

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES
pour la vente d'un bien immobilier
situé au n°44 de la rue Abbé Cuyllits

VENTE DE GRÉ A GRÉ
AVEC PUBLICITÉ ET
PROCÉDURE D'OFFRES

Pouvoir adjudicateur
Commune d'Anderlecht

Table des matières

I. CONTEXTE DE LA VENTE ET DESCRIPTION DU BIEN.....	3
I.1 CONTEXTE DE LA VENTE.....	3
I.2 DESCRIPTION DU BIEN.....	3
II. CONDITIONS DE L'ALIÉNATION.....	6
II.1 AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE.....	6
II.2 APRÈS LA SIGNATURES DE L'ACTE.....	6
II.3 PÉNALITÉ DE RETARD ET LITIGES.....	7
III. PROCÉDURE D'OFFRES.....	8
III.1 FORME ET CONTENU DES OFFRES.....	8
III.2 DÉPÔT DES OFFRES.....	8
III.3 DÉLAI DE VALIDITÉ.....	9
III.4 CHOIX DE L'OFFRE.....	9

I. Contexte de la vente et description du bien

I.1 Contexte de la vente

La vente s'inscrit dans le cadre du contrat de Quartier Durable « Compas » dont le programme d'actions est consultable sur le site Internet de la Commune¹ (cf. annexe 1).

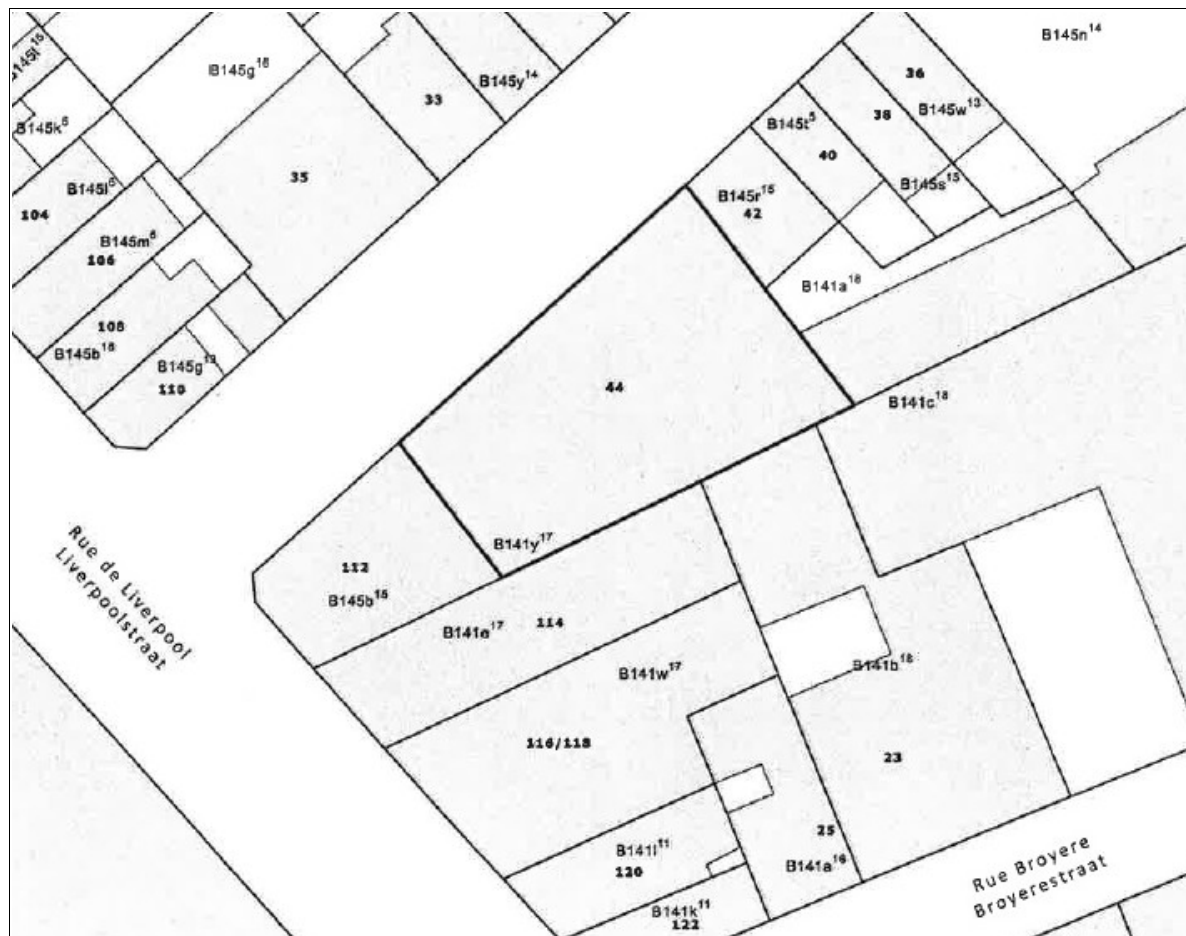
Ainsi, l'opération est principalement régie par ce programme et les textes suivants :

