

---

## OFFRE D'ACHAT FERME ET DEFINITIVE POUR L'ACQUISITION D'UN LOT UNIQUE

**DATE LIMITE POUR FAIRE OFFRE : 15 juin 2024**

SOUS RESERVE DE L'ACCEPTATION DU CONSEIL DE L'ACTION SOCIALE DU CPAS D'AWANS

La présente offre de prix est unilatérale dans le chef du candidat-acquéreur et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur

---

### DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Un terrain situé à l'angle de la rue Louis Germeaux et de la rue Chaussée à Hognoul, d'une superficie d'après cadastre de 25.760 m<sup>2</sup> et d'après plan de mesurage de 26.268 m<sup>2</sup> (sans garantie de contenance)

**FAIRE OFFRE A PARTIR DE 2.861.000 €**



## INFORMATIONS PREALABLES

Le terrain appartient actuellement au CPAS d'Awans et est destiné à être urbanisé.

La volonté du CPAS est de voir émerger un projet qualitatif, à vocation sociale, tant par le programme proposé que par son architecture.

La CPAS identifie comme enjeux majeurs

- la création d'un projet cohérent à vocation sociale
- une offre de logement de qualité, soutenable, appropriable et accessible à sa population
- le développement de l'intérêt public du lieu

Le CPAS tient à ce que le nouvel ensemble crée une dynamique entre la zone d'activités économiques située de l'autre côté de la rue Louis Germeaux et la zone résidentielle du village d'Hognoul, et ce notamment par le biais de la composition et de la programmation de l'espace public.

Le Rapport urbanistique et environnemental de la commune mentionne par ailleurs qu'il conviendra de gérer de manière cohérente l'urbanisation de ce potentiel foncier par la création d'un quartier favorisant la mixité sociale. L'urbabisation de ce terrain permettra de renforcer l'offre de logement au sein du village d'Hognoul.

Le projet souhaité devra être réaliste sur le plan économique. Il devra ainsi présenter un plan financier réaliste et démontrer le caractère financièrement tenable des logements pour le public cible visé : accessibilité à l'achat et viabilité sur le long terme, notamment en matière de limitation des consommations, des coûts de maintenance et d'entretien en phase de fonctionnement.



