



**CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE IMMOBILIÈRE DE TERRAINS SUR LA  
« ZACC LE SERPONT » À LIBRAMONT**

CONSEIL COMMUNAL DU 13 SEPTEMBRE 2022

COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY  
B-6800 LIBRAMONT-CHEVIGNY  
PLACE COMMUNALE 9

SA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT  
B-6000 CHARLEROI  
RUE DE L'ÉCLUSE 21

**VENTE DE PARCELLES DE TERRAIN À LIBRAMONT, RUE DU SERPONT  
APPARTENANT À LA COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY  
ET À LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT**

\*\*\*

**CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

**VENTE DE GRÉ À GRÉ APRÈS PUBLICITÉ ET MISE EN CONCURRENCE**

## **Table des matières**

I. DÉSIGNATION DU BIEN ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE PORTANT SUR UN BIEN DU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL ET SUR UNE RESERVE FONCIERE DE LA SWL .....	3
II. PUBLICITÉ ET MISE EN CONCURRENCE DES ACQUÉREURS POTENTIELS .....	6
III. EXIGENCES MINIMUMS DE L'OFFRE D'ACHAT .....	10
IV. DEPOT DES OFFRES D'ACHAT – DEROULEMENT DE LA NEGOCIATION ET CONCLUSION DE LA VENTE – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES .....	11
V. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE.....	13
Liste des annexes.....	16
Annexe 1 : Offre d'achat .....	17

## I. DÉSIGNATION DU BIEN ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE PORTANT SUR UN BIEN DU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL ET SUR UNE RESERVE FONCIERE DE LA SWL

### I. 1. Désignation des biens objets de la vente de gré à gré après publicité et mise en concurrence

Dans le cadre prévu par la circulaire « Furlan » du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, la Commune de Libramont-Chevigny a décidé de mettre en vente des parcelles de terrain dont elle est propriétaire et situées dans le périmètre de la ZACC « Le Serpont » à Libramont qui ont fait l'objet du permis d'urbanisation octroyé par le fonctionnaire délégué en date du 6 décembre 2016 qui est joint aux présentes conditions générales de la vente. Une décision de principe a été adoptée par le Conseil communal le 13/09/2022.

Cet ensemble est constitué des parcelles suivantes :

PREMIERE DIVISION LIBRAMONT, SECTION A, n°s :

**TOUT OU PARTIE DES PARCELLES**: 23 G, 219 D, 220 D, 23 F, 23 M, 198 B, 219 C, 234 B, 237 P, 240 D/03, 207 B, 240 K/02, 240 G/03, 240 H/03, 240 X/03, 240 G/04, 220 E, 855 E, 855 A, 855 F, 855 G, 855 D, 170 B, 169 A

D'une superficie globale de 13 hectares 69 ares et 49 centiares, en attente de la superficie définitive suivant le plan de mesurage définitif au plus tard avant la signature du compromis de vente.

Ces terrains ressortent du domaine privé de la Commune ou du domaine public et ne ressortent pas du régime forestier ou ont fait l'objet d'une soustraction. Certains fragments relevaient du domaine public et ont été soumis à la procédure du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

Par décision du Conseil d'administration de la SWL du 13 décembre 2021, il a été décidé d'autoriser la cession du terrain de la SWL situé à Libramont au lieudit « Aux Allieux » d'une superficie globale de 15 hectares 04 ares 05 centiares dans le cadre d'une vente conjointe avec la Commune de Libramont-Chevigny propriétaire du terrain contigu.

L'ensemble des parcelles vendues par la SWL est constitué des parcelles :

PREMIERE DIVISION LIBRAMONT, SECTION A, n°s :

**TOUT OU PARTIE DES PARCELLES** : 189 A, 188 D, 157 T/02, 157 V/02, 159 A, 159 B, 161 B, 855 H, 855 B, 855 C, 171 A, 174 B, 196 D, 195 B, 193 B, 192, 191, 190, 185 D, 184 A, 183, 181, 180 C, 179, 178 A, 175 C, 173, 172 B, 172 A, 162 A.

D'une superficie globale de 15 hectares 04 ares 05 centiares, en attente de la superficie définitive suivant le plan de mesurage définitif au plus tard avant la signature du compromis de vente.

Ces terrains ne relèvent pas du domaine public et ne ressortent pas du régime forestier ou ont fait l'objet d'une soustraction.

## I. 2. Le contexte de la vente qui s'inscrit dans la mise en œuvre du permis d'urbanisation

L'opération immobilière s'inscrit dans la mise en œuvre de l'urbanisation de la ZACC du Serpont.

Le 10 février 2010, le Conseil communal de Libramont-Chevigny a décidé la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté du Serpont à Libramont et l'élaboration d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE).

Le 13 avril 2011, le Conseil communal a adopté le RUE accompagné d'une déclaration environnementale.

Par arrêté du 6 février 2012 en vigueur le 8 mars 2012, le ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité a approuvé le RUE ainsi que la déclaration environnementale qui l'accompagne.

