle datée du 4 mai 2024 émane de Monsieur Isvan WILHELMI, d'ANDENNE, rue Eugène Malherbe, numéro 30, qui offre un prix de 90.000 euros pour l'achat du bien ;
- celle datée du 14 mai 2024 émane de MM. David BEAUPAIN-GERARD, de COUTHUIN, rue des Ecoles, numéro 5/D, qui offrent un prix de 115.000 euros pour l'achat du bien, sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt hypothécaire ;
- celle datée du 29 mai 2024 de MM. Antoine ROSOL et Céline JANSSENS, d'ANDENNE, rue Pelémont, numéro 2/A, qui offrent un prix de 125.000 euros pour l'achat du bien, sans aucune condition ;

CONSIDERANT que l'offre de prix la plus élevée, émise par MM. Antoine ROSOL et Céline JANSSENS, d'un montant de 125.000 euros, n'est assortie d'aucune condition, est jugée satisfaisante ;

VU sa délibération du 1er juillet 2024, portant décision définitive de vente par la Ville d'ANDENNE, de gré à gré et pour le prix principal de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR), au profit de Monsieur Antoine ROSOL et de Madame Céline JANSSENS, de (5300) ANDENNE, rue Pelémont, numéro 2/A, du bâtiment de l'ancienne taverne dénommée "Le Bivouac" sis place Félix Moynil, numéro 236, à LANDENNE, et actuellement cadastré sous Section A, numéro 321/P;

ATTENDU que pour la signature du compromis de vente, il a été convenu entre les parties de ne pas faire application des articles 4 et 5 du cahier des charges précité en ce qu'ils concernent la condition suspensive de l'octroi aux acquéreurs d'un permis d'urbanisme;

VU le projet de compromis établi par l'étude de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, et sur lequel les acquéreurs ont marqué leur accord, lequel a été approuvé par le Collège communal en séance du 6 septembre 2024 ;

ATTENDU que ce compromis a été signé par la Ville d'ANDENNE le 6 septembre 2024 et par les acquéreurs en date du 13 septembre 2024, sous la condition suspensive de son approbation par le Conseil communal;

VU les pièces versées au dossier;

ARRETE : A L'UNANIMITE :

Article 1^{er} :

1.1. Le compromis signé entre la Ville d'ANDENNE et les époux Antoine ROSOL-JANSSENS Céline, d'ANDENNE, et relatif à la vente du bâtiment de l'ancienne taverne dénommée "Le Bivouac" sis place Félix Moynil, numéro 236, à LANDENNE, pour le prix principal de 125.000 euros, est approuvé en toutes et chacune de ses dispositions.

Ce compromis a été signé aux conditions du cahier des charges arrêté par le Conseil communal en séance du 25 mars 2024, à l'exception des articles 4 et 5 auxquels il est dérogé en ce qu'ils concernent la condition suspensive de l'octroi aux acquéreurs d'un permis d'urbanisme.

Le paiement d'un acompte correspondant à 10 % du prix de vente est remplacé par la constitution d'une garantie bancaire d'un même montant.

1.2. Ce document restera annexé aux présentes et sera considéré comme en faisant partie intégrante.

Article 2 :

L'acte authentique de vente sera passé au plus tard le 30 octobre 2024 à l'intervention du notaire des acquéreurs, à savoir Maîtres NELLESEN et VACARI, notaires associés à HUY ; Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE, est désigné pour intervenir à cet acte pour la Ville d'ANDENNE.

Article 3 :

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

- de la Direction juridique et territoriale/Patrimoine, pour suite voulue ;
- de Madame la Directrice financière, pour information ;
- des acquéreurs, MM. Antoine ROSOL et Céline JANSSENS, à ANDENNE;

- de l'Etude de Maîtres NELLESSEN et VICARI, Notaires associés à HUY;
- de Maître Matheo DEMAERSCHALK, Notaire à ANDENNE.