## SITUATION LOCATIVE

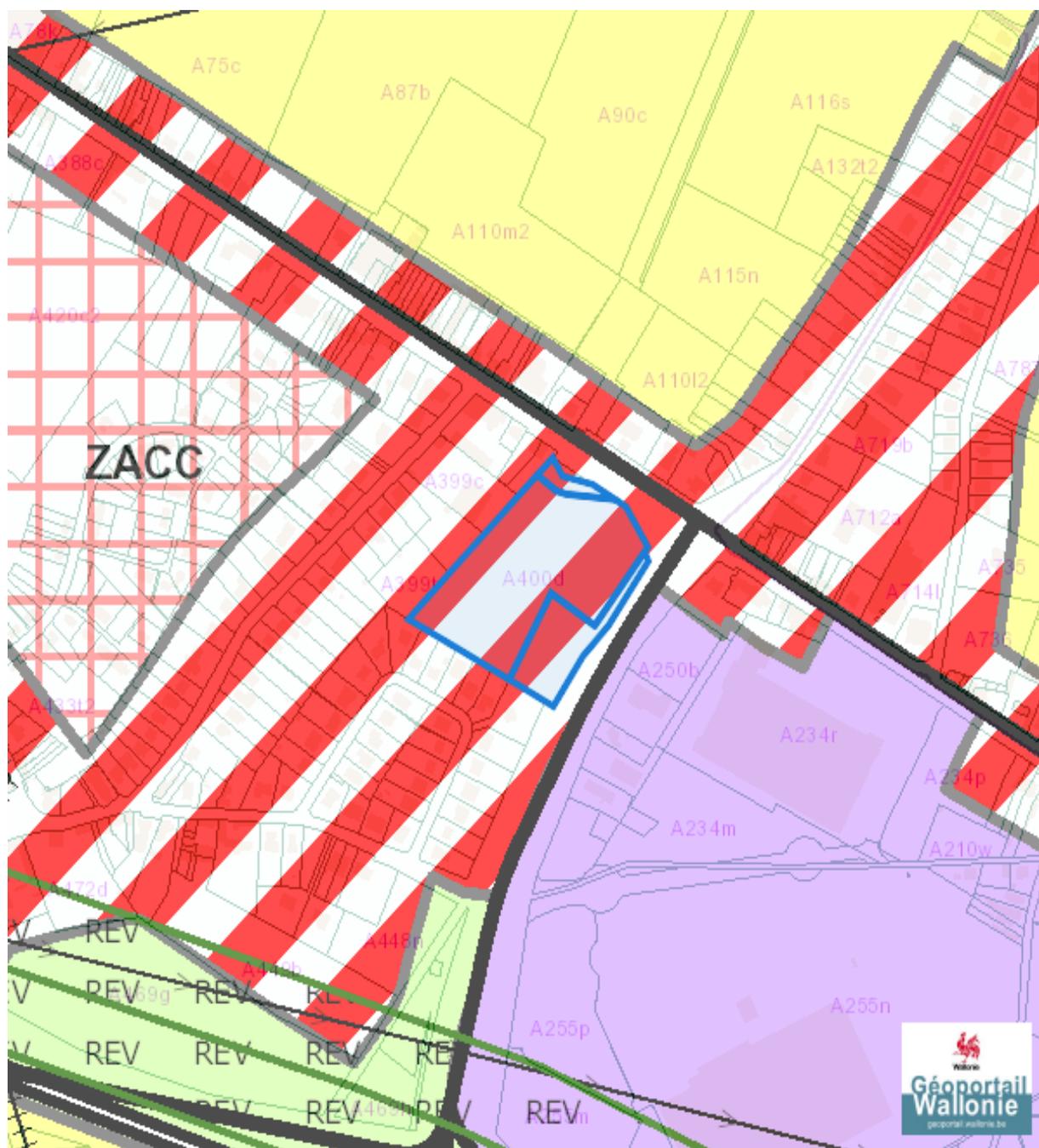
Les parcelles **400D** et **402B** sont louées en vertu d'un bail à ferme écrit signé le 11/01/1993.

