

Cahier des charges - Annonce publique

Vente d'un bien immobilier

Avenue Normande, 2 à 1332 RIXENSART (Genval)

Cadastré 2^{ème} division section A ns° 0488AP0000 et 0489P0000

14 ares 27 centiares

Vente avec publicité

Vendeur

Commune de RIXENSART

Table des matières

I.	Contexte de la vente et description du bien	3
1.1.	Contexte de la vente.....	3
1.2.	Description du bien	3
1.3.	Note d'intention	
II.	Procédure d'attribution	12
2.1.	Critères d'admission	13
2.2.	Critères de priorité	13
III.	Procédure d'offre	14
3.1.	Forme et contenu des offres	15
3.2.	Dépôt des offres	15
3.3.	Délai de validité	16
IV.	Procédure de vente	16
4.1.	Choix de l'offre	16
4.2.	Promesse d'achat et paiement d'un acompte	17
4.3.	Conclusion de la vente et paiement du prix.....	17
4.4.	Conditions générales et particulières de la vente	18
4.5.	Loi relative à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017)	21

I. Contexte de la vente et description du bien

1.1. Contexte de la vente

L'immeuble sur lequel porte la vente (ci-après, « *le bien* ») est actuellement bâti et divisé en 7 logements, outre les combles et les sous-sols. L'immeuble nécessite des travaux d'importances, si pas une reconstruction, afin de pouvoir retrouver sa fonction multi résidentielle.

La Commune de Rixensart souhaite procéder à la vente de cet immeuble afin que celui-ci soit remis en état en vue de revitaliser et redynamiser la zone vu sa destination au plan de secteur.

La commune souligne également l'importance que le projet de remise en état et/ou de reconstruction s'intègre parfaitement dans l'esprit et le style architectural du quartier du « Lac de Genval » tel que cela est précisé à la note d'intention dont question ci-dessous sub 1.3. .

La Commune de Rixensart a décidé d'appliquer des critères de vente relativement précis afin de s'assurer que le terrain reviendra à l'offre la plus compatible avec l'intérêt général et les critères repris aux présentes.

1.2. Description du bien

Le bien est cadastré 2^{ème} division section A numéro 0488AP0000 (jardin) pour 11 ares 49 centiares et numéro 0489P0000 (maison) pour 2 ares 78 centiares.

Revenu cadastral non indexé : 7.852,00 euros

La Commune de Rixensart attire particulièrement l'attention des amateurs sur le fait que les 5 garages érigés en contrebas de l'immeubles (cadastrés ns° 490AP0000, 490BP0000, 490CP0000, 491AP0000 et 491BP0000) ne font pas partie du bien et appartiennent chacun à des propriétaires tiers.

Il est fait observer que l'acte reçu par le notaire Charles Brabant, ayant résidé à Genval, en date du 3 avril 1924 (répertoire 6.940) contient à ce sujet les stipulations suivantes :

Ledit acte du dix-sept septembre mil neuf cent vingt-trois contient notamment les conditions spéciales ci-après que l'acquéreur s'engage à respecter à l'entière décharge des vendeurs.

Les acquéreurs seront tenus d'observer les clauses et conditions spéciales insérées dans l'acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-cinq octobre mil neuf cent dix-neuf, portant vente par Monsieur Jules Bigaré à M.M. "Arthur Haegeman et Max Calez et relatées sous 2e numéro "un du chapitre des servitudes.

Interprétant la clause de l'acte de vente à M. Bigaré réglant la hauteur des échoppes à édifier sur toute la bande de terrain à trois mètres en moyenne, les parties contractantes déclarent et reconnaissent que cette hauteur ne doit pas être calculée pour chacune des échoppes en particulier mais pour l'ensemble du terrain, de manière à obtenir une ligne horizontale commençant au point N et finissant au même niveau au point G, soit environ cinq mètres plus haut que le chemin et ainsi que la chose est figurée au plan dressé sur timbre de septante-cinq centimes annexé à l'acte de vente reçu par le notaire soussigné, le deux juin dernier et portant la mention 'Enregistré à Wavre, le dix-huit juin mil neuf cent vingt-trois, sans renvoi, volume 79, fol 2 case 6. Reçu : cinq francs. Le Receveur (signé) Schretter.

Les acquéreurs respecteront également les clauses et conditions spéciales relatives aux terrains à bâtir contenues dans un acte de vente à M. Ernest Delire, du ministère du notaire soussigné en date du seize avril mil neuf cent vingt.

Les acquéreurs seront tenus d'ériger sur le terrain acheté des aubettes dont la plateforme ne pourra dépasser le niveau de la terrasse actuelle du vendeur.