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



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(s) vendeur(s) : LA VILLE D'ANDENNE

Le(s) acquéreur(s) : Les époux ROSOL-JANSSENS

Le bien vendu : Immeuble à Landenne, Place Félix Moinnil, 236

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

Attention

! 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



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.

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.258.514.

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, en leur qualité respective de Bourgmestre et Directeur général, Messieurs **Claude EERDEKENS**, domicilié à (5300) Andenne, rue de Loen, 32, et **Ronald GOSSIAUX**, domicilié à 5300 Veizin, rue de Ville-en-Warêt, numéro 269.

Agissant aux termes d'une **délibération du Conseil Communal du 1^{er} juillet 2024**, ni suspendue ni annulée par l'autorité de tutelle dans le délai qui lui est imparti dont un extrait restera annexé aux présentes

Les acquéreurs sont :

Monsieur **ROSOL Antoine** Geoffrey Gaëtane, né à Namur le 26 septembre 1996, et son épouse, Madame **JANSSENS Céline** Sandrine Petra Georgette, née à Namur le 11 août 1995, domiciliés ensemble à 5300 Andenne, rue Pelémont 7/A000.

Époux mariés à Andenne, le 1^{er} septembre 2018, sous le régime de la communauté conventionnelle, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Letizia VACCARI, associé à Huy, le 30 août 2018, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclare

Déclarant acquérir pour le compte de la communauté existant entre eux, le bien décrit ci-après.

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

2. Bien vendu

Le bien vendu

VILLE D'ANDENNE - 10ième division LANDENNE

Une maison de commerce et d'habitation, sise Place Félix Moynil 236, reprise au cadastre en nature de maison de commerce, cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section A numéro 0321PP0000, pour une contenance de six ares nonante centiares (06 a 90 ca).

Désignation suivant titre de propriété antérieur (acte du Comité d'acquisition d'Immeubles de Namur en date du 9 novembre 2007.

Andenne dixième division / Landenne

« Une parcelle en nature de maison de commerce, sise Place Félix Moynil, 236, actuellement cadastrée section A numéro 321 p pour une contenance de six ares nonante centiares (06a 90ca) »

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- les biens mobiliers suivants : NEANT.
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) *.

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 de **CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 Eur)**.

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de ce compromis :**
L'acquéreur constitue une garantie bancaire qui tiendra lieu d'acompte auprès de la banque
Copie du document de la banque attestation de cette constitution ci-annexée.
- **À la signature de l'acte :**
L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à **CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS**. Il déclare que ce montant sera payé par un crédit.

4. Frais liés à la vente

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

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

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

L'acquéreur paie en plus les frais suivants ; NEANT

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.

Les acquéreurs déclarent sur l'honneur qu'ils possèdent à ce jour, soit en Belgique, soit à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propiété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

De sorte qu'ils ne peuvent bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires

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 ; CertiBEau ; 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 le 30 octobre 2024.

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 l'étude des Notaires NELLESSEN et VACCARI à Huy

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 conventionnel 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.

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 de 1,363 euros
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

9. Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le Registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination. Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur. Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, demande au notaire instrumentant depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

La présente convention est conclue et acceptée sous la condition suspensive que les recherches à effectuer par le notaire instrumentant pour assurer la sécurité de la mutation, ne révèlent l'existence d'aucune saisie, commandement ou autre empêchement quelconque dans le chef du vendeur du droit de céder le bien ou que le prix soit suffisant pour couvrir entièrement les charges privilégiées, hypothécaires ou autres qui pourraient grever celui-ci, ainsi que les inscriptions éventuelles dans le Registre des gages et que notamment les arriérés éventuels de contributions et/ou de TVA puissent être réglés. Ce qui précède ne pourra cependant préjudicier en rien à l'obligation du vendeur de mettre en œuvre tous moyens pour rendre possible malgré tout la passation de l'acte authentique de vente si l'acquéreur le requiert, la présente condition étant stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir. »

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.

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte.

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

- 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.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.

Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu.