Lors des contacts avec la DGO4 de la Région wallonne et suite à l'analyse du RUE, il est apparu que le développement des terrains de la Commune et de la SWL sur la ZACC du Serpont ne pouvait se faire qu'à travers d'un permis d'urbanisation unique.

La demande de permis d'urbanisation a dès lors été introduite conjointement par la Commune et la société d'économie mixte « société mixte de développement immobilier » (en abrégé « SMDI ») constituée le 7 juillet 2009 par la SWL, IMMOCITA (qui a fusionné avec la SRIW) et Dexia Banque (qui a cédé sa participation à Belfius IMMO).

Le permis d'urbanisation a été délivré en date du 6 décembre 2016.

Noter qu'afin d'assurer la pérennisation du permis, la SMDI et la Commune de Libramont-Chevigny ont cautionné les charges d'équipement dans le cadre de la phase 1 du permis d'urbanisation.

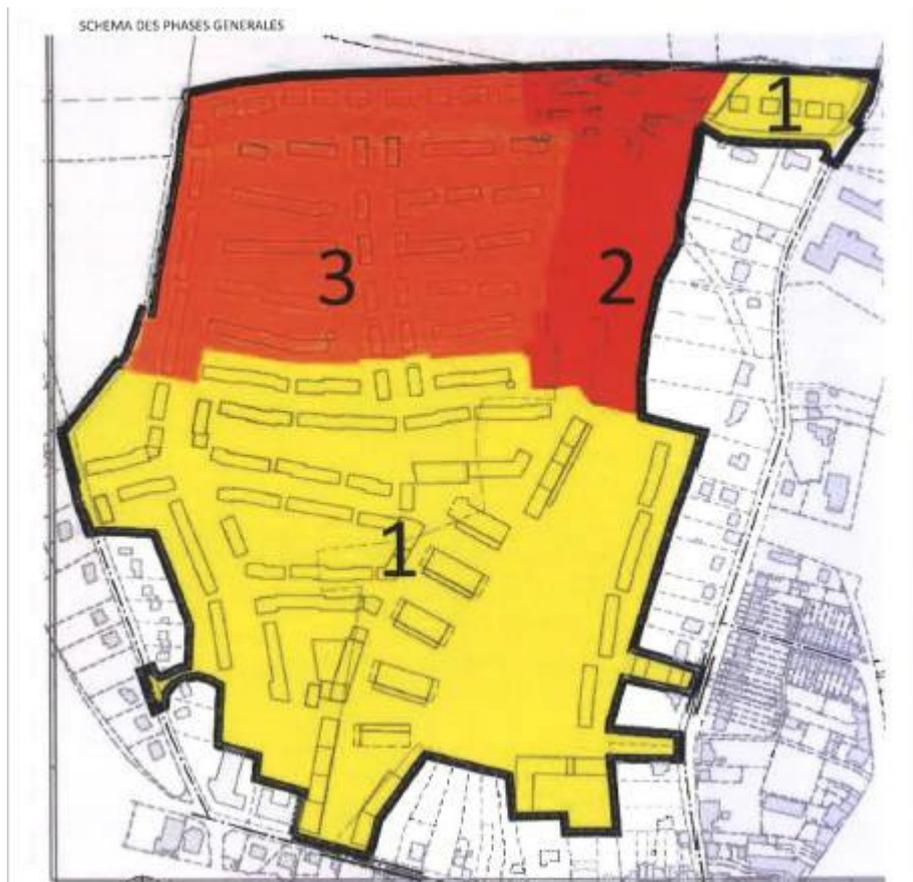
La SMDI a, à cet effet sollicité la SA BELFIUS BANQUE pour l'émission d'un cautionnement bancaire d'un montant de 3.646.616,01 € en faveur de la Commune de Libramont étant entendu que le montant total du cautionnement à charge conjointe de la Commune de Libramont-Chevigny et de la SMDI représente un montant global de 6.609.312,49 €.

L'obligation de cautionnement doit être prise en charge par l'acquéreur pour ce montant global de même que le coût annuel de maintien, lequel s'élève à une somme annuelle de 27.375 €.

Une solution alternative à la poursuite de l'ouverture de crédit de la SA BELFIUS pourra être proposée pour autant que l'acquéreur se substitue à la SMDI d'une manière ou d'une autre.

Schématiquement, les terrains de la Commune de Libramont-Chevigny et de la SWL sur le périmètre du permis d'urbanisation se présentent comme suit :

## PHASAGE :



## PARCELLAIRE :

Le Gouvernement wallon a décidé de ne pas prolonger le partenariat ayant donné lieu à la création de la SMDI au-delà de l'échéance de 2023.

La SMDI n'est dès lors pas en mesure de poursuivre elle-même la réalisation du projet d'urbanisation sur les terrains de la SWL.

Afin d'assurer la pérennisation du permis, la SMDI et la Commune ont cautionné les charges d'équipement dans le cadre de la phase 1 du permis d'urbanisation.

