

Cahier de charges – mise en vente lots à bâtir dans un lotissement communal

Mise en vente de lots – Lotissement communal Clos du Grand Sart à 4607 MORTROUX

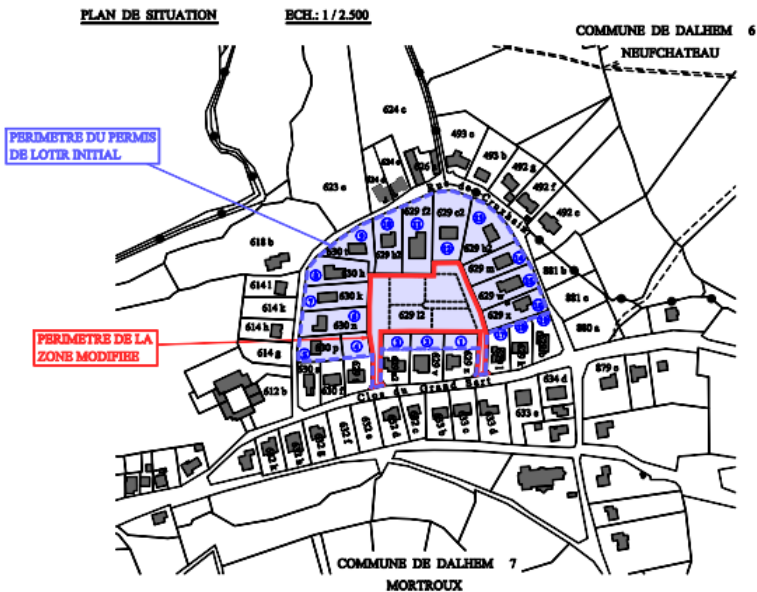
Le 29 juin dernier, le Conseil Communal a décidé de mettre en vente 4 lots du lotissement communal sis « Clos du Grand Sart » à 4607 Mortroux tels que définis ci-après :

- **Lot A**, d'une contenance de 8a 10 ca
- **Lot B**, d'une contenance de 8a 75 ca (réalisation obligatoire de volumes secondaires jointifs en mitoyenneté)
- **Lot C**, d'une contenance de 7a 30 ca (réalisation obligatoire de volumes secondaires jointifs en mitoyenneté)
- **Lot D**, d'une contenance de 7a 20 ca



Le **mise en vente** s'effectuera au prix minimum de **140 EUROS le m² hors frais** (selon le prix arrêté par le Conseil Communal sur base de l'estimation effectuée par le Notaire), soit :

- 113.400,00 € pour le lot A
- 122.500,00 € pour le lot B
- 102.200,00 € pour le lot C
- 100.800,00 € pour le lot D



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

Défaut de construction

En cas de non-respect, différentes sanctions seront mises en place et seront définies dans le compromis de vente rédigé par Notaire.

Non-respect de l'obligation de domiciliation et d'occupation personnelle

En cas de non-respect, différentes sanctions seront mises en place et seront définies dans le compromis de vente rédigé par Notaire.

3. Conditions générales :

Conformément à la circulaire du 23/02/2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux, 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 04/09/2023 au vendredi 06/10/2023 inclus.

Les intéressés seront invités à faire offre (dûment datée et signée) pour une date bien déterminée (06/10/2023), 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 n° **A-B-C ou D** 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. Il ne sera attribué qu'un seul terrain à bâtir par candidat acquéreur (La demande pourra toutefois porter sur plusieurs terrains).

Exemple : Monsieur X peut émettre une offre pour le terrain A et une autre offre pour le terrain B, mais un seul lot lui sera attribué.

3.6. 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.

3.7. 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.

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

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

3.10. Les lots qui ne seraient pas attribués à l'issue de la mise en vente précitée, seront vendus 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.

3.11. Les actes authentiques constatant le transfert de propriété seront passés 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.

3.12. Les frais, droits et honoraires éventuels liés seront pris en charge par les acquéreurs (droits d'enregistrement, frais de notaire, acte de base...). Les frais de raccordement ou d'extension de réseau sont également à charge des acquéreurs.

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

- Pour le lot A : 1.050,00 € HTVA ;

- Pour le lot B : 1.150,00 € HTVA ;

- Pour le lot C : 1.150,00 € HTVA ;

- Pour le lot D : 1.050,00 € 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).

3.13. 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.

3.14. Le produit des ventes sera porté en recettes à l'article 124/76152.2023 du budget extraordinaire 2023.

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

3.16. 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.