- la circulaire du 22 décembre 2015 relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles (cf. annexe 2) ;
- l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 (cf. annexe 3) ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 24 novembre 2016 relatif aux Contrats de quartier durable (cf. annexe 4).

I.2 Description du bien

Le bien, d'une superficie au sol de près de 475 m² et dont la valeur vénale a été estimée à 325.000 EUR par le Comité d'acquisition d'immeubles régional (25/03/2016), correspond à la parcelle cadastrée 21304-B-141Y17.

Image 1. Extrait du plan cadastral



La parcelle, dont toute la superficie est bâtie, se subdivise en 4 entrepôts. Le local n°1 (voir image 2) fait l'objet d'une convention de location jusqu'au 30/11/2017. Les trois autres ne sont pas occupés.

¹ <http://www.anderlecht.be/renovation-urbaine/compas>

Le sol est en partie pollué. L'étude détaillée et de risque conjointe réalisée par Geosan arrive à la conclusion que 49 m³ de terres dépassent les normes d'intervention pour le cuivre et le zinc (cf. annexe 5). Dans la situation actuelle, le risque est considéré comme tolérable.

Image 2. Plan de localisation du sol pollué

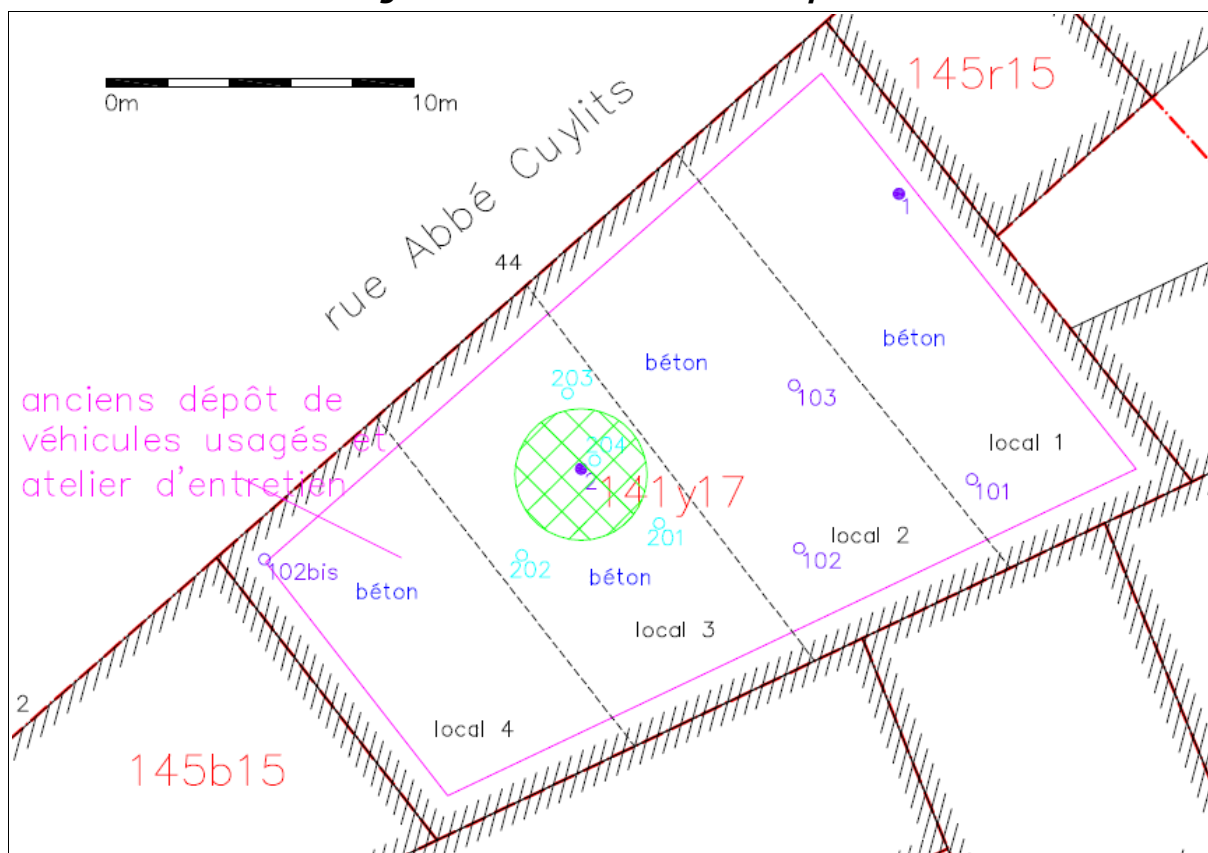


Image 3. Photo de la façade à rue



Image 4. Photo du local n°3



II. Conditions de l'aliénation

II.1 Avant la signature de l'acte

- 1) L'offre devra respecter la forme et le contenu fixés (cf. III).
- 2) Le prix proposé sera égal ou supérieur à 32.500 EUR (trente-deux mille cinq cents euros).
- 3) Un acompte correspondant à 10 % du montant de l'offre sera versé dans un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de la lettre de notification informant le candidat que son offre a été retenue.