Ce cautionnement constitué en date du 3 décembre 2021 a été acté par le Collège communal et transmis au fonctionnaire délégué.

La vente immobilière conjointe de la Commune de Libramont-Chevigny et de la SWL se réalisera avec un acquéreur en vue de la réalisation par celui-ci sous son entière responsabilité et à ses risques et périls du projet de promotion immobilière visé par le permis d'urbanisation.

Cette opération immobilière devra réaliser au minimum le programme correspondant à la phase 1 du permis d'urbanisation.

Vu le nombre important de nouveaux logements qui seront mis en vente dans le cadre de la réalisation de l'ensemble du projet sur l'ensemble de la zone, la Commune souhaite une diversité des fonctions.

L'acquéreur devra inclure dans son projet une résidence-service à réaliser sur le terrain sud-est de la zone, plus précisément sur les parcelles 234B PIE, 237P PIE et 240D3 PIE (voir plan de division ci-annexé).

Une autre implantation pourra être proposée par le promoteur.

La résidence-service devra avoir une capacité minimum de 50 lofts et être exploitée conformément aux normes de l'AVIQ.

L'acquéreur devra se référer à la réglementation applicable à l'hébergement et à l'accueil en Wallonie (coordination officielle disponible sur le site de l'AVIQ sous-section 2 ART 362).

Il s'agit d'un établissement privé dont la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation relèvent d'un opérateur économique sans intervention financière de la part des autorités vendeuses et sans que celles-ci s'immiscent en quoi que ce soit dans la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation de la résidence-service.

## **II. PUBLICITÉ ET MISE EN CONCURRENCE DES ACQUÉREURS POTENTIELS**

Conformément à la circulaire « FURLAN » du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, le Conseil communal en accord avec la SWL, a adopté la décision de principe arrêtant les modalités de la vente des parcelles relevant du domaine privé communal en décidant de recourir à la vente de gré à gré précédée des mesures de publicité suivantes :

- Publication d'un avis de prospection immobilière au Journal Officiel de l'Union Européenne ;
- Publication d'une annonce sur le site [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) avec renvoi à une description plus détaillée sur le site du comité d'acquisition;
- Envoi d'un avis de prospection immobilière à des promoteurs immobiliers dont la liste sera arrêtée par le Collège communal et la SWL (cet avis ne comportant aucun autre élément que ceux figurant dans les mesures de publicité mentionnées ci-avant).

### **II.1. Conditions d'admissibilité des offres d'achat**

Le candidat-acquéreur justifiera ses capacités techniques, financières et économiques de manière à démontrer aux vendeurs qu'il témoigne d'une faculté suffisante pour la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet.

Les vendeurs évalueront si les candidats-acquéreurs répondent aux critères ci-après qu'ils ont fixés et écarteront les offres qui n'y répondent pas. Les candidats- acquéreurs seront informés de la recevabilité de leur offre.

#### **1. Identité et situation juridique du candidat-acquéreur**

Le candidat- acquéreur (en cas d'association ou de groupement, chaque associé) joint à son dossier:

- Un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent dont il résulte que l'acquéreur :
  - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux;
  - n'a pas fait l'objet d'une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle.
- Une attestation du Greffe du Tribunal de l'entreprise, dont il résulte que le candidat-

acquéreur n'est pas en état de faillite, de liquidation ou de réorganisation judiciaire.

- Pour tout candidat-acquéreur en personne morale, une copie de l'objet initial de la société (statuts) ainsi que toutes les modifications ultérieures éventuelles tel(s) que paru(s) au Moniteur (en cas d'association, chaque associé fait de même) ;
- Si l'offre est introduite par un groupement ou association momentanée (société simple) :
  - l'offre est obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ;
  - les membres de la société s'engagent solidairement ;
  - les membres de la société désignent obligatoirement le membre qui sera chargé de représenter la société simple momentanée vis-à-vis du vendeur. Il sera clairement nommé ; c'est lui qui sera le coordinateur général du projet ;
  - le contrat de société ou le protocole d'accord relatif à la constitution de la société en formation est annexé à l'offre, ce document étant signé par les personnes habilitées à représenter chacun des membres de l'association ou la société en formation.

## **2. Capacité économique et financière du candidat-acquéreur – template à compléter par les candidats et à joindre à l'offre**

Le candidat acquéreur doit démontrer sa capacité économique et financière par les indicateurs financiers suivants, calculés sur la base des comptes annuels approuvés des 3 dernières exercices comptables et en utilisant obligatoirement le modèle Excel repris en annexe 2 :