Si l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

13. Relevé des index

Lors de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

14. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité.

L'acheteur paie sa quote-part à partir de son entrée en jouissance dans le bien. Cette quote-part sera calculée et versée au vendeur à la signature de l'acte.

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

15. 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

L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents 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, afin que le vendeur puisse les résoudre. 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.

b. Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1^{er} juillet 2018.

16. Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

La vente se fera aux charges et conditions du cahier des charges arrêté par le conseil communal en séance du 25 mars 2024 dont une copie restera annexée au présent compromis à l'exception de ce qui est dit ci-après et contenu dans le courrier de la Ville d'Andenne du 27 août 2024.

Remarque :

Par son courrier en date du 27 août 2024 adressé au notaire DEMAERSCHALK, la Ville d'Andenne a signalé notamment textuellement ce qui suit :

... « Nous avons bien reçu votre courriel du 19 août 2024, transmissif du projet de compromis de vente à intervenir entre la Ville d'Antienne et les consorts Antoine ROSOL-JANSSENS Céline relativement à la vente du bâtiment dit « Le Bivouac », à Landenne.
Nous avons pris connaissance de votre projet de compromis et des remarques faites par votre étude quant au maintien des articles 4 et 5 du cahier des charges régissant cette vente.
Nous tenons par la présente à vous informer que le Collège communal, en séance du 23 août 2024, a décidé qu'il y a lieu de ne pas faire application des articles 4 et 5 dudit cahier des charges et, dès lors, de prévoir à bref délai la signature du compromis de vente sans condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme.



Conformément au souhait des acquéreurs le paiement de l'acompte correspondant à 10 % du prix de vente sera remplacé par la fourniture d'une garantie bancaire d'un montant identique. Le Conseil communal sera invité à approuver le compromis de vente qui sera signé en séance du 16 septembre 2024.

En ce qui concerne la signature de l'acte authentique de vente, il convient de maintenir le délai prévu, à savoir le 1er novembre 2024. »...

Les acquéreurs marquent leur accord sur cette modification au cahier des charges.

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur du 9 novembre 2007 ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Cette vente est cependant conclue sous la condition suspensive d'approbation des présentes et de ses nouvelles conditions par le Conseil communal.

17. Superficie

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.

18. Panneaux/Enseignes

La Ville d'Andenne signale qu'il n'existe pas de permis d'urbanisme pour les enseignes se trouvant sur le bien vendu ; Ces enseignes avaient été placées par d'anciens exploitants.

L'immeuble n'est plus exploité depuis de nombreuses années.

19. 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 expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été 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 et/ou autres frais liés à la vente.

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.

20. 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.

21. 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.

22. 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 1^{er} mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

23. Contrôle de l'installation électrique (Uniquement pour les biens d'habitation)

PV de contrôle établi

7
f
A
B

Dans le procès-verbal du 14 août 2024 (copie remise à l'acquéreur), l'organisme BELAC a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal ainsi que les schémas unifilaire et de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

24. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat PEB portant le numéro 20240813002953 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert BERNARD Julien, en date du 13 août 2024. Il reprend le bien en classé énergétique G.

Pour plus d'information Certificat PEB Région wallonne

25. 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

L'acquéreur a accepté/demandé au notaire de préparer le compromis sans attendre d'être en possession d'un écrit de l'administration communale reprenant les renseignements urbanistiques.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur;
- 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.*)

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 maison de commerce et d'habitation et 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.

26. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un égouttage ;
- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en #égouts, eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux,
- est situé le long d'une voirie régionale.

L'acquéreur est informé sur la nécessité de prendre contact avec la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (SPW - DGO1) avant tout projet afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

27. 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.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé a été inondé précédemment.

