

**CONSEIL COMMUNAL**
Séance du 14 avril 2026Présents :

Monsieur Cédric RASMONT, Président;
Monsieur Hadrien POLAIN, Bourgmestre;
Monsieur Rudy ZANOLA, Madame Corinne CUBI, Monsieur Michaël GUYOT, Madame Valérie MATHIEU, Madame Patricia BOUILLON, Échevins;
Madame Aurore DUCHENE, Présidente du CPAS;
Madame Virginie GONZALEZ MOYANO, ~~Monsieur Philippe BIKÉ~~, Monsieur Guglielmo PASTORELLI, ~~Monsieur Thierry LALLART~~, Monsieur Giuliano ENA, Madame Marine BAUDUIN, Madame Angelina PIAZZA, Monsieur Thomas DE RUBEIS, Monsieur Christian SOLVEL, Madame Davina CALDANA, Monsieur Alessandro MOSCARIELLO, Monsieur Pol GUERLEMENT, Madame Adeline LAUTHE, Madame Virginie DEWILDER, ~~Monsieur Eric CHIF~~, Conseillers;
Madame Florence DOZIER, Directrice Générale;

OBJET : Patrimoine - Aliénation d'une habitation communale sise rue P. Janson, 52 à Anderlues et cadastrées E 251 D5 - Cahier des charges - Approbation

Le Conseil Communal, en séance publique,

- Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
- Vu la circulaire du 20 juin 2024 du Ministre Christophe Collignon relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux ;
- Considérant que la Commune d'Anderlues est devenue propriétaire, en date du 27/08/2012, du bien sis rue P. Janson, 52 à 6150 Anderlues, parcelle de terrain cadastrée section E n° 251 D5 ;
- Attendu que, par délibération du 8 novembre 2022, le Conseil communal a décidé :
 - de marquer son accord sur l'aliénation du bien susvisé ;
 - de fixer le prix du bien à 44.000 €, conformément à l'estimation du Comité d'acquisition d'immeubles ;
 - de procéder à la mise en vente avec publicité adéquate ;
- Vu la décision du Conseil communal du 14 mars 2023 décidant de confier au Comité d'acquisition d'immeubles une mission complète comprenant notamment la publicité, l'organisation des visites et la rédaction du cahier des charges ;
- Vu l'approbation, par le Conseil communal en date du 25 mai 2023, du cahier des charges de mise en vente pour le bien sis rue P. Janson, 52 à 6150 Anderlues, en vue de sa mise en vente par le Comité d'acquisition d'immeubles ;
- Considérant que, pour des raisons de fonctionnement propres à l'organisation du Comité d'acquisition d'immeubles, le dossier a été suspendu ;
- Considérant que le Comité d'acquisition d'immeubles a relancé le dossier et, dans ce cadre, a procédé à l'adaptation du cahier des charges ;
- Considérant que le cahier des charges repris ci-dessous ;
- Considérant dès lors qu'il appartient au Conseil communal d'approuver le nouveau cahier des charges ;
- Considérant que les crédits nécessaires sont inscrits à l'article 12403/122-01 (honoraires, expertises – PEB) ;
- Au vu de ce qui précède;
- Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 08/04/2026 ;
- Considérant l'avis non rendu par le Directeur financier ;

Décide à l'unanimité,

Article 1er: d'approuver le cahier des charges repris ci-après :

Service Public de Wallonie
SPW - Finances

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles

**Vente de gré à gré par remise d'offre(s) suivie
D'une séance de vente au plus offrant**

PREAMBULE

Le bien est mis en vente avec un prix de départ minimum.

Il est fait un appel d'offres au public. La vente se fait au plus offrant.

La publicité est faite par toute voie appropriée : affiches, annonces sur internet (sur le site www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition et éventuellement sur d'autres sites), etc.

Ø Sauf stipulation contraire, si la publicité engage des frais, ceux-ci sont à charge du vendeur tout comme les frais dus pour l'obtention des certificats de PEB, de la BDES et de contrôle électrique, etc.

A. REGLEMENT GENERAL DE VENTE

1. **Offre(s)**

L'offre, égale ou supérieure au montant de la mise à prix, doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible sur l'annonce publicitaire du site précité des Comités d'acquisition.

Elle doit parvenir au Comité d'acquisition uniquement sous une des formes suivantes : soit par courrier postal recommandé avec accusé de réception, soit par remise en mains propres, soit par envoi électronique.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception, le montant de l'offre et l'attestation de sa validité ou non, sera adressé/remis à l'offrant. Si l'offrant n'avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s'en inquiétera immédiatement auprès du Comité d'acquisition en fournissant la preuve de l'envoi de son offre dans le délai requis.