- Chiffre d'affaires :
  - Valeur minimale : Le candidat-acquéreur doit disposer d'un chiffre d'affaires annuel de minimum 10 millions d'euros dans au moins 2 des 3 derniers exercices comptables.
  - Si le candidat-acquéreur se présente sous forme d'un partenariat d'opérateurs économiques, le chiffre d'affaires minimum peut être atteint par addition des chiffres d'affaires de chacun des partenaires, à condition qu'au moins un des partenaires ait un chiffre d'affaires à lui seul de 5 millions d'euros dans au moins 2 des 3 derniers exercices comptables.
- Ratio de solvabilité :
  - Méthode de calcul :  $[\text{capitaux propres}] / [\text{passif total}]$
  - Valeur de référence : 15% dans au moins 2 des 3 derniers exercices comptables
- Ratio de liquidité :
  - Méthode de calcul :  $([\text{créances à un an au plus}] + [\text{placements de trésorerie}] + [\text{valeurs disponibles}] + [\text{stocks et commandes en cours d'exécution}]) / [\text{dettes à un an au plus}]$
  - Valeur de référence : 0,75 dans au moins 2 des 3 derniers exercices comptables
- Ratio de rentabilité :
  - Méthode de calcul :  $([\text{bénéfice (Perte) de l'exercice}] + [\text{amortissements}] + [\text{réductions de valeur}] + [\text{provisions pour risques et charges}]) / [\text{capitaux propres}]$

- Valeur de référence : 7,5% dans au moins 2 des 3 derniers exercices comptables

Le candidat-acquéreur est tenu de joindre à son offre le formulaire complété sous format excel éditable.

La valeur de chiffre d'affaires reprise plus haut est une valeur minimale à respecter obligatoirement. Les valeurs de ratios de solvabilité, liquidité et rentabilité sont des valeurs de référence auxquelles le candidat-acquéreur peut déroger moyennant une justification circonstanciée. Cette justification doit démontrer que le candidat-acquéreur ait suffisamment de capacité économique et financière pour faire face aux obligations découlant des présentes conditions de vente, malgré le non-respect du ratio concerné. Cette justification doit être annexée à l'offre du candidat acquéreur et peut englober maximum 4 faces A4 recto-verso.

### **3. Capacité technique du candidat-acquéreur**

Le candidat-acquéreur fournira plusieurs références en milieu rural ou semi urbain portant sur la réalisation de projets de minimum 10 millions d'euros, portant sur un programme résidentiel complété éventuellement d'autres fonctions, exécutés (\*) au cours des cinq dernières années en indiquant le montant, la date et le destinataire (public et privé).

(\*) Un projet en cours peut être utilisé en tant que référence si au minimum son gros-œuvre est terminé.

Exigence minimum : au moins une référence de minimum 10 millions d'euros et 50 logements.

Le candidat acquéreur peut avoir recours pour justifier de sa capacité technique à la capacité d'un tiers à condition d'apporter la preuve que le candidat acquéreur disposera des moyens nécessaires en produisant l'engagement de cette entité tierce.

Exigence minimum : réalisation d'une résidence-service d'une capacité minimum de 35 résidents.

Son dossier de candidature devra également présenter les capacités et réalisations d'une équipe multidisciplinaire pouvant répondre aux questions de gestions des eaux de pluies, de bruits, d'aménagement des espaces verts tant publics que des copropriétés.

## **II.2. Critère unique déterminant le choix de la meilleure offre d'achat : le prix d'acquisition**

La vente sera attribuée au candidat acquéreur qui répond aux critères de sélection qualitative et ayant présenté l'offre obtenant le plus de points sur un total de 100 (cent) points sur la base du critère unique consistant dans le prix d'acquisition.

Le candidat acquéreur proposera son prix sous la forme d'un prix global pour l'ensemble des terrains en précisant le prix par m<sup>2</sup>.

Le prix pour l'acquisition des terrains ne peut être inférieur au prix minimum de 36 € par mètre carré.

Le candidat acquéreur ayant proposé le prix global le plus haut se verra attribuer la cote maximale.

Les autres candidats acquéreurs se verront attribuer un nombre de points calculés selon la formule suivante :

Points = (100) x (prix de l'offre/prix max)

Prix de l'offre : est le prix indiqué dans l'offre

Prix max : est le prix le plus élevé

Le prix obtenu dans la formule (prix de l'offre/prix max) est arrondi au centième le plus proche.

### II.3. Documents à remettre par les candidats acheteurs pour la vérification de leur capacité économique et technique

Les documents suivants doivent être joints à l'offre :

- les documents visés au point II.1, p. 7 ;
- le formulaire concernant la capacité économique et financière (annexe 2) ;
- les références justifiant la capacité technique du candidat.

### II.4. Documents à remettre par les candidats acheteurs pour déterminer la meilleure offre d'achat

Les candidats acquéreurs joignent à leur offre le formulaire d'offre comportant un inventaire du prix à savoir :

- l'indication du prix global pour l'achat de l'ensemble des terrains ;
- l'indication du prix au m<sup>2</sup>.

### II.5. Documents relatifs à la reprise du cautionnement des charges d'urbanisme

Le candidat acquéreur joindra à son offre soit l'engagement d'une banque ou d'une compagnie d'assurances habilitée à exercer ses activités en Belgique de constituer le cautionnement à hauteur d'un montant minimum de 6.609.312,49 €.

