

**DELIBERATION**

**SEANCE DU 25 mai 2023**

**Sont présents :**

CARPENTIER Pascal, Conseiller, Président  
CARPENTIER Thierry, Bourgmestre.  
SIMON Dominique, HENRY René, GILBERT Christian, CORNET Danielle, BENOIT Julie, Echevins.  
DODRIMONT Philippe, GILSON Marc, MOYSE Vincent, GAVRAY Denis, MARENNE Yves, TOUSSAINT Michaël,  
CORBESIER Jérôme, LEPONCE Mélanie, CLOSE Jean, SEVRIN Frédéric, DUBOIS DARCIS Corine, ANDRIEN  
Renaud, EVRARD Marc, DOHET Alain, WOUTERS Yvan, Conseillers(ères) communaux  
CULOT Laurence, Présidente du CPAS et Conseillère communale  
HENROTTIN Natalie, Directrice générale, Secrétaire

**OBJET : Biens communaux - Mise en vente avec publicité (phase 2 Fange Paulis)**

**Le Conseil communal,**

*Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation ;*

*Vu le Décret du 01/04/1999 organisant la tutelle sur les communes, les provinces et les intercommunales de la Région wallonne (entré en vigueur le 07/06/1999) ;*

*Vu la Circulaire du 23/02/2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;*

*Considérant que conformément à l'article 127 du CWATUP, la Commune d'Aywaille a obtenu, le 04/01/2011, le permis de lotissement, en 2 phases, de la parcelle cad. sect. A, n° 652 E, sise au lieu-dit « Fange Paulis » à 4920 Harzé, en vue de la formation de 8 lots (phase I), et de 5 lots (phase II) sous les références 024/278/RC/RV ;*

*Attendu que ce projet figure au plan dressé par le géomètre Bernard MEURANT, GEODILEX Sprl, dressé le 03/06/2009, modifié le 12/11/2009 et adapté pour la phase II le 05/08/2010 ;*

*Considérant que la Commune d'Aywaille a déjà vendu tous les lots de la phase I et que les travaux de voirie de la phase II vont débuter prochainement ;*

*Considérant que les 5 lots issus de la phase II peuvent être mis en vente avec publicité ;*

*Vu que ces lots sont repris au plan de lotissement phase II sous les n° :*

- Lot 9, d'une superficie de 1.463 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652Y ;
- Lot 10, d'une superficie de 1.414 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652Z ;
- Lot 11, d'une superficie de 1.544 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652A2 ;
- Lot 12, d'une superficie de 1.668 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652B2 ;
- Lot 13, d'une superficie de 1.546 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652C2 ;

*Vu la convention signée avec l'agriculteur qui occupe ces parcelles, par laquelle il s'engage à ne pas réclamer la moindre indemnité suite à la fin de l'exploitation de ces parcelles ;*

*Vu l'estimation du Notaire LENELLE du 12/04/2023, laquelle figure un prix de vente de septante à septante-cinq euros le mètre carré (70 à 75 €/m<sup>2</sup>) en fonction de la taille et de l'orientation de chaque parcelle ;*

*Vu que les lots 9 à 11 ont leur jardin orienté au Nord tandis que les lots 12 et 13 ont leur jardin orienté au Sud ;*

*Vu le cahier des charges relatif à la vente des lots 9 à 13 susvisés ;*

*Considérant que le Collège propose une vente de gré à gré, dans le respect des principes de transparence et d'égalité, conformément au cahier des charges précité, et aux prix minimum suivants :*

- Lot 9 : 103.000,- € ;
- Lot 10 : 99.000,- € ;
- Lot 11 : 109.000,- € ;
- Lot 12 : 125.000,- € ;
- Lot 13 : 115.000,- € ;

*hors frais de mesurage et d'acte ;*

Vu que l'estimation a une durée de validité d'un an, le prix pourra être indexé, après un an, suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{prix initial fixé par DCC} \times \text{nouvel indice des prix à la consommation}}{\text{indice des prix à la consommation du mois de la fixation des prix (DCC)}}$$

Vu le rapport du Directeur financier du 09/05/2023 ;

Vu que le bénéfice de cette vente sera inscrit à l'article budgétaire 124/76152 ;

Sur proposition du Collège communal ;