Le versement se fera sur le compte bancaire n°091-0001277-45 ouvert au nom de l'administration communale d'Anderlecht et portera la communication suivante : CQD-Compas-D2. Cet acompte sera déduit du prix d'achat. La Commune se réserve le droit de faire appel à cet acompte si la signature de l'acte de vente ne se fait pas dans le délai imposé (voir ci-dessous).

- 4) La signature de l'acte de vente doit se faire dans un délai de quatre mois à compter de la date d'envoi de la lettre de notification informant le candidat que son offre a été retenue.

Le paiement du prix de vente interviendra le jour de la vente. Les frais de vente sont à charge de l'acquéreur.

II.2 Après la signatures de l'acte

- 1) La construction ou la réhabilitation doit être achevée (réception provisoire) dans un délai de trois ans prenant cours à la date de la notification de l'octroi du permis d'urbanisme et au plus tard dans les cinquante mois à compter du lendemain du jour de la passation de l'acte authentique.

Dès que les travaux seront complètement achevés, l'acquéreur le notifiera au Collège des Bourgmestre et Échevins (place du Conseil 1, 1070 Anderlecht) et l'invitera à une réunion ayant pour objet de constater l'achèvement des travaux qui sera acté dans un PV de réception provisoire signé contradictoirement. L'acquéreur remettra à l'administration communale, huit jours au moins avant la réunion :

- *tous les plans des constructions « as built » en format pdf, comprenant des plans coordonnés relatifs au gros-œuvre, aux parachèvements et aux techniques spéciales (ventilation, sanitaire, électricité, chauffage...);*
- *les certificats de conformité délivrés par un organisme de contrôle agréé des installations techniques.*

- 2) Le respect des conditions d'accès aux logements produits, qu'ils soient mis en location ou cédés, conformément aux conditions fixées aux articles 45 à 48 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 24 novembre 2016 relatif aux Contrats de quartier durable (cf. annexe 4).