Soit la preuve que le candidat dispose de la possibilité de constituer le cautionnement sur fonds propres.

Le candidat acquéreur devra ainsi reconstituer la totalité du cautionnement constitué conjointement par la Commune de Libramont-Chevigny et SMDI et se substituer aux deux entités.

### II.6. Documents descriptifs à joindre par les candidats acheteurs en ce qui concerne l'affectation des terrains à acquérir

Les candidats acquéreurs joignent à leur offre :

- Une note d'intention décrivant de façon précise le projet de promotion immobilière qu'il a l'intention de réaliser.

Celle-ci devra au moins préciser le nombre de bâtiments et le nombre de logements projetés, leur implantation ainsi que le traitement des abords et parties non bâties, le planning et le phasage des travaux et de la commercialisation de la promotion immobilière.

- Une seconde note d'intention décrivant le projet relatif à la réalisation d'une résidence-service précisant au minimum :
  - la capacité d'accueil de la résidence-service (nombre de résidents – lofts) ;
  - l'implantation de la résidence-service sur les terrains à acquérir ;
  - une description du programme de travaux à réaliser pour le bâtiment et les abords et voies d'accès ;
  - un planning de réalisation indiquant la date probable d'obtention du permis, le début des travaux et l'achèvement et la date de mise en service.

## II.7. Document à joindre à l'offre en ce qui concerne le planning de réalisation

L'acquéreur doit annexer à son offre un planning de développement intégral du site qui devra respecter les délais maximums prévus par les présentes conditions générales de vente, à savoir un délai maximum de 18 mois entre la signature du compromis de vente sous condition suspensive et l'obtention du permis d'urbanisme et un délai maximum d'un an pour la réalisation des infrastructures publiques de la phase 1 (voiries), un délai de maximum 3 ans pour la réalisation de la résidence-service et un délai de maximum 4 ans pour la réalisation du programme de logement prévu dans son offre.

## III. **EXIGENCES MINIMUMS DE L'OFFRE D'ACHAT**

### III.1. Prix minimum

L'offre d'achat doit porter sur l'intégralité des parcelles de terrain mises en vente.

Une offre partielle ou en phases successives ne sera pas acceptée.

Elle doit indiquer le prix total et le prix au m<sup>2</sup>.

Pour être recevable, l'offre ne peut être inférieure au prix minimum correspondant à l'estimation du bien soit :

- pour les terrains propriété de la SWL, au montant total de 5.414.580 € correspondant à un prix de 36 €/m<sup>2</sup> de terrain.
- pour les terrains propriété de la commune de Libramont-Chevigny au montant total de 4.930.164 € correspondant à un prix de 36 €/m<sup>2</sup> de terrain.

### III.2. Conditions relatives à l'affectation des terrains à acquérir

Outre l'offre d'achat ferme et irrévocable, le candidat acquéreur doit présenter sous la forme indiquée ci-avant (notes d'intention) un projet d'affectation des parcelles à acquérir répondant aux exigences minimums suivantes :

- Le projet présenté devra être conforme aux prescriptions du permis d'urbanisation

annexé au présent cahier des charges.

- Les vendeurs n'entendent pas s'immiscer dans la conception et la réalisation du projet immobilier.
- Les vendeurs entendent seulement rappeler ci-après les orientations essentielles du permis d'urbanisation de la zone du Serpont.
- Le candidat acquéreur s'engage à réaliser l'affectation correspondant au projet de promotion immobilière présenté dans la note d'intention.

Les candidats acquéreurs s'engagent à réaliser la résidence-service correspondant au projet décrit dans leur note d'intention.

### III.3. Conformité de l'offre d'achat aux conditions générales et particulières de la vente établies par les présentes conditions générales de vente

En déposant l'offre d'achat, le candidat acquéreur accepte les conditions générales et particulières minimales de la vente prévues par le présent cahier des charges et notamment la clause de rachat ou de réméré qui pourra être exercée par le vendeur à défaut pour l'acquéreur de respecter l'affectation du bien à la destination pour laquelle il a été vendu, à savoir la réalisation d'un projet de promotion immobilière dans le cadre du permis d'urbanisation et d'une résidence-service.

La faculté de rachat pourra être exercée en cas de non-respect du planning de développement annexé par le candidat acquéreur à son offre, les parties venderesses ayant la faculté de racheter les parcelles non-bâties sans que l'exercice de la faculté de rachat puisse se faire au-delà d'une période de 5 ans à dater de la passation de l'acte authentique.

Elle portera uniquement sur les parcelles non bâties par le promoteur au moment où la faculté de rachat est mise en œuvre par le vendeur.

La faculté de rachat ne s'appliquera pas sur des terrains vendus à des tiers dans les conditions prévues par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction.