Le bail a pris cours le 1/01/1993

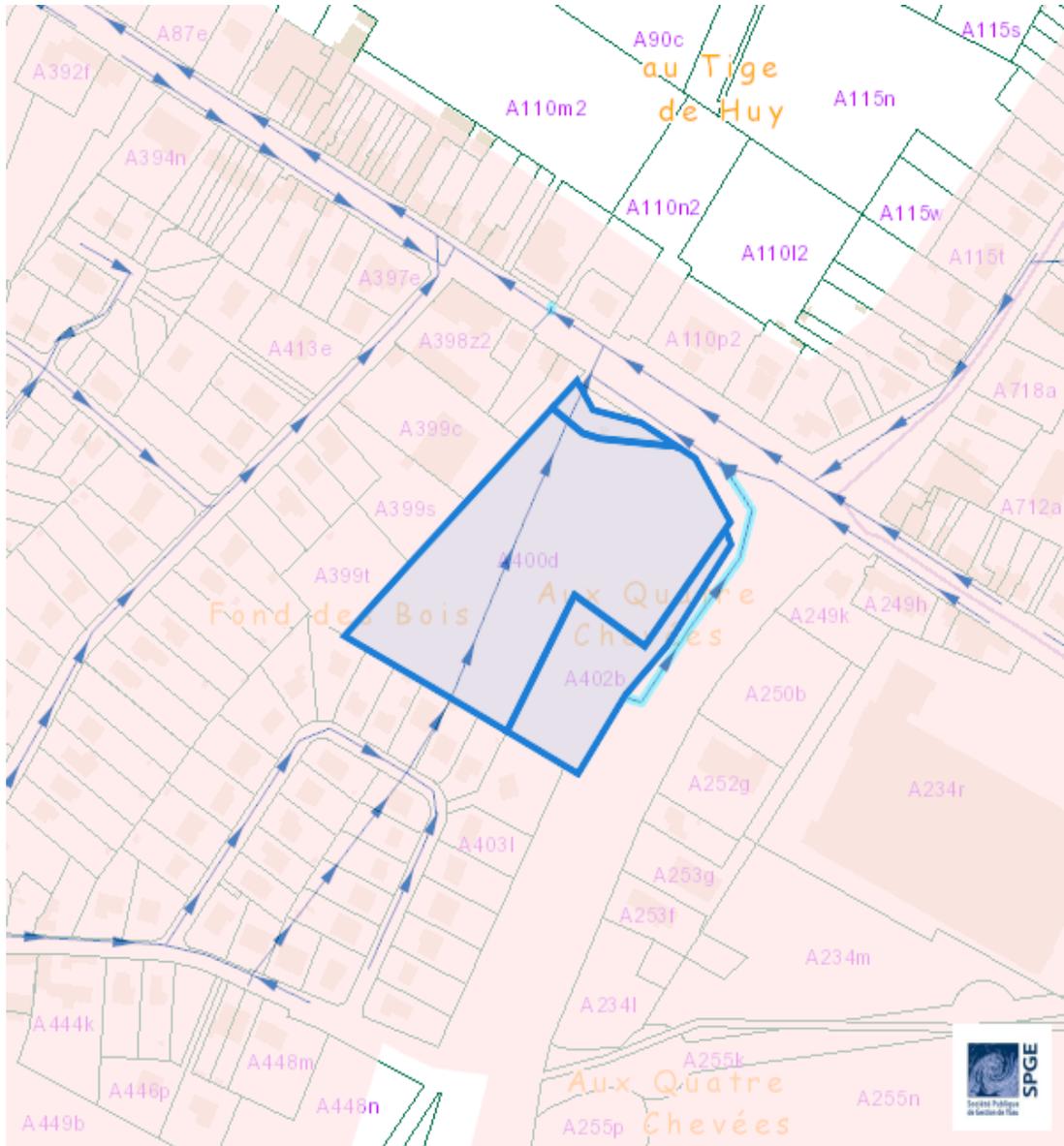
Les parcelles **400F** et **400G** (formant initialement la parcelle 400E) sont louées en vertu d'un bail écrit de loyer à l'usage exclusif d'emplacements de parking.

Le bail a été conclu pour une durée de 9 ans, ayant pris cours le 01/04/2021 pour finir de plein droit le 31/03/2030.

## PLAN DE SECTEUR



**PLAN D'ASSAINISSEMENT PAR SOUS-BASSIN HYDROGRAPHIQUE**



**AXES DE RUISSELLEMENT CONCENTRÉ ET DONNÉES ASSOCIÉES (LIDAXES)**



## ASSAINISSEMENT DU SOL

Sur base des attestations de sols délivrées le 3/04/2023 par la Région wallonne, il résulte que les parcelles ne sont pas soumises à des obligations au regard du décret sols.

Concernant la parcelle 0400G, la parcelle a fait l'objet, suite à l'exploitation d'une station-service, de travaux d'assainissement du sol et est actuellement dépolluée, comme en atteste le rapport d'analyse émis par ALcontrol Laboratories en date du 8 août 2011.

Les informations suivantes sont reprises actuellement dans l'attestation de sol :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° **BEDSS : Dossiers d'assainissement des stations-service référencée SSLG060301 : « Station-service TOTAL FINA à Hognoul (Awans, chaussée de Bruxelles) »**

CCS/Attestations

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M<sup>2</sup></i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
AWANS 3è DIV/HOGNOUL, section A, parcelle n°400 G	A	05/10/2017	SSLG060301.pdf

Procédures

<i>Stade de la procédure</i>	<i>Date de début</i>	<i>Date du dernier statut</i>	<i>Statut</i>	<i>Référence décision</i>
	19/02/2001	05/10/2017	Site assaini	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non** »

## **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES NOTAIRES**

« Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 02/02/2023 relative à un bien sis Rue Chaussée - 4342 Hognoul, cadastré Hognoul (3) section A n° 400 G, 400 D, 400 F, 402 B, appartenant au Centre public d'Action sociale d'Awans. nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :

Le bien en cause :

- est situé au plan de secteur de Liège, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987

et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité en **zone d'habitat à caractère rural** :

Zone d'habitat à caractère rural (D.II.25) :

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, 53. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cet espace doit aussi accueillir des espaces verts publics ;

- n'est pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme. Néanmoins, tout éventuel projet devra respecter le guide relatif:

- aux enseignes et dispositifs de publicité (art. 435 et suivants) ;

- à l'accès et à l'usage des personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants) ;

Le bien est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local app effets pour le bien précité :

- **Ancien RUE « Hognoul » approuvé par arrêté ministériel du 23/03/2018 et entré en vigueur le 18/05/2018;**

Ce RUE définit ce qui peut être envisagé sur ces terrains: densité maximum à respecter pour des logements de type appartements en bordure de N3, densité maximum à respecter pour des logements de type habitation unifamiliale en intérieur d'îlot, schéma de la voirie à construire, de l'espace public à créer, surface maximum définie pour du commerce, etc.

**Ce RUE doit être consulté pour tout projet ;**

- est situé en zone d'habitat à caractère péri-urbain, en périmètre mixte d'habitat, de commerce, d'artisanat et de service au schéma de développement communal approuvé le 24/05/2011 et entré en vigueur le 12/10/2011 ;

Attention, il doit être tenu compte du SDC pour l'élaboration de tout projet ;

est concerné par le Plan Stratégique Economique et Commercial d'Awans de mai 2021 ;

- n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 par le Collège Echevinal d'Awans;

- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 par le Collège

Echevinal d'Awans ;

- n'est pas situé dans le périmètre du Fort de Loncin ;

- n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine etlou classé ;

- est situé en **zone d'assainissement collectif** au P.A.S.H (approuvé par AGW du 22/12/2005) ;

- est situé dans une zone où le réseau d'égouttage est de type unitaire sans station d'épuration en aval;

*Pour des informations plus précises, nous vous conseillons de contacter le service travaux au*

*04/364.06.36 ;*

- est situé le long de voiries équipées en eau et électricité et qui présentent un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;*
- ne se situe pas à proximité d'une conduite Fluxys/Sowaer. Pour des informations relatives au réseau du gaz naturel, nous vous conseillons de contacter l'opérateur au 04/254.46.00 ;*
- n'est pas pollué à notre connaissance ;*
- ne fait pas l'objet d'une infraction urbanistique connue par les services de l'administration communale.*

*Nous nous permettons de rappeler que l'acquéreur devient responsable d'une éventuelle infraction sur le*

- n'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité ;*
- n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;*
- est situé dans des rues qui présentent un **plan d'alignement** (plan consultable au SPW-MI) ;*
- est situé en **zone de protection éloignée** de captage de la CILE ;*
- est traversé par des **axes de concentration du ruissellement** (parcelles 3A400D et 3A400F) ;*
- est traversé par une **canalisation d'égouttage** visible sur la cartographie du PASH (parcelles 3A400D et 3A400F). »*

## CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### ACCEPTATION DE L'OFFRE :

La vente ne deviendra parfaite que moyennant :

- 1) L'acceptation de l'offre par le Bureau permanent et le Conseil de l'Action sociale ;
- 2) L'approbation de la vente par le Collège Communal de la commune d'Awans ;
- 3) L'approbation de la vente par le Ministre compétent de la Région wallonne.

Tant qu'aucune notification d'acceptation d'une offre n'a été envoyée par le CPAS, ce dernier se réserve le droit d'arrêter à tout moment la procédure de vente pour quelque raison que ce soit.

### DUREE DE L'OFFRE APRES ACCEPTATION :

Pendant un délai de **six mois** à compter de l'acceptation de l'offre par le Conseil de l'Action sociale, les soussignés seront tenus par elle, sans pouvoir la retirer sous aucun prétexte.

Pendant ce même délai, le C.P.A.S. d'Awans, notifiera aux soussignés l'acceptation de l'offre et l'obtention des approbations dont question ci-avant, et la vente deviendra parfaite par le seul fait de cette notification.

