

CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES

pour la vente des biens communaux sis chaussée de Mons 438-440

Cahier Spécial des Charges n°22/024

VENTE DE GRE A GRE AVEC PUBLICITE ET PROCEDURE D'OFFRES

Pouvoir adjudicateur
Commune d'Anderlecht

Correspondance : Département Bâtiments et Logements, Service Bâtiments, rue du Transvaal
21 à 1070 Anderlecht

Table des matières	
I. Description du bien	3
I.1. Localisation et renseignements cadastraux	3
I.2. Description des immeubles existants	4
II. Conditions de l'aliénation	4
II.1. Avant la signature de l'acte	4
II.2. Après la signature de l'acte	5
II.3. Pénalité de retard et litiges	5
III. Procédure d'offres	6
III.1. Forme et contenu des offres	6
III.2. Dépôt des offres	6
III.3. Délai de validité	7
III.4. Choix de l'offre	7

I. Description du bien

I.1. Localisation et renseignements cadastraux

Les deux immeubles sis chaussée de Mons 438 et 440 occupent deux terrains traversant la chaussée de Mons et le quai de Biestebroeck.

Le terrain situé au 440 chaussée de Mons est constitué de deux parcelles cadastrales.

A titre indicatif, les deux parcelles ont une superficie approximative de 665m² et sont, à ce jour, pratiquement totalement bâties.



Les trois parcelles sont reprises au cadastre sous la référence suivante :
COMMUNE D'ANDERLECHT - sixième division - section C.

Les numéros des parcelles, tel que repris de manière indicative au plan ci-dessous, sont :

- 222K3, chaussée de Mons 438 ;
- 222W3, chaussée de Mons 440 ;
- 222X3, quai de Biestebroek 29.



Les parcelles se situent dans le périmètre du projet de plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) « Biestebroeck ».

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'adjudicataire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

I.2. Description des immeubles existants

La description des deux biens figure dans l'annexe 2 (correspondant au n°438) et l'annexe 3 (correspondant au n°440).

Les bâtiments présents sur les parcelles ne seront pas démolis par la Commune.

Les deux immeubles ont fait l'objet d'un inventaire amiante le 13 novembre 2019, dont les références sont les suivantes :

- CBC-R19/474.2 correspondant au n°438
- CBC-R19/474.3 correspondant au n°440

1) Situation actuelle des occupations

A titre informatif, les bâtiments sur lesquels porte le présent marché sont provisoirement occupés par une Asbl.

Les bâtiments seront libres de location ou d'occupation au moment du transfert de propriété.

2) Situation environnementale

La parcelle 222K3 (correspondant au n°438) a été classée en catégorie 2 - "légèrement polluée sans risque" - dans l'inventaire de l'Etat du Sol de Bruxelles Environnement. Dès lors, Bruxelles Environnement n'impose pas d'études supplémentaires.

Les parcelles 222W3 et 222X3 (correspondant au n°440) ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) et d'une étude détaillée (dossier IBGE 2008/1929/01, mai 2008 et septembre 2015) et sont classées en catégorie 1 à l'inventaire de l'état du sol (absence de pollution).

II. Conditions de l'aliénation

II.1. Avant la signature de l'acte

- 1) L'offre devra respecter la forme et le contenu fixés par le présent cahier spécial de charges.
- 2) L'offre ne peut pas être inférieure au montant estimé par le CAIR qui sera communiqué dès publication du Cahier des charges.
- 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°091-0097901-57 ouvert au nom de l'administration communale d'Anderlecht et portera la communication suivante : 22/024-Revente Chée de Mons 438-440. 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 (cfr. ci-dessous).

- 4) La signature de l'acte de vente doit se faire dans un délai de 3 mois à compter de la date d'envoi de la lettre de notification informant le candidat que son offre a été retenue et au plus tard le 30 avril 2023.
- 5) Le notaire de l'acquéreur devra instrumenter la vente et aura son siège social dans la Région de Bruxelles-Capitale. La Commune prendra le même notaire pour la représenter lors de la vente.

II.2. Après la signature de l'acte

- 1) La demande de permis d'urbanisme devra être introduite au plus tard 6 mois après la passation de l'acte.
- 2) 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.

II.3. Pénalité de retard et litiges

- 1) En cas de non-respect 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) 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

Afin que l'offre soit sélectionnée, le candidat acquéreur devra rassembler et joindre à son offre les documents suivants :

- le formulaire d'offre dûment rempli (cfr. annexe 1);

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 du candidat, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire du candidat 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, au plus tard le 20 janvier 2023 à 12h :

Commune d'Anderlecht
Service Bâtiments et Logements
21 rue du Transvaal
1070 Anderlecht

Une version électronique de l'offre sera de préférence envoyée aux adresses suivantes : batlog@anderlecht.brussels et hdejemepe@anderlecht.brussels.

