



Dinant

LA VOIX CUIVREE



REGLEMENT COMMUNAL FIXANT LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE 12 TERRAINS COMMUNAUX A BATIR DANS LE LOTISSEMENT « CHEMIN DU BUC » A LOYERS :

Article 1 : CONDITIONS GENERALES

1. Les candidats-acquéreurs ne peuvent être que des personnes physiques, majeures, agissant pour leur compte propre, à l'exclusion de toute personne morale ou de toute association de fait.
2. Les candidats-acquéreurs devront s'engager à terminer la construction de leur maison d'habitation sur le terrain acquis dans un délai de 5 ans à compter de la date d'octroi permis d'urbanisme, avec une prolongation possible de 2 ans suivant les règles établies par le code de développement territorial (coDT). Ils s'engagent sous peine de résolution de la vente à introduire une demande de permis d'urbanisme dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'achat.
3. Les candidats-acquéreurs devront s'engager à établir leur résidence principale et être domiciliés dans la maison construite, dès l'achèvement de celle-ci, et y rester domicilié pendant une période ininterrompue d'au moins 5 ans.
4. A dater de la notification de l'attribution de la parcelle par la Ville, le(s) offrant(s) disposera(ont) d'un délai de 2 mois maximum pour obtenir les fonds nécessaires pour le paiement du prix et procéder à la signature de l'acte notarié d'achat. Le paiement du prix et des frais s'effectuera lors de l'acte notarié, sous déduction de la garantie/l'acompte constitué visé ci-après.
5. Le(s) candidat(s)-acquéreur(s) s'engage(nt) à prendre connaissance avant l'achat des prescriptions urbanistiques du lotissement et à les respecter. L'offre signée par lui(eux) devra d'ailleurs mentionner cette prise de connaissance et cet engagement de respect des prescriptions urbanistiques.
6. Le notaire chargé de l'acte sera désigné par la Ville. Tous les frais de la transaction (incluant un prorata de frais destiné à rembourser à la Ville les frais de lotissement, fixé dans l'acte de dépôt) seront à charge des candidats-acquéreurs.

7. Les candidats-acquéreurs pourront se porter amateurs de plusieurs lots, maximum trois. Ils mentionneront leur ordre de préférence, car ils ne pourront se voir attribuer qu'un seul lot. La réduction qui pourrait être accordée moyennant respect des conditions ci-après décrites, ne pourra porter que sur le lot qui fera l'objet d'un permis d'urbanisme et a fortiori sur la maison construite.
8. Une publicité sera effectuée par voie de publication aux valves de l'Hôtel de Ville, sur la page web et Facebook de la Ville, et dans le bulletin communal.
9. Les offres devront être **adressées par lettre recommandée** au Collège communal de la Ville **ou déposées en main propre moyennant accusé de réception** daté auprès du Service Patrimoine de la Ville à l'adresse de l'Hôtel de Ville – Rue Grande 112 à 5500 Dinant. Elles seront introduites selon le formulaire-type disponible au secrétariat communal à l'Hôtel de Ville ou sur le site internet de la Ville à l'adresse www.dinant.be
10. Le candidat-acquéreur dont l'offre serait retenue devra payer, endéans les huit jours calendrier de la notification l'en informant, une garantie équivalente à 5% du prix du lot visé par l'offre retenue, sur le compte BE77 0910 0052 5142 de la Ville de Dinant, tel qu'il lui sera indiqué dans la notification précitée. En cas d'absence de paiement de la garantie, tout comme en cas de paiement tardif, l'offrant sera réputé en défaut, et le Collège pourra décider de réexposer le bien à la vente.
11. En cas de décès d'un acquéreur après la signature d'un acte notarié, les héritiers ou l'un d'eux devront solidairement respecter l'obligation de construire dans le délai prescrit.
12. Dans l'éventualité où aucune construction ne serait érigée dans le délai prescrit, le bien redeviendra la propriété de la Ville de Dinant, moyennant remboursement du prix d'achat payé par le candidat-acquéreur, les frais de reprise par la Ville étant alors à charge du candidat-acquéreur. Dans l'hypothèse où l'acheteur qui n'aurait pas construit dans le délai prescrit, serait décédé, les frais de reprise par la Ville seront à charge pour moitié de ses héritiers et pour l'autre moitié de la Ville.
13. Tout litige ou contestation sur le respect des conditions précitées sera porté devant les juridictions civiles compétentes, savoir le Tribunal de Première Instance de Namur, division Dinant.

