Cahier de charges – mise en vente du dernier lot à bâtir dans un lotissement communal

Mise en vente d'un lot – Lotissement communal Clos du Grand Sart à 4607 MORTROUX

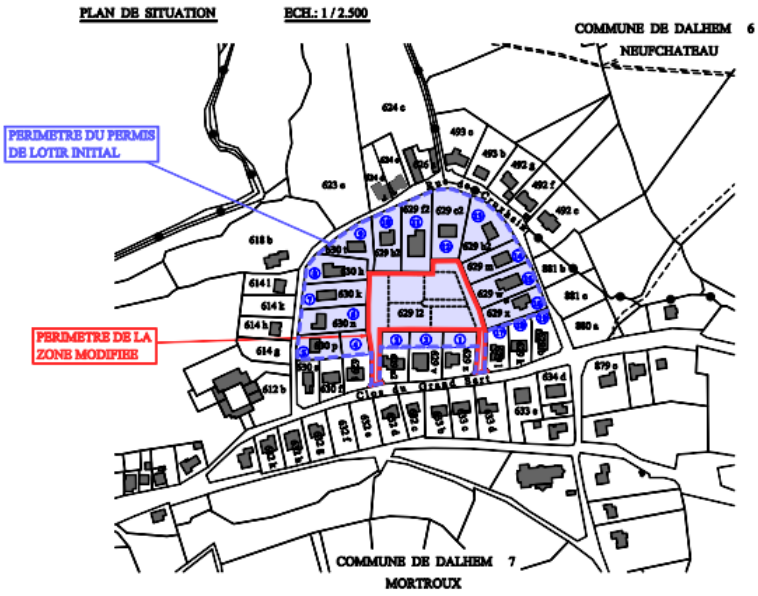
Le Conseil Communal a décidé de mettre en vente le dernier lot du lotissement communal sis « Clos du Grand Sart » à 4607 Mortroux tels que défini ci-après :

– **Lot B**, d'une contenance de 8a 78 ca (réalisation obligatoire de volumes secondaires jointifs avec le lot C en mitoyenneté)



Le mise en vente s'effectuera au prix minimum de **170 EUROS le m²** hors frais (selon le prix arrêté par le Conseil Communal sur base de l'estimation effectuée par le Notaire), soit :

– 149.260,00 € pour le lot B



CONDITIONS DE VENTE :

1. Conditions préalables à connaître afin de pouvoir participer à la vente :

- Le ou les acquéreurs doit(vent) être une(des) personne(s) physique(s) (et donc pas une personne morale) ;
- Le ou les acquéreur(s) potentiel(s) doit(vent) agir en son(leur) nom propre ;
- Condition d'âge : 18 ans au minimum à la date d'introduction de la demande et ne pas être dans un statut d'incapacité ;
- Le ou les acquéreur(s) potentiel(s) sera(ont) tenu(s) de construire une habitation privée unifamiliale ou, à titre accessoire, l'installation d'une profession libérale, soit dans le volume principal, soit dans un volume secondaire annexe ou distinct est permise, en se conformant aux impératifs des lois et règlements de l'administration de l'urbanisme et aux prescriptions du permis d'urbanisation.
- Le ou les acquéreurs ne pourront y établir leur résidence secondaire ;
- Le ou les acquéreur(s) potentiels doit(vent) s'engager à respecter les prescriptions urbanistiques et la procédure arrêtée par le Conseil Communal concernant l'attribution des lots ainsi qu'à payer les frais qui en découlent ;
- Les frais de mesurage et bornage du géomètre, mieux détaillés ci-dessous, seront à charge des acquéreurs, ainsi que les droits d'enregistrement, frais de notaire et quote-part dans l'acte de base ;

2. Conditions spécifiques :

2.1. Obligation de bâtir

Sans préjudice des règles applicables en matière de péremption, afin de prévenir toute tentative de spéculation, tous propriétaires et/ou titulaires d'un droit réel sur un des lots sont solidairement et individuellement tenus d'observer l'obligation suivante :

Edifier et veiller à l'édification d'une construction conforme, dans **les dix années** de leur acte authentique d'acquisition, et ce, quel qu'en soit le mode ou la nature de la cession. A cette fin, les débiteurs de cette obligation devront produire au pouvoir public, au plus tard le jour de l'expiration dudit délai de dix années, une attestation établie par un architecte, justifiant l'achèvement de la construction, c'est-à-dire de son état d'habitabilité normale.

2.2. Obligation de résidence principale

Le(s) acquéreur(s) ne pourra/pourront y établir sa/leur résidence secondaire.

2.3 Sanctions

1. Défaut de construction

Conformément aux conditions reprises ci-avant, l'acquéreur construira une maison d'habitation sur le terrain qu'il aura acquis. Si l'acquéreur s'abstenait de construire une maison d'habitation dans le délai rappelé ci-dessus, la vente intervenue aux présentes serait résolue de plein droit. Le montant du prix de son acquisition lui sera restitué, déduction faite d'une pénalité de cinq pourcents du prix d'acquisition, quelle que soit la cause de ce manquement, sauf force majeure éventuelle (raisons médicales, professionnelles ou fortuites qui seraient appréciées par la Commune de Dalhem).