## **IV. DEPOT DES OFFRES D'ACHAT – DEROULEMENT DE LA NEGOCIATION ET CONCLUSION DE LA VENTE – DELAI DE VALIDITE DES OFFRES**

### IV.1. L'offre d'achat est établie conformément au formulaire d'offre d'achat constituant l'annexe 1 du présent cahier des charges

Le candidat acquéreur est tenu de joindre à son offre toutes les pièces prévues par le présent cahier des charges en vue de présenter son projet.

Si dépôt d'offre papier, les offres peuvent être envoyées par la poste ou remises par porteur contre récépissé en deux exemplaires.

Elles sont déposées ou remises à l'adresse suivante :

Commune de Libramont-Chevigny Place Communale 9B 6800 Libramont-Chevigny
--

En vue de garantir la confidentialité des offres avant leur ouverture, elles sont remises dans une enveloppe scellée contenant l'offre d'achat et les documents annexes glissés dans une seconde enveloppe fermée avec la mention « Commune de Libramont-Chevigny - ZACC du Serpont – offre d'achat ».

Les offres doivent parvenir au plus tard au vendeur à la date qui sera fixée par le Collège communal qui reçoit délégation pour la mise en œuvre des modalités pratiques de la vente et notamment la fixation de la date de remise des offres et la mise en œuvre des mesures de publicité.

L'offre d'achat doit être signée par la ou les personnes disposant du pouvoir d'engager le candidat acquéreur.

Il convient de joindre les documents justifiant les pouvoirs de signature.

#### IV.2. Délai de validité des offres d'achat

Le délai de validité des offres d'achat est de 6 mois à dater de la date prévue pour l'ouverture des offres.

#### IV.3. Déroulement de la négociation

Les vendeurs décideront s'il y a lieu d'accepter purement et simplement une des offres ou d'entamer des négociations avec un ou plusieurs candidats acquéreurs.

S'il décide de négocier, les vendeurs négocient avec les candidats acquéreurs leur offre initiale et toute offre ultérieure en vue de les améliorer.

Les exigences minimales fixées par le cahier des charges auquel les offres doivent répondre ne font pas l'objet de négociations.

À cet égard, l'attention des candidats acquéreurs est attirée sur le fait que le prix minimum fixé pour l'acquisition des terrains constitue une exigence minimum prescrite à peine d'irrégularité substantielle de l'offre d'achat.

Au cours de la négociation, le vendeur assurera l'égalité de traitement entre tous les candidats acquéreurs.

À cette fin, il ne donne pas d'informations discriminatoires susceptibles d'avantager certains candidats par rapport à d'autres.

La négociation peut se dérouler en phases successives de manière à limiter le nombre d'offres à négocier.

Lorsque le vendeur entend conclure les négociations, il informe le ou les candidats acquéreurs restant en lice et fixe une date limite pour la présentation de leur offre finale.

Ces offres finales pourront à nouveau faire l'objet d'une présentation.

#### IV.4. Conclusion de la vente – compromis sous conditions suspensives et acte authentique

Après clôture de la négociation avec le ou les candidats acquéreurs, le conseil communal de la Commune de Libramont-Chevigny et le conseil d'administration de la SWL adopteront une décision motivée désignant le candidat acquéreur retenu.

Ces délibérations seront communiquées aux candidats acquéreurs.

La Commune et la SWL ne seront liées qu'au moment de la signature du compromis de vente sous condition suspensive.

L'acte authentique sera passé par devant un(e) commissaire de la Direction du Comité d'Acquisition du Luxembourg dans les 4 mois de la réalisation des conditions suspensives qui doivent intervenir au plus tard dans les 18 mois de la signature du compromis.

#### IV.5. Faculté de renoncer à passer la vente

Les vendeurs se réservent la possibilité pour n'importe quel motif raisonnablement justifié de renoncer à tout moment à la procédure de vente engagée sans indemnisation pour les candidats acquéreurs et ce tant que le compromis de vente ne sera pas signé.

#### IV.6. Visite des lieux et séance d'information préalable au dépôt des offres – possibilité pour les candidats acquéreurs de réaliser des essais de sol

L'attention des soumissionnaires est attirée sur le fait qu'ils ont la possibilité de visiter les lieux en prenant pour ce faire rendez-vous avec la personne de contact mentionnée dans le présent cahier des charges.

Une séance d'information destinée aux candidats acquéreurs sera organisée le **17 mai 2023 à 14h00** à l'Administration communale de Libramont-Chevigny, Place Communale, 9 à 6800 Libramont.

Les candidats acquéreurs ont la possibilité d'effectuer sur les parcelles de terrain mises en vente les essais de sol et sondages qu'ils estiment opportun.

### **V. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE**

#### V.1. Conditions générales de la vente

##### *V.1.1. Garantie – état du bien – contenance*

La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, en toute connaissance de cause et à ses risques et périls sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés ni au sujet de la nature du sol ou du sous-sol et sans pouvoir dès lors prétendre à indemnité et ou réduction de prix pour quelque motif que ce soit.