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque l'amateur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement. Les époux fourniront une copie de leur livret de mariage.

Les époux faisant ensemble acquisition doivent signer l'offre conjointement. Si elle désire acquérir seule, une personne mariée prendra obligatoirement contact avec le Comité d'acquisition chargé de la vente avant d'introduire son offre.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale et des statuts de celle-ci.

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à aucune condition par l'amateur.

Cependant, une condition suspensive de financement du prix d'achat peut être émise par le candidat acquéreur. Celui-ci est invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc. quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

En cas de réception des offres à prix égal, avec des conditions suspensives et sans conditions suspensives, l'offre sans conditions suspensives sera privilégiée.

Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.
Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

2. **Procédure de vente**

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, droit de rétrocession, droit de réméré. Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

1. La remise au Comité d'Acquisition d'une première offre recevable^[1] déclenche la procédure de vente, et plus particulièrement la fixation du délai maximal de réception d'autres offres. Ce délai sera mentionné dans la publicité réalisée sur le site précité des Comités d'acquisition.

Dans certains cas prévus par la loi, cette première offre fera l'objet de la part du Comité d'acquisition d'un courrier d'information adressé tant à l'administration communale de la situation du bien à vendre qu'aux propriétaires joignants.

2. Si **une seule offre** jugée recevable a été remise, le candidat acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique à la signature d'une option d'achat (voir Point III., ci-dessous).

3) Si **plusieurs offres** jugées recevables ont été remises, les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire, ou par courrier électronique du montant de l'offre la plus élevée et seront invités à une séance de vente au plus offrant. La séance de vente au plus offrant est réservée exclusivement aux candidats acquéreurs ayant introduit une offre jugée recevable.

Tout candidat acquéreur absent à cette séance et qui n'y serait pas dûment représenté ne pourra plus prétendre participer à la vente. Dès lors que la séance aura débuté à l'heure indiquée dans la convocation, il ne sera plus possible aux retardataires d'y prendre part. Tout absent ou retardataire reste tenu par son offre, qui pourrait le lier vis-à-vis du vendeur. Cette absence ou retard, quelle qu'en soit la cause, pourra ou non être considérée comme abandon d'offre, au choix du fonctionnaire instrumentant.

Le fonctionnaire instrumentant décide de l'organisation de la séance de vente et a le droit d'exclure toute personne qui en troublerait le bon déroulement.

La vente a lieu au plus offrant. Le fonctionnaire instrumentant se réserve le droit de déterminer l'offre constituant le point de départ des enchères ainsi que le minimum de chaque enchère.

A la fin de la séance, une option d'achat (également dénommée « promesse de vente ») sera conclue, sous les conditions mentionnées ci-dessous, avec le candidat acquéreur qui a remis l'offre la plus élevée.

3. **Option et paiement du prix et des frais**

L'option d'achat est accordée moyennant le paiement d'une somme pour l'option qui est fixée comme suit :

Prix de vente		Prix de l'option	
De 0,-€	à 18.750,-€	750,-€	(forfait)
De 18.751,-€	à 150.000,-€	4%	
De 150.001,-€	à 1.700.000,-€	3% (mais minimum 6.000,-€)	
Plus de 1.700.000,-		51.000,-€	(forfait)

€

Le prix de l'option est payable dans les cinq (5) jours calendrier de la délivrance de l'option d'achat au moyen d'un versement sur le compte BE26 0912 1506 8429 de la Direction du Comité d'Acquisition de Charleroi avec la communication « 56001/196/1 ».

Si l'option est levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix de l'option viendra en déduction du prix de vente.

Si elle n'est pas levée conformément aux dispositions ci-dessous, le prix payé pour l'option reste acquis au vendeur à titre de dédommagement.

L'option n'engagera le vendeur (donneur de l'option) qu'au jour de la réception dudit versement, dans le délai donné de cinq (5) jours, sur le compte du Comité d'acquisition.

A défaut de réception dudit versement dans ledit délai sur le compte renseigné ci-avant :

- l'option sera réputée n'avoir jamais été donnée, le vendeur (donneur de l'option) étant alors considéré comme ne s'étant jamais engagé à vendre le bien ;
- le donneur de l'option se réserve la possibilité de poursuivre le candidat acquéreur défaillant, qui restera tenu de verser un montant égal au prix de l'option, sur le compte prémentionné du Comité d'Acquisition, au titre de dommage et intérêts, sans préjudice au droit pour le donneur de l'option de prouver et demander réparation d'un dommage supérieur à ce montant. Il est dû de plein droit, sur les sommes restant dues, un intérêt au taux légal jusqu'au jour du paiement.