- 3) Les logements produits formeront un habitat solidaire.

Un habitat solidaire est « ...sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, de l'article 2 du Code bruxellois du Logement) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun... » (extrait de l'article 2 du Code bruxellois du Logement).

4) La remise d'un rapport annuel de gestion avant le 1er avril de l'année qui suit.

Le rapport doit être adressé au Collège des Bourgmestre et Échevins (place du Conseil 1, 1070 Anderlecht) et démontrer que les conditions d'aliénation sont respectées. Il contiendra notamment le projet de vie solidaire signé par tous les nouveaux occupants d'âge majeur, le calcul du coût de revient pour les logements mis en location, les nouveaux contrats de bail, les nouveaux actes d'aliénation d'un droit réel, la composition de ménage des nouveaux occupants et leurs avertissements extrait de rôle de l'impôt des personnes physique.

Les conditions visées aux points 2, 3 et 4 sont imposées à tout nouvel acquéreur ou titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie pendant une durée de 15 ans à dater de l'acte visé au point II.1.4.

II.3 Pénalité de retard et litiges

1) En cas de non-observance par l'acquéreur du délai fixé au point II.2.1, une pénalité de retard sera due :

Retard	Pénalité
Inférieur ou égal à 365 jours calendriers	22.343,75 €
Entre 365 et 730 (inclus) jours calendriers	44.687,50 €
Entre 730 et 1095 (inclus) jours calendriers	89.375,00 €
Entre 1095 et 1460 (inclus) jours calendriers	178.750,00 €
Supérieur à 1460 jours calendriers	357.500,00 €

Sur demande motivée et par envoi recommandé dans les 30 jours calendriers qui suivent la réception du courrier relatif à la pénalité de retard, l'acquéreur peut demander l'exonération de la pénalité. Cette demande doit :

- être adressée au Collège des Bourgmestre et Échevins, place du Conseil 1, 1070 Anderlecht ;
- comprendre les preuves démontrant que le retard est indépendant de la volonté de l'acquéreur et/ou dû à un cas de force majeure (lenteur administrative dans le traitement du permis, intempéries extraordinaires, catastrophe naturelle...).

Si la Commune ne répond pas dans les 60 jours calendriers à dater de la réception de la demande, celle-ci est réputée approuvée.

2) San préjudice de la pénalité précitée, la Commune aura en tout temps le droit de résiliation de la vente pour inexécution par l'acquéreur de l'une ou l'autre des clauses de l'acte, avec dommages et intérêts et ce, après une simple constatation et mise en demeure par lettre recommandée.

3) Tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation de la convention entre l'administration et le candidat sera de la seule compétence des tribunaux de Bruxelles.

III. Procédure d'offres

L'accomplissement de cette procédure n'implique en rien l'obligation de conclure la vente. La Commune d'Anderlecht peut soit renoncer à la vente, soit relancer la procédure, au besoin suivant un autre mode et sans devoir pour autant, pour quelque raison que ce soit, payer des indemnités aux candidats.

III.1 Forme et contenu des offres

Documents à joindre :

- le formulaire d'offre dûment rempli (cf. annexe 6) ;
- une note décrivant le rôle significatif joué par le candidat dans le développement d'un projet similaire²;
- une note convaincante expliquant comment les objectifs suivants seront atteints :
 - création d'un habitat solidaire (cf. II.2.3) comprenant au moins huit logements de qualité et diversifiés ;
 - optimisation des performances environnementales de l'immeuble.

Tous les documents établis ou complétés par le candidat ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes doivent également être signées par le candidat ou son mandataire.

L'offre doit être rédigée en français ou en néerlandais.

III.2 Dépôt des offres

L'offre est établie sur papier et est glissée sous pli définitivement scellé mentionnant le numéro du cahier spécial des charges ou l'objet du marché.

