

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES

**pour la vente des terrains communaux sis
Av. d'Itterbeek 282+ et terrains arrières :
terrains - parcelles cadastrées 8ème Div.
Sect. H 44 L , 45 D et 46 K d'une superficie
totale de 15 a 29 ca, à Anderlecht**

**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	4
II.1 Avant la signature de l'acte	4
II.2 Après la signatures de l'acte	4
II.3 Pénalité de retard et litiges.....	4
III.Procédure d'offres.....	6
III.1 Forme et contenu des offres	6
III.2 Dépôt des offres.....	6
III.3 Délai de validité	6
III.4 Choix de l'offre.....	7

I. Contexte de la vente et description du bien

I.1 Contexte de la vente

Plusieurs candidats sont susceptibles d'être intéressés par l'acquisition de 3 terrains communaux sis Av. d'Itterbeek 282+ et arrière à Anderlecht.

Ces terrains cadastrés 8ème Div. Sect. H 44 L , 45 D et 46 K d'une superficie totale de 15 a 29 ca (cf. Plan de mesurage ci-annexé) sont libres d'occupation.

I.2 Description du bien

Le bien d'une superficie au sol de près de 15 a 29 ca correspond aux parcelles nr 44 L , 45 D et 46 K reprises en bleu au plan ci-dessous.

Suivant le plan de mesurage ci-annexé, effectué par le bureau de Topographie et d'Expertises TENSEN & HUON SPRL, Boulevard Léopold II 166 à 1080 Bruxelles, la parcelle 44L, constructible, représente une superficie de 620 m².

Les terrains 45 D et 46 K ne sont pas bâtissables, et ont respectivement une superficie de 356 m² et 553 m².

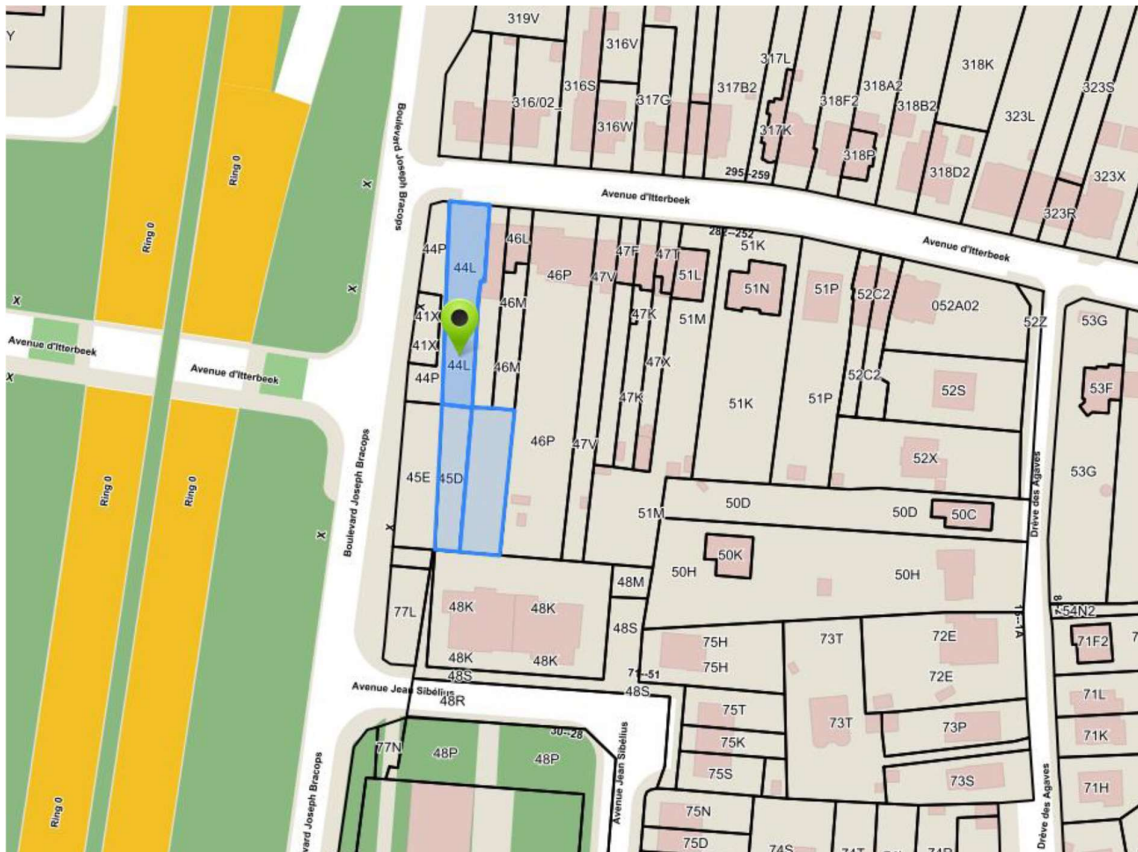


Image 1. Extrait plan cadastral

Les terrains sont vendus dans l'état dans lesquels ils se trouvent. Aucun débroussaillage n'est prévu par le vendeur.

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 385.000 EUR (Trois Cent quatre-vingt-cinq mille 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° BE09 0910 0979 0157 ouvert au nom de l'administration communale d'Anderlecht et portera la communication suivante : Av. d'Itterbeek 282 + – nom du candidat . 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) L'obtention d'un permis d'urbanisme pour l'implantation d'une construction sur les terrains vendus doit être obtenu endéans les 3 ans;
- 2) Les travaux devront être réalisés endéans le délai de validité du permis d'urbanisme octroyé;

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.

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	38.500,00 €
Entre 365 et 730 (inclus) jours calendriers	77.000,00 €
Entre 730 et 1095 (inclus) jours calendriers	154.000,00 €
Entre 1095 et 1460 (inclus) jours calendriers	308.000,00 €
Supérieur à 1460 jours calendriers	616.000,00 €

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) Sans 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) ;

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.

Elle est remise par porteur contre accusé de réception à l'adresse suivante :

Commune d'Anderlecht
Service Bâtiments et Logements
21 rue du Transvaal

1070 Anderlecht

Ouverture des offres le 15 octobre 2026 à 10h30

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 Bâtiments et Logements fait foi.

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 : Formulaire d'offre

OFFRE D'ACHAT POUR LA VENTE DES TERRAINS COMMUNAUX SIS AV. D'ITTERBEEK 282 + ET ARRIÈRE À ANDERLECHT, CADASTRÉS 8ÈME DIV. SECT. H 44 L , 45 D ET 46 K D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 15 A 29 CA

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 :

OU¹ (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 AV. D'ITTERBEEK 282+ ET ARRIÈRE REPRIS AU PLAN CI-ANNEXÉ

S'ENGAGE, EN CAS D'ACCEPTATION DE L'OFFRE, A RESPECTER LES CONDITIONS DE L'ALINÉATION REPRISES AU CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES RÉFÉRENCÉ AV. D'ITTERBEEK 282+

Fait à :

Le :

¹ Biffer les mentions inutiles

Signature :

ANNEXE 2 : Plan de mesurage

Annexe 3 : Renseignements urbanistiques