L'option donnée est incessible, intransmissible, et ne pourra être levée par le candidat acquéreur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

Cette option ne peut être levée par le candidat acquéreur que moyennant le respect total, dans les 30 jours calendrier à compter de la signature de ladite option, des conditions cumulatives suivantes :

- 1) communication écrite de la levée de l'option par lettre recommandée à la poste, dont le cachet vaut preuve de la date, ou par une lettre qui contre accusé de réception est adressée au comité d'acquisition, ou par la signature au pied de la promesse de vente d'une déclaration à ce sujet ;
- 2) virement, sur le compte prémentionné du Comité d'Acquisition, d'une provision fixée par le fonctionnaire instrumentant pour les frais et les droits d'enregistrement, soit 1.250€ à majorer de 12,5% du prix en ce qui concerne les droits d'enregistrement (à moins que le signataire de l'option ne soit un Pouvoir Public bénéficiant de l'exemption des droits d'enregistrement).

S'il n'était pas satisfait à l'une ou l'autre de ces obligations dans le délai précité, le donneur de l'option ne sera pas tenu de vendre.

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire de la Direction du Comité d'Acquisition de Charleroi, dans les quatre mois maximum à compter de la levée de l'option.

A compter de l'expiration de ce délai, le prix ou la partie restant due de celui-ci sera productif de plein droit d'un intérêt, calculé au taux légal, jusqu'au jour du paiement

Le solde du prix de vente devra avoir été **réceptionné** sur le compte renseigné par le fonctionnaire instrumentant avant la date prévue pour la signature de l'acte. Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le solde du prix sera versé le jour de l'acte de vente, par le notaire chargé du crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de versement du solde.

Si la partie acquéreuse, après avoir levé valablement l'option, ne respectait pas une (même une seule) des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément à l'article 5.84 et suivants du Code civil exiger, de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci et des dommages-intérêts fixés à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important. Toutes ces sommes, ainsi que tous dommages et intérêts, pourront être prélevés

par le vendeur sur toutes sommes que l'acquéreur défaillant pourrait avoir payées à valoir sur son acquisition.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération.

En application de l'article 66 §2 de la loi du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le Comité d'Acquisition n'accepte que les paiements par virement.

Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier ayant opéré ledit paiement ainsi que l'identité du titulaire de ce compte.

B. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

« **DESIGNATION DU BIEN :**

ANDERLUES division 2 - Anderlues - INS 56302

Une maison sise rue Janson, 52, cadastrée où l'ayant été section E numéro 251 D 5 P0000 pour une contenance de deux ares nonante centiares (02a 90ca).

Revenu cadastral :461 €

▪ **Garantie - Situation hypothécaire**

Le bien sera vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du Pouvoir public que dans le chef des précédents propriétaires.

▪ **Servitudes**

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclarera qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales

▪ **Etat du bien - Contenance**

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le comparant.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir à l'acquéreur, se fera aux frais du vendeur. L'expert désigné par celui-ci fera connaître aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure où il procédera aux opérations de bornage et dressera procès-verbal de ces opérations. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

▪ **Réserve**

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au Pouvoir public ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

▪ **ASSURANCE**

*Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes auprès de * Conformément à l'article 111 §1^{er} de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police est acquise à l'acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L'acquéreur ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.*

▪ **SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le comparant (à savoir, la partie acquéreuse) sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité sous les réserves exprimées ci-avant et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

▪ **Occupation - Propriété - Jouissance - Impôts**

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété du bien à dater de la signature de l'acte authentique. Il en aura la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter du jour de la passation de l'acte authentique. »

[1] Offre qui sur base d'un premier examen : **a)** -atteint le montant minimum exigé dans la mise en vente ; **b)** -est formulée par une personne capable de s'engager juridiquement, ou par ses représentants/mandataires dûment habilités ; **c)** -est signée, dans le cadre d'une offre conjointe, par l'ensemble des offrants ; **d)** -est établie au moyen du formulaire mis à disposition dans le cadre de la mise en vente ; **e)** -n'est soumise à aucune condition autre que celles annoncées par le Comité.

Article 2: De communiquer la présente délibération au Comité d'acquisition d'immeubles et au Directeur financier.

En séance, le 14 avril 2026,

La Directrice Générale,
S) Florence DOZIER
La Directrice Générale

Par le Conseil Communal,

Pour extrait conforme :

Le Bourgmestre,
S) Hadrien POLAIN
Le Bourgmestre

Florence DOZIER

Hadrien POLAIN