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

Le choix de l'offre dépendra du prix proposé par le potentiel acquéreur. L'acquéreur potentiel qui s'engage à revendre les biens à des conditions dites « sociales » sera choisi en priorité, même si le prix qu'il propose est moins avantageux.

ANNEXE 1 : Formulaire d'offre

**OFFRE D'ACHAT POUR LA VENTE DES TERRAINS COMMUNAUX SIS
CHAUSSEE DE MONS 438-440**

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

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 LES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS CHAUSSEE DE MONS
438-440 AU PRIX DE €

S'ENGAGE, EN CAS D'ACCEPTATION DE L'OFFRE, A RESPECTER LES
CONDITIONS DE L'ALINÉATION REPRISES AU CAHIER SPÉCIAL DES CHARGES
RÉFÉRENCÉ 22-024

Fait à :

Le :

Signature :

Immeuble de rapport Chaussée de Mons 438

Renseignements cadastraux : Anderlecht, 6ème division, section C, parcelle n°222K3.

Indications au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) : Zone mixte en bordure d'un espace structurant.

Terrain :

- Situation : terrain traversant l'îlot ; côté avant situé chaussée de Mons et côté arrière donnant sur le quai de Biestebroeck.
- Contenance totale de la parcelle : +/- 2 ares 20 centiares.
- Par rapport à la voirie: même niveau.
- Orientation façade avant : nord-ouest.
- À ce jour, pratiquement totalement bâti.

Bâtiment :

- Typologie : Immeuble de rapport bi-mitoyen sur 6 niveaux comprenant un rez-de-chaussée commercial à l'avant, des annexes et une petite cour à l'arrière.
- Construction : entre 1919 et 1930, selon extrait cadastral.
- Destination : habitation et commerce.
- Façade principale : +/- 6 mètres.
- Surface brute bâtie au sol : +/- 60 m² (maison) ; 130 m² (annexes/entrepôts).
- Surface brute totale habitable: +/- 301,50 m².
- Surface brute totale: +/- 533 m².
- Cour : +/- 30 m².

	M ² bruts habitables	M ² bruts non habitables
Sous-sol		+/- 102,00 m ²
Rez-de-chaussée (commerce et dégagements)	+/- 60,00	
Entresol	+/- 60,00	
1 ^{er} étage	+/- 65,00	
2 ^{ème} étage	+/- 66,50	
3 ^{ème} étage	+/- 50,00	
Annexes		+/- 130 m ²
TOTAUX (*)	+/- 301,50	+/- 232,00

État :

Immeuble de rapport en bon état général (sauf commerce et annexes au rez-de-chaussée et entresol).

La Commune ne garantit pas la contenance indiquée et la description des bâtiments n'est fournie qu'à titre indicatif.

Maison & Atelier Chaussée de Mons 440

Renseignements cadastraux : Anderlecht, 6ème division, section C, parcelle n°222W3 (maison) et parcelle 222X3 (atelier).

Indications au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) : Zone mixte en bordure d'un espace structurant.

Terrain :

- Situation : terrain traversant l'îlot ; côté avant situé chaussée de Mons et côté arrière donnant sur le quai de Biestebroeck.
- Contenance totale de la parcelle : +/- 2 ares 33 centiares.
- Par rapport à la voirie: même niveau.
- Orientation façade avant : nord-ouest.
- À ce jour, totalement bâti.

Bâtiment :

- Typologie : maison bi-mitoyenne sur six niveaux (pouvant être considérée comme immeuble de rapport) avec atelier/garage à l'arrière.
- Construction : entre 1919 et 1930, selon extrait cadastral.
- Destination : habitation (partie avant) ; atelier (partie arrière).
- Façade principale : +/- 6 mètres.
- Surface brute bâtie au sol : +/- 84 m² (maison) ; 149 m² (atelier/garage).
- Surface brute totale habitable: +/- 279 m².
- Surface brute totale: +/- 339 m² (maison) ; 149 m² (atelier/garage).
- Jardin/cour/terrasse : néant.

	M ² bruts habitables	M ² bruts non habitables
Sous-sol maison		+/- 60,00 m ²
Rez-de-chaussée maison	+/- 84,00	
1 ^{er} étage	+/- 65,00	
2 ^{ème} étage	+/- 65,00	
3 ^{ème} étage	+/- 65,00	
4 ^{ème} étage (grenier)	Pour mémoire	
Atelier arrière		+/- 149 m ²
TOTAUX (*)	+/- 279,00	+/- 209,00

État :

Maison et atelier en bon état général.

La Commune ne garantit pas la contenance indiquée et la description des bâtiments n'est fournie qu'à titre indicatif.