Article 2 : PRIORITES ET ATTRIBUTION

- A) Les offres d'achat seront retenues par le Collège communal selon les priorités suivantes :
1. Aux demandeurs domiciliés depuis au moins un an sur le territoire de la Ville de Dinant, ou aux demandeurs ayant été domiciliés dans la Commune pendant une période d'au moins 10 ans. En cas d'offre introduite de manière conjointe par plusieurs demandeurs (couple marié, cohabitants etc...), cette condition sera considérée comme remplie si au moins un des demandeurs y satisfait.
 2. Aux demandeurs travaillant sur le territoire communal ;
 3. Aux demandeurs ayant un lien familial étroit (parents ou alliés) avec une ou plusieurs personnes domiciliées sur le territoire communal jusqu'au 2^{ème} degré ;

Lesdites priorités sont équivalentes, aucune ne prévaut sur l'autre.

Dans le cas où plusieurs offres sur le même lot remplissent les conditions de priorités énoncées ci-avant, dans ce cas, l'offre retenue sera déterminée suivant la date de réception de l'offre au Service Patrimoine de la Ville, telle que visée sur l'accusé-réception.

B) Les terrains sont attribués suivant les modalités pratiques suivantes :

1. Dès le lancement de la procédure et de la publicité par le Collège, mandaté par le conseil, les offres seront retenues lors de chaque séance du Collège communal. L'ouverture des offres se fera en public dans la salle du Conseil communal de la Ville Dinant avant la séance du Collège et en présence d'un membre du Collège, de la Directrice générale et/ou de ses représentants et des différents demandeurs concernés s'ils le souhaitent. Seront prises en compte les offres parvenues au Collège, conformément à l'article 1.9 ci-avant repris, pour le vendredi précédent à 10 heures au plus tard.
2. L'offre d'un demandeur évincé sur un lot sera prise en compte pour les autres lots dont il se serait porté amateur et pour lesquels aucune attribution n'aurait encore eu lieu.
3. Après chaque retenue d'une offre d'achat, les lots restants seront publiés aux valves. Les candidats-acquéreurs dont l'offre aura été retenue recevront une notification officielle de la Ville.
4. Le candidat-acquéreur dont l'offre a été retenue bénéficiera d'un droit de rétractation endéans un délai de 6 semaines suivant la date de la notification précitée. En cas de rétractation, l'offrant ne récupèrera la garantie prévue à l'article 1.10 qu'à condition de présenter les preuves d'un refus de crédit officiellement émané de minimum deux banques agréées en Belgique (à l'exclusion d'une simple attestation émanée d'un courtier en crédit). Dans le cas contraire, la garantie sera conservée par la Ville de Dinant, au titre d'indemnité d'immobilisation. Le lot concerné sera alors réexposé à la vente, suivant les mêmes modalités que celles visées à l'article 2.B. précité.
5. L'offre d'achat retenue en vertu de l'article 2.B. constituera une promesse d'achat dans le chef du candidat-acquéreur, aux termes de laquelle ce dernier s'oblige envers la Ville de Dinant à acheter le terrain visé par l'offre sélectionnée. Cette promesse d'achat formera engagement durant une période de deux mois prenant cours au moment de la notification au candidat-acquéreur de ce que son offre a été sélectionnée.

Par dérogation au droit commun, la vente elle-même ne se réalisera que par, et au moment de, la passation de l'acte authentique constatant la vente.

Tant que l'acte authentique n'aura pas été passé, il n'existe donc pas encore de vente mais seulement une obligation d'acquérir dans le chef du candidat-acquéreur.

En cas de défaut pour l'acquéreur de signer l'acte authentique endéans le délai fixé à l'article 1.4, le bien visé par la promesse d'achat sera remis en vente. La garantie constituée en vertu de l'article 1.10 ne sera alors pas restituée au candidat-acquéreur, et demeurera acquise à la Ville de Dinant, au titre d'indemnité d'immobilisation.