Le vendredi 30 juin 2017 à 15 h au plus tard, elle est remise par porteur contre accusé de réception à l'adresse suivante :

Service Rénovation urbaine
Commune d'Anderlecht
3^{ème} étage
Rue du Van Lint 6
1070 Anderlecht

Tout offre envoyée ou déposée tardivement ne sera pas prise en compte. La date et l'heure figurant sur l'accusé de réception établi par le service Rénovation urbaine fait foi.

² *Habitat solidaire et/ou logements conventionnés dont les travaux ont été réceptionnés (au moins provisoirement)*

III.3 Délai de validité

Le candidat reste lié par son offre pendant un délai de 180 jours calendrier, prenant cours le lendemain de la date limite de réception des offres.

III.4 Choix de l'offre

Conformément à la circulaire du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitales datée du 22/12/2015, le pouvoir adjudicateur attribuera le bien au candidat qui a proposé l'offre la plus élevée qui satisfait aux conditions de l'aliénation.

ANNEXE 1: Extrait du programme du CQD Compas

LOCALISATION

Adresse : rue Abbé Cuyllits 44

Propriétaire : Privé

Cadastre : 141Y17

Situation existante : Garage

PRAS : Zone d'habitation
Zone d'intérêt culturel, historique,
esthétique ou d'embellissement

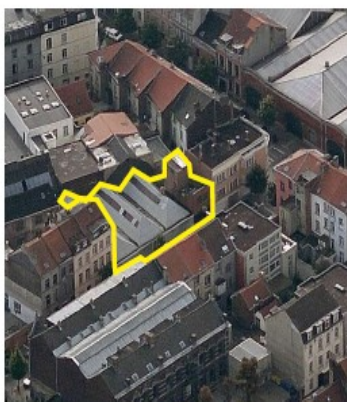
SURFACES EXISTANTES

Superficie de la parcelle : 438 m²

Emprise au sol du bâti : 438 m²

Superficie plancher : 508 m²

Gabarit existant : rdc+1



DESCRIPTION DU PROJET

Le projet comprend :

- l'acquisition de l'immeuble ;
- la revente à un promoteur social en vue de créer des logements (minimum 8) de qualité et diversifiés, accessible à un public fragilisé.

OBJECTIFS

Ce projet permet de :

- supprimer un chancre posant des nuisances au quartier (bâtiment en infraction des règlements d'urbanisme) ;
- offrir des logements de qualité et diversifiés à un public fragilisé via la revente à un promoteur social.

RECOMMANDATIONS

Profiter de la première année du contrat de quartier pour faire l'acquisition de l'immeuble et lancer déjà l'écriture du cahier de charge de façon à pouvoir lancer relativement vite l'appel d'offre.

Conditions à insérer dans le cahier de charge pour la revente à un promoteur social :

- créer des logements accessibles à un public fragilisé ;
- aménager la cour et le jardin de manière à maximaliser la surface perméable ;
- optimiser les performances environnementales de l'immeuble : récupération des eaux de pluie, installation de panneaux solaires photovoltaïques/thermiques, toiture verte,... ;
- intégrer des espaces partagés (intérieurs et extérieurs) par les différents appartements tels qu'un jardin (en partie) accessible à tous les habitants de l'immeuble, une buanderie commune, un local vélo, un atelier,...
- prévoir un mode de gestion des logements et, le cas échéant, un mode d'accompagnement du projet.