Passé ce délai, et à défaut de pareille notification, les soussignés pourront aviser le C.P.A.S., par lettre recommandée, du retrait de leur offre.

### REALISATION DE LA VENTE

En cas d'acceptation de l'offre comme susdit, la vente se réalisera aux conditions suivantes :

**1) Le prix de vente sera payable lors de l'acte authentique d'achat au plus tard.**

**a. L'acquéreur s'engage à faire construire au minimum un immeuble à appartements à front de la Chaussée de Bruxelles.**

**L'acquéreur devra entreprendre les travaux de façon significative dans les 3 ans à dater de la date d'acquisition et la construction devra être achevée et habitable dans un délai de 5 ans.**

**Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.**

**Si l'acquéreur ne répond pas à son obligation de construction dans les délais repris ci-avant, il sera redevable au CPAS d'Awans après mise en demeure d'une indemnité d'une somme de deux pour cent du prix, outre la possibilité pour le CPAS de solliciter son droit de rachat.**

**b. L'acquéreur s'engage à concéder dans l'acte authentique un droit de préférence au profit du CPAS d'Awans sur la vente de deux appartements situés Chaussée de Bruxelles d'une superficie approximative de 100 m<sup>2</sup>.**

**Ces appartements seront situés au premier étage et livrés dans un état clé sur porte.**

**La finition complète comprendra des châssis double vitrage en PVC, carrelage au sol dans toutes les pièces, chauffage individuel, salle de bains complète, cuisine équipée de base, sans peinture, cave ou local poubelle/vélo, sans terrasse ni jardin.**

**L'acquéreur pourra, dans les limites de son droit, céder tout ou partie de son droit et/ou des biens dont il est propriétaire en vertu de son droit, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris par la cession d'actions, mais avec l'accord préalable et écrit, du CPAS d'Awans.**

**c. En cas de non-respect des clauses dont question ci-avant, le CPAS d'Awans peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder au rachat du terrain.**

**Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectuerait à cette dernière valeur.**

**Si le bien est bâti, les constructions, seront rachetées à la valeur vénale.**

2) L'acquéreur supportera la charge exclusive des procédures et **l'ensemble des frais suivants** :

- a) les indemnités dues aux locataires en application de la loi ;

- b) les frais de lotissement et d'acte de division proportionnellement au nombre de lots existants ;
- c) les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente et de ses suites
- d) tous les frais de viabilisation quels qu'ils soient et facturés par quel qu'opérateur que ce soit (ORES, RESA, etc.) visant à rendre le terrain cédé habitable ou apte à la construction, en exécutant les travaux d'aménagement nécessaires (adduction d'eau, électricité, etc.)
- e) toutes les taxes et contributions quelconques grevant le bien vendu ou qui viendraient à le grever, en ce compris les taxes éventuelles d'ouverture de rue, placements d'égouts, constructions de trottoirs et bordures, pavage ou autres de nature similaire, à compter du jour de l'acte authentique de vente.

2) L'acte authentique de vente et le paiement du prix devront intervenir au plus tard **dans les quatre mois** de la notification dont question ci-avant, par le ministère de l'Etude AEQUALIS NOTAIRES ASSOCIES, Notaires du C.P.A.S.

La signature de l'acte authentique devra intervenir exclusivement au siège du C.P.A.S. d'Awans, indépendamment de toutes règles ou usages notariaux en sens contraire.

Les acheteurs ont la faculté de choisir leur propre Notaire, sans frais supplémentaires.

3) La vente aura lieu **sans condition suspensive**.

Par conséquent, il ne sera pas possible d'insérer de conditions suspensives liées à l'octroi d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, d'un accord quelconque de la commune ou la Région, d'un crédit en vue de financer l'acquisition ou de tout autre condition suspensive.

4) Les acquéreurs auront la **propriété du bien vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente**.

5) Les acquéreurs auront la **jouissance du bien vendu à compter de ce même moment**, soit par la possession réelle, soit par la perception des loyers, **à charge pour eux de respecter tous les droits de bail** ou d'occupation qui auraient été valablement consentis.