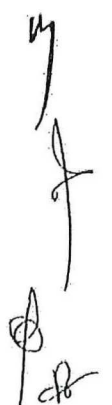
L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

28. 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

29. Code wallon de l'habitation durable (Uniquement pour les biens d'habitation)



L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs de fumée**, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

- Droit de préemption – Droit de préférence

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

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

Il est ici précisé que l'acquéreur acquiert le bien dans sa totalité. En conséquence, si une partie du bien devait être préemptée, la présente convention serait considérée nulle et non avenue. Seul l'acquéreur peut se prévaloir de la présente clause.

30. 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 30 août 2024 (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/ commercial.

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.

31. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

32. 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 dans son chef

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.

La Ville d'Andenne signale néanmoins :

Le bien avait fait l'objet d'un permis unique qui a été délivré à la SRL IRYS INVEST le 6/11/2020 pour la démolition, la reconstruction et l'exploitation d'une salle des fêtes.

Ce permis devait être mis en œuvre dans un délai maximum de trois ans ; cela n'a pas été fait et ce permis est donc périmé.

Si les acquéreurs veulent exploiter une salle des fêtes en l'endroit, ils devront donc réintroduire une nouvelle demande (qui peut être gérée simultanément avec la demande de permis d'urbanisme via une demande de permis unique, et profiter de cette demande pour solliciter le remplacement du nom de la salle des fêtes par un nouveau nom.

33. Primes

a. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonie ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

b. Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;

- création d'un logement conventionné.

34. Observatoire foncier

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

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

Fiscalité

35. 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.

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 avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement ni d'une réduction des droits d'enregistrement

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

36. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

Compromis signé en étude notariale

Le(s) acquéreur(s) reconnaît (reconnaissent) que **le notaire rédacteur de la présente convention, laquelle porte son cachet, l'a informé de l'assurance accident souscrite par ce même notaire** auprès de la SC Assurances du Notariat et dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- assurance **gratuite pour le(s) acquéreur(s)** ;
- risque assuré: le **décès accidentel** ;
- personnes assurées: **acquéreur(s) personne(s) physique(s)** ;
- sinistre: le **décès accidentel** d'un ou plusieurs acquéreur(s) ;
- **montant de la garantie**: la quote-part de(s) acquéreur(s) décédé(s) dans le prix de vente sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du

décès/des décès, augmentée des frais, droits et honoraires de mutation, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes et éventuels intérêts conventionnels ou moratoires, avec un maximum absolu de 250.000 EUR ;

- **limitation générale: 250.000,00 EUR** par évènement qui donne lieu à la garantie, quelque soit le nombre de conventions et le nombre d'acquéreurs ;
- **durée de la garantie : de la signature de la convention de vente jusqu'à la signature de l'acte** authentique d'acquisition, pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de la signature de la présente convention ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans la présente convention. La période entre la signature de la convention d'une part et la réalisation des conditions suspensives est limitée à six mois au maximum, à compter de la signature de la présente convention ;
- **la convention doit être datée. La convention non-électronique doit être signée par le(s) acquéreur(s) en présence du notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs. La convention électronique ne peut être signée par le(s) acquéreur(s) seulement après que cette convention ait été discutée avec le notaire ou l'un(e) de ses collaborateurs.**

Les conditions générales et l'IPID concernant cette police d'assurance de décès sont disponibles chez le notaire, rédacteur de la présente convention.

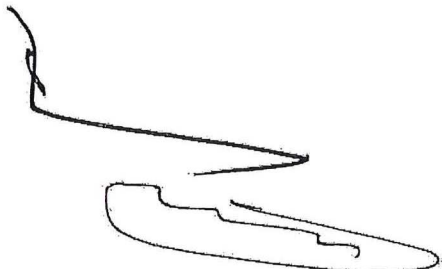
Signature

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

Fait en 4 originaux à Andenne *Hy en l'étude des Notaires NIZENNEU & VACCARI*
par le notaire
le 13/08/2024



Fait en 4 originaux à Andenne, en l'étude des Notaires Notaires NELLESEN et VACCARI pour
l'acquéreur *le vendeur*
Le 8/9/24



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° 11.5.
du Conseil communal du 16 septembre 2024

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX

Claude EERDEKENS