PORTEUR

Commune d'Anderlecht

PHASAGE

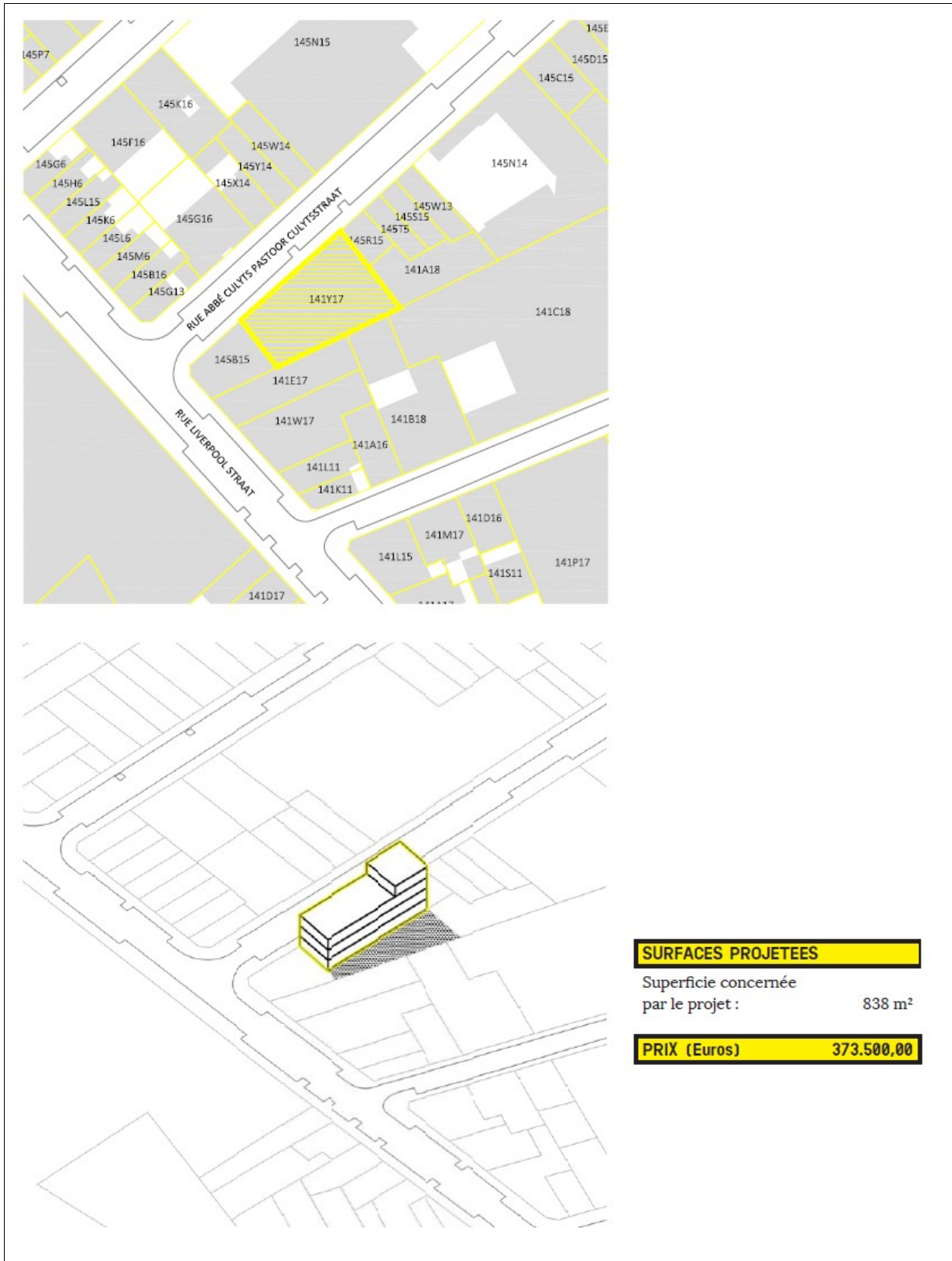
2014

2015 Acquisition

2016 Designation d'un promoteur social

2017

2018



ANNEXE 2 : La circulaire du 22 décembre 2015 relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles

ANNEXE 3 : L'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016

**ANNEXE 4 : L'arrêté du Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capital du 24 novembre 2016 relatif aux
Contrats de quartier durable**

ANNEXE 5 : Résumé non technique de l'étude de sol

Parcelle cadastrale : Anderlecht, division 4, section B, parcelle 141y17

Titre de l'étude : **Etude détaillée**

Année de réalisation de l'étude : 2015

Expert agréé : Geosan SA (Agr. AGREPS 008 ; éch. 25/01/2023)