2. Interdiction d'établissement de résidence secondaire

L'acquéreur qui ne respecterait pas l'interdiction d'établissement de résidence secondaire, quelle qu'en soit la cause, sera redevable d'une indemnité de 20% du prix d'achat initial du terrain. L'interdiction d'établir une résidence secondaire s'entend par le fait d'une domiciliation effective à titre de résidence principale doit exister que ce soit du chef de l'acquéreur, de ses ayants-droit ou ayants-cause ou même d'un locataire. Cette obligation cessera après un délai de 20 ans.

3. Conditions générales :

Conformément à la circulaire du 20/06/2024, les modalités de mise en vente sont définies comme suit :

3.1. Vente de gré à gré au plus offrant.

3.2. Respect du principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels.

3.3. Parution d'un avis via des mesures de publicité adéquates : apposition d'affiches, d'annonces sur les biens, aux valves communales, annonces répétées dans les publications communales (site internet communal) et dans les journaux locaux (Visé magazine).

3.4. La vente aura lieu du lundi 15/12/2025 au vendredi 16/01/2026 inclus.

Les intéressés seront invités à faire offre (dûment datée et signée) pour une date bien déterminée (16/01/2026), sous double enveloppe fermée (la première étant libellée au nom du Notaire Olivier BONNENFANT à Warsage et la deuxième enveloppe fermée sera libellée comme suit : offre pour l'acquisition du lot **B** sis « Clos du Grand Sart » et contiendra une offre (conforme au modèle d'offre-type disponible sur simple demande à l'adresse mail suivante : julia.vogts@commune-dalhem.be ou disponible sur le site communal) dont le montant sera au minimum la valeur du lot précisée ci-dessus).

Toute demande introduite tardivement ne sera pas prise en considération.

3.5. L'offre devra être envoyée par recommandé chez les Notaires Olivier BONNENFANT et Marianne TYBERGHEIN, Notaires Associés à 4608 Warsage, Place du Centenaire Fléchet, 32, ou déposée en l'étude, contre accusé de réception.

A défaut pour l'amateur d'avoir déposé ou envoyé l'offre (conforme au modèle-type dont mention ci-dessus) et de répondre aux conditions ci-dessus pour la date fixée, sa candidature ne pourra être retenue.

3.6. En cas d'acquéreurs potentiels ex-aequo, un second tour sera organisé entre les amateurs ayant remis une offre de même valeur et, en cas de nouveaux ex-aequo, ceux-ci seront départagés par tirage au sort en présence des candidats concernés.

3.7. Les offres seront ouvertes par le Notaire désigné et les lots seront attribués par le Collège Communal conformément à ce qui précède.

3.8. Le collège communal notifiera au candidat désigné le résultat de la délibération prise par le Conseil Communal.

3.9. Le lot non attribué à l'issue de la mise en vente précitée, sera vendu de gré-à-gré, au premier amateur répondant aux conditions de participation et qui déposera chez le Notaire désigné une offre ferme et écrite dont le montant sera au minimum la valeur du lot précisée ci-dessus.

3.10. L'acte authentique constatant le transfert de propriété sera passé à l'initiative du Collège Communal par les Notaires Olivier BONNENFANT et Marianne TYBERGHEIN pour la partie venderesse et par le Notaire choisi par l'acquéreur.

3.11. Les frais, droits et honoraires éventuels liés seront pris en charge par l'acquéreur (droits d'enregistrement, frais de notaire, acte de base…). Les frais de raccordement ou d'extension de réseau sont également à charge de l'acquéreur.

ATTENTION : L'acquéreur supportera les frais de mesurage et de bornage se rapportant à son lot et ces frais s'élèveront à :

- Pour le lot B : 1.150,00 € HTVA ;

Le montant des honoraires du géomètre (géomètre désigné par la Commune) comprend :

- L'établissement du plan de mesurage « global », nécessaire à l'acte de dépôt du permis ;
- L'établissement des plans de mesurages individuels des lots ;

- Le bornage sur le terrain ;
- Le coût des bornes ;
- Les formalités de précadastration ;
- Les frais d'aide, tirages des plans et frais de bureau ;
- La fourniture, aux acquéreurs d'un lot, d'un exemplaire des divers plans et documents de la modification de permis d'urbanisation (nécessaire pour leur permettre de savoir ce qu'ils pourront construire).

3.12. Si le candidat acquéreur ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer le prix d'achat du terrain dans le délai pour la passation de l'acte authentique ou est en défaut de signer l'acte authentique d'achat dans les délais requis, la vente sera considérée de plein droit comme nulle et non avenue, sans mise en demeure. Dans ce cas, les frais de recherche et de mise en place du dossier seront à charge de l'acquéreur défaillant. Les frais seront payables dans les quinze jours de l'émission de la facture par le notaire instrumentant.

3.13. Le produit de la vente sera porté en recettes à l'article 124/76152.2023 du budget extraordinaire 2026.

3.14. Les modalités pratiques de mise en vente seront gérées par le Collège Communal.

3.15. Les amateurs, par la signature de leur offre, s'engagent à respecter le permis de lotir, les prescriptions urbanistiques et l'acte de base du lotissement.