6) Les acquéreurs **souffriront les servitudes** grevant le bien désigné ci-dessus, s'il en existe, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres et plus amples droits que ceux fondés en titres réguliers et non prescrits, ou sur la loi.

7) Les acquéreurs prendront le bien **dans l'état où il se trouve à ce jour** et qu'ils déclarent parfaitement connaître par la visite qu'ils ont pu faire des lieux, tel qu'il se poursuit et se comporte, dans ses bornes et limites, sans garantie aucune quant à la nature du sol ou du sous-sol, et sans garantie quant aux grosses ou menues réparations pouvant être à faire aux bâtiments et sans pouvoir élever contre le vendeur aucune réclamation du chef de vétusté, vices de construction apparents ou cachés, défaut d'entretien, mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs et clôtures ou autres causes semblables, sans recours contre le vendeur du chef de dégradations que l'immeuble aurait pu subir entre le jour de signature de l'offre et celui de la signature de l'acte authentique de vente.

8) Les acquéreurs seront expressément **subrogés** dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux dommages qui pourraient ou auraient pu être occasionnés au bien décrit ci-dessus, de quelque chef que ce soit, et notamment par suite de l'exploitation des mines, et sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieure ou postérieure aux présentes.

9) La **contenance indiquée ci-dessus n'est pas garantie**, la différence en plus ou en moins entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle même un vingtième ou d'avantage, devant être au profit ou à la perte exclusive des acquéreurs.

10) Urbanisme : L'amateur qui remet la présente offre est tenu, le cas échéant, de se renseigner au préalable auprès des autorités compétentes concernant la **faisabilité de tout projet de construction**. Le vendeur ne saurait être tenu responsable du refus d'octroi d'un quelconque permis. L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera sans recours à ce sujet.

**SANCTION :**

L'offre étant acceptée, au cas où, pour quelque cause que ce soit, excepté le fait du C.P.A.S., l'acte authentique ne serait pas signé dans le délai ci-dessus fixé, ou l'intégralité du prix ne serait pas consignée en l'étude notariale du C.P.A.S., le C.P.A.S. aurait de plein droit huit jours après une injonction restée infructueuse, adressée par lettre recommandée aux soussignés la faculté, soit de réputer la vente nulle et non avenue et d'exiger le paiement d'une somme égale à 10% du prix de vente, qui pourra immédiatement être prélevée sur l'acompte versé, à titre de dommages-intérêts forfaitaires, soit de poursuivre l'exécution de la vente et le paiement de tous dommages et intérêts complémentaires.

Au cas où le C.P.A.S. ne ferait pas usage de cette faculté, il serait en droit de réclamer, par le seul effet des présentes et sans nécessité de mise en demeure, un intérêt au taux légal augmenté de 2% l'an pour toute somme non payée depuis l'expiration du délai fixé pour la passation de l'acte authentique, jusqu'au jour de la signature effective dudit acte.

## **OFFRE**

**A RENVOYER PAR RECOMMANDÉ A L'ATTENTION DE MADAME SABINE DEBLIRE - Directrice générale  
CPAS Awans - Rue de Bruxelles, 174K - 4340 AWANS**

### **IDENTITE DU CANDIDAT-ACQUEREUR**

L'acte de vente sera établi au nom de l'offrant mentionné ci-dessous (si nécessaire, feuille séparée):

#### Société

-dénomination :

- adresse :

- numéro d'entreprise :

- adresse mail :

- numéro de téléphone :

- identité et fonction des représentants :

#### Personne physique

-nom et prénoms :

- adresse :

- adresse mail :

- numéro de téléphone :

### **MONTANT DE L'OFFRE**

Le(s) soussigné(s) offre(nt) d'acquérir l'ensemble des terrains exposés en vente pour le prix suivant selon les modalités imposées à l'acquéreur telles que définies ci-avant :

Il est conseillé de communiquer, au moyen d'une note complémentaire à joindre aux présentes, toutes informations concernant le projet envisagé par l'offrant, son expérience et ses capacités économiques et financières.

Date et signature de l'offre, aux conditions reprises dans le présent formulaire :

Fait le