Article 3 : FIXATION DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS

- a) Les terrains seront vendus au prix de : 82 €/m²
- b) Néanmoins, une réduction forfaitaire d'un montant de sept mille cinq cent euros (7.500,00€) est possible en remplissant les conditions cumulatives suivantes :
- c)
 - 1) Au moins un des acquéreurs est âgé de moins de 35 ans au moment du dépôt de l'offre d'acquisition ;
 - 2) Le ou les acquéreur(s) ne sont pas déjà être **plein propriétaire(s)** d'un autre immeuble bâti servant d'habitation et/ou un terrain à bâtir destiné(s) à l'habitation au moment du dépôt de l'offre d'acquisition ;

Tous les lots seront mis en vente, et aucun ne sera réservé à la création d'un logement tremplin, ni à la création de seconde résidence et/ou hébergement touristiques.

Article 4 : NON RESPECT DES ENGAGEMENTS

1. Si dans le délai fixé ci-avant à l'article 1.2, l'acheteur n'a pas procédé la construction de l'habitation et installé son domicile dans les lieux, il devra restituer le terrain à la Commune, tous frais de restitution à sa charge, contre restitution du prix de vente (sans majoration ni indexation) à l'acquéreur défaillant. En cas d'améliorations apportées au bien par l'acquéreur défaillant, ces améliorations deviendront la propriété de la Ville de Dinant, sans qu'aucune indemnité ne soit due à l'acquéreur défaillant, même si la valeur des biens a augmenté. Une prolongation exceptionnelle pour de justes motifs (licenciement, décès, maladie grave, ...) pourra être sollicitée auprès du Collège communal qui, après enquête, décidera souverainement.
2. L'acquéreur ne pourra pas revendre son lot construit sans autorisation écrite et expresse de la Ville dans un délai de 5 ans suivant l'acte d'achat. En cas de vente autorisée par la Ville, tout comme en cas de vente en infraction avec la présente interdiction, l'acquéreur sera redevable à la Ville de Dinant d'une indemnité égale à la différence entre (a) la valeur de l'expertise du bien au jour de la revente (fixée par le Receveur de l'Enregistrement) majorée de 50% et (b) le montant de la vente initiale dudit lot par la Ville de Dinant.

Article 5 : DOCUMENTS A FOURNIR

Au regard de l'article 2, les candidats-acquéreurs, lors de la remise de leur offre fournissent à l'administration communale de Dinant tous les documents nécessaires afin que l'administration puisse justifier de la priorisation de ladite demande :

- Attestation du lieu de travail ;
- Attestation de résidence ou un document attestant de leur domiciliation antérieure sur le territoire communal ;
- Preuve du lien parental argumenté avec une ou plusieurs personnes domiciliées sur le territoire communal jusqu'au 2^{ème} degré) ;
- Formulaire de candidature dûment complété, selon le modèle établi par la Ville de Dinant ;

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable. Le formulaire de candidature formera une offre d'achat sous forme de contrat d'adhésion, dont les termes lieront donc le candidat-acquéreur.

Les candidats-acquéreurs souhaitant bénéficier d'une réduction de prix mentionnée à l'article 3, devront :

- attester sur l'honneur de leur caractère de primo-acquéreur(s).
- fournir une attestation de non-propriété obtenue via www.myminfm.fgov.be (ou à défaut, autoriser le notaire instrumentant à mener une investigation cadastrale à leur endroit) ;

Le Collège communal est en droit de requérir tout document complémentaire utile pour l'instruction des dossiers.

ARTICLE 6 : PERSONNE DE CONTACT

Pour tous renseignements et informations concernant la procédure et/ou la vente desdits terrains communaux, nous vous remercions de vous adresser à Madame Marie AMEL, agent au service patrimoine de la Ville de Dinant, tél : 082/40.48.28 et service.patrimoine@dinant.be

PAR LE COLLEGE

Richard FOURNAUX
Bourgmestre



Valentine ROSIER
Directrice Générale