Référence de l'étude : GERB15.16831

Commanditaire de l'étude : Administration Communale d'Anderlecht
Rue Van Lint 6 à 1070 Anderlecht

Titulaire d'obligation de réaliser l'étude : Vermeir Jos Paul Lieven
Rue Van Soust 313 à 1070 Anderlecht

Fait générateur : Cession des droits réels

Date de réalisation des forages : 18/12/2015

Pollutions présentes :

Polluant	Cuivre	Zinc
Concentration maximale détectée (mg/kg ms)	2700	510
Concentration moyenne estimée (mg/kg ms)	390	148
Estimation de la surface (m ²)	14	
Estimation de l'épaisseur de l'horizon pollué (m)	3.5	
Estimation du volume (m ³)	49	
Estimation du tonnage de sol (tonne)*	80	

*densité du sol: 1,65 tonne/m³

Plans : Voir annexes 4, 5 et 8

Type de pollution : Orpheline

Personne ayant généré la pollution : -

<i>Parcelle cadastrale : Anderlecht, division 4, section B, parcelle 141y17</i>

Titre de l'étude : **Etude de risque**

Année de réalisation de l'étude : 2015

Expert agréé : Geosan SA (Agr. AGREPS 008 ; éch. 25/01/2023)

Référence de l'étude : GERB15.16831

Commanditaire de l'étude : Administration Communale d'Anderlecht
Rue Van Lint 6 à 1070 Anderlecht

Titulaire d'obligation de réaliser l'étude : Vermeir Jos Paul Lieven
Rue Van Soust 313 à 1070 Anderlecht

Fait générateur : Cession des droits réels

Date de réalisation des forages : 18/12/2015

Pollutions présentes :

Polluant	Cuivre	Zinc
Concentration maximale détectée (mg/kg ms)	2700	510
Concentration moyenne estimée (mg/kg ms)	390	148
Estimation de la surface (m ²)	14	
Estimation de l'épaisseur de l'horizon pollué (m)	3.5	
Estimation du volume (m ³)	49	
Estimation du tonnage de sol (tonne)*	80	

*densité du sol: 1,65 tonne/m³

Plans : Voir annexes 4, 5 et 8

Type de pollution : Orpheline

Caractère tolérable ou non des risques d'exposition des personnes,
sur base de

- l'affectation standard : tolérable

- l'utilisation concrète actuelle : tolérable

- l'utilisation concrète projetée : tolérable

Caractère tolérable ou non des risques de dissémination : tolérable

Caractère tolérable ou non des risques d'atteinte aux écosystèmes : tolérable

Nécessité de réaliser un projet de gestion des risques ou
éventuellement un projet d'assainissement et sa date de notification
à l'Institut : Néant

Urgence de la gestion du risque : -

Eventuelles mesures de suivi ou de sécurité : -

ANNEXE 6 : Formulaire d'offre

OFFRE D'ACHAT POUR LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
SITUÉ AU N°44 DE LA RUE ABBÉ CUYLITS

Important : ce formulaire doit être complété dans son entièreté et signé par le candidat.

Personne physique

Le soussigné (nom et prénom) :

Qualité ou profession :

Nationalité :

Domicile (adresse complète) :

Téléphone :

E-mail :

OU³ (1)

Personne morale

La firme (dénomination, raison sociale) :

Nationalité :

ayant son siège à (adresse complète) :

Téléphone :

E-mail :

Personne de contact :

représentée par le(s) soussigné(s) (nom et prénom) :

S'ENGAGE A ACHETER LE BIEN IMMOBILIER SITUÉ AU N°44 DE LA RUE ABBÉ CUYLITS AU PRIX DE
(en chiffres et en lettres) :

S'ENGAGE, EN CAS D'ACCEPTATION DE L'OFFRE, A RESPECTER LES CONDITIONS DE L'ALINÉATION
REPRISES AU CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES RÉFÉRENCÉ CQD-COMPAS-D2-3

Fait à :

Le :

Signature :

³ *Biffer les mentions inutiles*