**DECIDE, par 18 voix pour et 1 abstention (M. Gilson) :**

**Article 1 : De fixer le prix minimum de vente à :**

- Lot 9, d'une superficie de 1.463 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652Y : 103.000,- € ;
- Lot 10, d'une superficie de 1.414 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652Z : 99.000,- € ;
- Lot 11, d'une superficie de 1.544 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652A2 : 109.000,- € ;
- Lot 12, d'une superficie de 1.668 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652B2 : 125.000,- € ;
- Lot 13, d'une superficie de 1.546 m<sup>2</sup>, cadastré actuellement division 3, section A, 652C2 : 115.000,- € ;

**Article 2 :** Ces prix pourraient être indexés après un an de la date d'estimation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{prix initial fixé par DCC} \times \text{nouvel indice des prix à la consommation}}{\text{indice des prix à la consommation du mois de la fixation des prix (DCC)}}$$

**Article 3 :** Le plan de mesurage du lot vendu sera à charge de l'acquéreur désigné.

**Article 4 :** De lancer la procédure de vente, de gré à gré, avec publicité, des lots issus de la phase II du lotissement communal "Fange Paulis" à 4920 Harzé, mieux décrits sous les lots 9 à 13, tels que figurés au plan de mesurage du Géomètre Bernard MEURANT, GEODILEX Sprl, adapté pour la phase II, le 05/08/2010, conformément au cahier des charges rédigé comme suit :

**Cahier des charges relatif a la vente des lots 9, 10, 11, 12 et 13 issus de la phase II du lotissement communal "fange paulis" à Harzé**

**1) L'ensemble des lots sera annoncé à la vente à partir du 01/06/2023.**

**2) La publicité sera réalisée comme suit :**

Type de publicité	Information contenue dans la publicité
site internet de la commune (www.aywaille.be) page Facebook de la commune Journal communal de juin 2023 Vlan du 14/06/2023	Avis de vente des lots, caractéristiques des lots, prix minimum demandé, date limite et modalités de remise des offres, présente délibération
Affichage sur la parcelle et à l'administration de l'information relative à la vente des lots	Vente des lots, caractéristiques des lots, prix minimum demandé, date limite et modalités de remise des offres, renvoi au site internet de la commune ou à l'administration communale pour la consultation de la présente délibération

**3) Les conditions de participation à la vente sont :**

- l'acquéreur doit être une personne physique (donc pas une personne morale).

Les conditions particulières de participation à la vente sont :

- l'acquéreur ou les acquéreurs agissent pour leur propre compte ;

- l'acquéreur ou les acquéreurs s'engagent à signer l'acte notarié d'achat au plus tard le 29/12/2023

- l'acquéreur ou les acquéreurs sont tenus de construire une habitation privée unifamiliale en se conformant aux impératifs des lois et règlements de l'Administration de l'Urbanisme, du plan de secteur ;

- une demande complète de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation privée unifamiliale devra être introduite dans les 2 ans à dater de la signature de l'acte d'achat, le permis d'urbanisme devra être obtenu dans

les 3 ans à dater de la signature de l'acte d'achat, les travaux devront débuter dans les 2 ans à dater de la notification du permis d'urbanisme (la construction de l'habitation est censée être effective à dater de la déclaration de la fin des travaux transmise au SPF Finances, Administration du Cadastre).

En cas de décès de l'adjudicataire, les héritiers ou l'un d'eux devront respecter l'obligation de construire dans le délai prescrit.

Dans l'éventualité où une construction ne serait pas érigée dans le délai prescrit, ce bien rentrera de plein droit dans le patrimoine de la Commune d'Aywaille et cette dernière remboursera seulement le prix d'adjudication (hors acompte irrécupérable de 15%), les frais d'acte d'acquisition et de reprise restant à charge de l'adjudicataire ou à défaut de ses ayants-droit.

- il est fait défense à l'adjudicataire de vendre la parcelle non construite ou partiellement construite, sans autorisation expresse et préalable de la Commune.

En cas de revente en infraction avec la présente interdiction, la Commune venderesse aura le droit d'exiger de l'adjudicataire une indemnité égale à la différence entre la valeur d'expertise de la parcelle au jour de la vente majorée à un tiers, et le montant de la vente de la parcelle par la Commune (hors acompte irrécupérable de 15%).