Dans ce contexte, il est précisé que la responsabilité du vendeur ne pourra en aucun cas et

d'aucune manière être engagée en cas de découverte dans le bien de puits de mine, de phosphate ou autre. L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a communiqué toutes les informations dont il disposait à ce propos et que la possibilité de procéder ou de faire procéder avant la signature des présentes à tous les essais et travaux de recherche voulus ou souhaités lui a été offerte.

L'acquéreur confirme qu'il acquiert le bien en toute connaissance de cause et déclare en outre reconnaître que l'obligation de délivrance du vendeur est à ce jour entièrement remplie.

La contenance du bien n'est pas garantie, les différences en plus ou en moins fussent-elles supérieures au vingtième faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

#### *V.1.2. Situation hypothécaire*

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire quelconque, tant dans le chef du vendeur, que dans le chef des précédents propriétaires.

#### *V.1.3. Propriété – jouissance – impôts – occupation*

L'acquéreur a la propriété et la jouissance du bien à dater de la passation de l'acte authentique. Il payera le précompte immobilier et toute autre imposition afférant au bien en ce compris la taxe sur les parcelles non bâties à compter du même moment.

Le bien est vendu libre de tout droit d'occupation.

#### *V.1.4. Servitudes*

Le bien est vendu avec ses servitudes actives et ou passives, apparentes et ou occultes, continues et ou discontinues sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit que ceux fondés sur titre régulier transcrit et non prescrit ou sur la loi.

À cet égard, le vendeur déclare n'avoir personnellement consenti à un tiers ni servitude ni droit particulier de nature à grever le bien vendu ; il déclare en outre n'avoir pas connaissance de l'existence de tels droits.

### V.2. Conditions particulières de la vente

#### *V.2.1. Conditions suspensives*

La vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Non-annulation par l'autorité de tutelle de la délibération du conseil communal relative à la vente des parcelles au promoteur désigné au terme de la procédure de publicité et mise en concurrence dans le cadre de la tutelle générale d'annulation. La Commune de Libramont-Chevigny fera courir le délai pour l'exercice de la tutelle générale d'annulation en communiquant la délibération accompagnée des pièces justificatives. La condition suspensive sera levée à défaut de décision d'annulation dans les délais fixés par le Code de la démocratie locale et de la décentralisation.
- Obtention par l'acquéreur d'un permis d'urbanisme définitif et purgé de tout recours pour la première phase du permis d'urbanisation pour au moins la réalisation des

- infrastructures publiques de cette phase.
- L'ensemble des conditions suspensives doivent être réalisées dans les 18 mois de la signature du compromis de vente.

### V.2.2. Prix – acompte

Le prix sera déterminé au terme de la procédure de publicité et mise en concurrence aboutissant à désigner la meilleure offre d'achat.

Un acompte de 10 % devra être payé par le candidat acquéreur au moment de la signature du compromis de vente sous conditions suspensives.

En cas de non-réalisation des conditions suspensives, l'acompte sera remboursé.

Le solde du prix qui sera payé au moment de la passation de l'acte authentique après réalisation des conditions suspensives.

### V.3. Faculté de rachat ou « clause de réméré »

À défaut pour l'acquéreur d'affecter le bien à la destination pour laquelle il a été vendu, à savoir la réalisation du programme de logement dans le cadre d'une opération de promotion immobilière privée, le vendeur se réserve le droit de lui notifier dans un délai de cinq ans à dater de la réalisation des conditions suspensives de la vente sa volonté de reprendre les terrains vendus dans les conditions prévues aux articles 1659 et s. du Code civil.

En cas de rachat, le vendeur remboursera à l'acquéreur en un seul paiement le prix non indexé de la présente vente, à l'exclusion des impenses et autres frais visés à l'article 1673, al. 1<sup>er</sup> du Code civil.

Le vendeur redeviendra ainsi propriétaire des biens qui font l'objet des présentes ainsi que de tout ce qui aura été érigé par l'acquéreur.

Cette faculté de réméré ne pourra être exercée que dans les hypothèses suivantes dans lesquelles il est avéré que le promoteur n'est pas en mesure de réaliser l'affectation des terrains :

- Après signature de l'acte authentique en cas de non-respect du planning de développement, les parties venderesses auront la faculté de racheter les parcelles non-bâties sans que l'exercice de la faculté de rachat puisse excéder une période de 5 ans à dater de la réalisation des conditions suspensives de la vente ;
- Si la résidence-service n'est pas réalisée plus d'un an après la date prévue pour l'achèvement des travaux suivant le planning de développement, les parties venderesses auront la faculté de racheter la parcelle non-bâtie dédiée à la résidence-service sans que la faculté de rachat puisse être exercée au-delà d'une période de 5 ans à dater de la réalisation des conditions suspensives.

Le vendeur ne pourra exercer cette faculté de réméré que pour des parcelles qui n'auront pas été mises en œuvre et sur lesquelles aucun logement n'aura été réalisé.

La volonté d'exercer la faculté de réméré ci-dessus sera notifiée à l'acquéreur par courrier recommandé.