**4) les offres pour les lots 9 et 13 pourront être remises entre le 1er juin 2023 et le 14 août 2023 à 11h30';**  
Les acquéreurs des lots 9 et 13 seront désignés par le Conseil communal lors de sa plus proche séance et au plus tard le 15 septembre 2023.

**5) les offres pour les lots 10 et 12 pourront être remises entre le 1er juillet 2023 et le 18 septembre 2023 à 11h30';**  
Les acquéreurs des lots 10 et 12 seront désignés par le Conseil communal lors de sa plus proche séance et au plus tard le 20 octobre 2023.

**6) les offres pour le lot 11 pourront être remises entre le 1er août et le 23 octobre 2023 à 11h30';**  
Le(s) acquéreur(s) du lot 13 sera(seront) désigné(s) par le Conseil communal lors de sa plus proche séance et au plus tard le 10 novembre 2023.

**7) les modalités de dépôt des offres sont les suivantes :**

• Lieu de dépôt des offres :

Les offres sont à remettre, en main propre, contre récépissé au service du Patrimoine (2ème étage) de l'administration communale d'Aywaille, située rue de la Heid, 8 à 4920 Aywaille.

• Modalités pratiques de remise des offres :

Les offres seront remises sous double enveloppe; la première adressée à la commune et la deuxième portant l'indication "Offre relative à la vente du lot n°(préciser le n° de lot), d'une superficie de (préciser la superficie) m<sup>2</sup>, cadastré division 3, section A, n° (préciser le n° cadastral)" et ce, afin d'éviter toute ouverture malencontreuse avant la date d'ouverture des offres. Un formulaire à compléter sera téléchargeable sur le site de la Commune ou disponible au service Patrimoine (mais non obligatoire).

**Les offres devront contenir les informations et documents suivants :**

1. Coordonnées complètes du ou des candidats acquéreurs et modalités de contact téléphonique ;
2. prix d'achat proposé dûment signé par le ou les candidats acquéreurs ;
3. L'offre d'achat stipulera d'une part, son caractère **irrévocable** et d'autre part, tant sa durée de validité que le fait qu'en cas de désistement de l'offrant avant acceptation par la commune et avant expiration de la durée de validité de l'offre, l'offrant sera redevable envers la Commune d'une indemnité s'élevant à quinze pour cent du montant de l'offre, de par le fait même de l'offre et sans qu'il soit besoin de mise en demeure. Cette indemnité sera payée par l'offrant récalcitrant au plus tard dans le mois de son désistement. A défaut de paiement dans ledit délai, toute somme due sera productive d'un intérêt au taux légal. Ces 15% constitueront un acompte non récupérable lors du choix de l'acquéreur par le Conseil communal.
4. **Engagement de signer l'acte d'achat au plus tard le 29 décembre 2023**

**8) Les modalités d'analyse des offres sont les suivantes :**

- L'ouverture des offres sera réalisée dès le lendemain de la date de fin de remise des offres, en présence de la Directrice générale et d'un représentant du Collège ;
- Les offres seront considérées comme complètes et recevables si elles contiennent l'ensemble des documents demandés selon les modalités précisées ci-dessus ;
- Les offres non complètes seront écartées ;
- Les offres seront classées par niveau de prix proposé, lequel ne pourra être inférieur au prix fixé par la présente ;
- Le Collège prend acte de ce classement et décide de proposer au Conseil d'attribuer le lot au candidat acquéreur ayant remis l'offre la plus avantageuse ;
- Les candidats acquéreurs sont informés du classement des offres reçues ;"

Article 5 : Le Conseil communal charge le Collège communal de désigner le Notaire Jérôme LENELLE en tant qu'officier instrumentant pour la vente des parcelles désignées ci-avant et délègue au Collège communal toute autre modalité pratique liée à cette vente à l'exception du choix final de l'acquéreur.

PAR LE CONSEIL


La Secrétaire,  
N. HENROTTIN

Le Bourgmestre,  
Th. CARPENTIER

POUR EXTRAIT CONFORME,  
Délivré le 30/05/2023

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,



N. HENROTTIN



Th. CARPENTIER