À défaut d'avoir exercé la faculté de réméré au plus tard dans le délai de cinq ans à dater de la réalisation des conditions suspensives, le vendeur sera de plein droit déchu de cette faculté

et l'acquéreur demeurera propriétaire du bien objet de la vente sans préjudice de l'exercice éventuel par le vendeur d'une action résolutoire.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance à conclure par l'acquéreur ou un acquéreur subséquent devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cette faculté de réméré et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant. Toutefois, même à défaut de cette déclaration, la faculté de réméré pourra être exercée contre un acquéreur ultérieur des biens vendus.

La faculté de rachat ne sera cependant pas opposable dans le cadre de l'application de l'article 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitation (la loi Breyne).

#### V.4. Planning de développement

Comme indiqué ci-avant, le candidat acquéreur doit annexer un planning de développement intégral du site à son offre. La partie du planning couvrant la période de la signature du compromis de vente sous conditions suspensives et les quatre premières années suivant la passation de l'acte authentique sera engageante eu égard notamment à la clause de rachat.

#### V.5. Maintien du cautionnement

Ainsi que rappelé supra, afin d'assurer la pérennisation du permis, la S.M.D.I. a accepté d'engager les frais requis pour l'émission par la SA BELFIUS d'une ouverture de crédit de 3.650.000 € afin de permettre le cautionnement des charges d'équipement dans le cadre de la phase 1 du permis d'urbanisation.

Cette ouverture de crédit est garantie par un cautionnement limité à 3.646.616,00 € dont la charge annuelle de maintien est de 27.375,00 € actuellement supportée par la SMDI.

Dès la signature du compromis, l'acquéreur devra se substituer à la SMDI dans tous les engagements liés au cautionnement rendu nécessaire pour éviter la préemption du permis d'urbanisation. Une solution alternative à la poursuite de l'ouverture de crédit BELFIUS peut être proposée pour la reprise du cautionnement

L'acquéreur devra également reprendre la partie du cautionnement constituée par la Commune de Libramont-Chevigny au moment de la signature du compromis afin de maintenir un cautionnement global à hauteur de 6.609.312,49 €.

#### Liste des annexes :

Annexe 1 : [modèle d'offre d'achat](#)

Annexe 2 : formulaire concernant la capacité économique et financière à compléter par les candidats acquéreurs

Annexe 3 : permis d'urbanisation du 6 décembre 2016

Annexe 4 : plan de division

**Les annexes 2, 3 et 4 seront envoyées sur demande adressée à l'un des contacts repris ci-dessous :**

[maximilien.gueibe@libramont.be](mailto:maximilien.gueibe@libramont.be)

[g.dormal@swl.be](mailto:g.dormal@swl.be)

[luxembourg.cai.finances@spw.wallonie.be](mailto:luxembourg.cai.finances@spw.wallonie.be)

## Annexe 1 : Offre d'achat

[Utiliser le formulaire au format Word \(.docx\)](#)

Commune de Libramont-Chevigny – Société Wallonne du Logement – vente des parcelles propriétés de la Commune et de la SWL situées dans le périmètre de la ZACC du Serpont à Libramont

Offre d'achat

### A. Identité complète du candidat acquéreur

Le(s) soussigné(s) et/ou la(les) société(s)

1. Dénomination, forme juridique, n° d'entreprise, siège social
2. Dénomination, forme juridique, n° d'entreprise, siège social

Le cas échéant,

Les personnes mentionnées ci-avant déposent une offre en société simple momentanée constituée en vue de l'acquisition sous la dénomination...

L'offre doit être signée par chacune des personnes formant la société simple ou par un mandataire justifiant d'une procuration.

### B. L'offre d'achat porte sur les biens suivants

....

### C. Prix offert pour l'acquisition du bien

Les soussignés s'engagent à acquérir les terrains pour le prix global de ...  
Représentant un prix de ... /m<sup>2</sup>.

La présente offre n'est assortie d'aucune condition suspensive.

La présente offre est valable pour une durée de six mois à dater de la date prévue pour l'ouverture des offres à savoir le 06/09/2023 donc jusqu'au 06/03/2024.

En cas d'acceptation de l'offre par le vendeur, le compromis de vente et l'acte authentique seront passés conformément aux clauses et conditions prévues par le présent cahier des charges et à l'offre du candidat acquéreur.

D. Affectation des parcelles faisant l'objet de l'offre d'achat

Les soussignés s'engagent en déposant leur offre à réaliser le projet de promotion immobilière présenté dans les annexes de leur offre d'achat conformément au cahier des charges.

Le cas échéant

E. documents joints à l'offre par le candidat acquéreur

Le candidat acquéreur certifie qu'il joint à son offre :

- les documents relatifs à l'absence de causes d'exclusion
- le formulaire concernant la capacité économique et financière dûment rempli ;
- les références prévues pour justifier de sa capacité technique ;
- les documents relatifs à la reprise du cautionnement des charges d'urbanisme ;
- les documents descriptifs en ce qui concerne l'affectation des terrains à acquérir ;
- le planning de développement.