"Monsieur Haegeman se réserve expressément pour lui et tous ses successeurs la jouissance gratuite des terrasses surmontant lesdites aubettes. Il pourra ainsi que ses ayants—droit y ériger toutes constructions qu'il jugera utile et qui resteront sa propriété. Toutes ses charges sont estimées à deux cents francs pour la perception des droits.

L'acte prérappelé du ministère du notaire Stévenart, en date du dix octobre mil neuf cent vingt-cinq contient en outre les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

L'acquéreur sera tenu de se conformer aux clauses et conditions prévues par les actes reçus par Maître Brabant, notaire Genval, le trois avril mil neuf cent vingt-quatre, portant vente par Monsieur Haegeman prénommé et Monsieur Julien Pirart, boucher et son épouse, Madame

"Antoinette Libouton, sans profession, à Genval, à Monsieur Becquevort, prénommé, de parcelles de terrain à l'entrée du Parc de Genval-les-Eaux, spécialement ces clauses seront applicables aux constructions que l'acquéreur pourrait faire sur le terrain présentement vendu.

Servitude d'égout

Il est ici fait observer que le bien est traversé par une canalisation d'égout publique dont l'assiette est reprise au plan ci-dessous et comprenant également une chambre de visite

aérienne qui devra rester accessible. Cet état de chose constituera une servitude à charge du bien vendu.

Prescriptions urbanistiques

Le service urbanisme de la Commune de Rixensart a, par courrier daté du 1^{er} octobre 2025, précisé :

En réponse à votre demande d'informations formulée en date du 23 septembre 2025 relative à un bien sis avenue Normande 2 à 1332 Rixensart, paraissant cadastré 2^e division section A parcelles 489-488A et appartenant à la COMMUNE DE RIXENSART, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) :

Le bien en cause :

- *est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
- *est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :*

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du guide régional d'urbanisme) ;

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du guide régional d'urbanisme).

- *est situé en **zone de centre urbain** au schéma de développement communal, adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 23 juin 2010 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre.*
- *est situé en **sous-aire 1/1 d'habitat des centres de Maubroux et Rixensart** au guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*
- *est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local dit « Centre de Maubroux, en cours d'élaboration ;*
- *n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.*
- *est situé en zone de régime d'assainissement collectif : station d'épuration collective existante (égouttage existant) au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique cf. www.spge.be).*

Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :

- un permis d'urbanisme délivré le 10 juin 1996, et qui a pour objet de poser deux velux, et dont les références sont RA-1996/119GE - Demandeuse à l'époque : la REGIE FONCIERE DE LA COMMUNALE DE RIXENSART, représentée par Monsieur LEBRUN ;

- un permis d'urbanisme délivré le 7 novembre 1996, et qui a pour objet de démolir une annexe et d'abattre deux arbres, et dont les références sont : RA-1996/216GE - Demandeuse à l'époque : la COMMUNALE DE RIXENSART ;

- un permis d'urbanisme délivré le 7 juillet 2016, et qui a pour objet de régulariser l'abattage d'un cyprès et d'un marronnier, et dont les références sont : PU/2016/0090 – Demandeuse à l'époque : la REGIE FONCIERE DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE RIXENSART.

Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants :

- un permis d'urbanisme délivré le 10 décembre 1946, et qui a pour objet de transformer et d'agrandir l'immeuble à appartements, et dont les références sont : GEN-PU/1946/0016 -Demandeur à l'époque : Monsieur Pol PIERRARD ;

- un permis d'urbanisme délivré le 5 mai 1947, et qui a pour objet de démolir l'immeuble, et dont les références sont : GEN-PU/1947/0022 – Demandeur à l'époque : MOSSEL.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

A notre connaissance,

- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ni une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien n'est pas répertorié à la cartographie de la banque de données de l'état des sols ;
- le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;
- le bien n'est concerné ni par un projet d'exploitation, ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde ;
- le bien est inscrit à la carte archéologique ;
- le bien n'est pas repris à l'Inventaire régional du patrimoine (anciennement IPIC) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'accueille pas d'arbres et/ou de haies remarquables répertoriés ;

- *le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;*
- *le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;*
- *le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le SPW – Direction des Routes (avenue de Veszprem 3 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve) ;*
- *le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW – Direction des routes) ;*
- *aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;*
- *le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;*
- *le bien n'est pas situé dans un périmètre de Wateringue ;*
- *le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;*
- *le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'Atlas des Communications vicinales ;*
- *le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau non navigables ;*
- *le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa d'inondation, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;*
- *le bien n'est pas bordé/traversé par un axe de ruissellement à la cartographie des axes de concentration du ruissellement et données associées – LIDAXES (Version 2) ;*
- *le bien ne constitue pas un lot de fond ;*
- *le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

Remarques

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du Développement Territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit Code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne permet pas à l'Administration communale de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service Urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions limitées en vertu des articles D.VII.1/1. § 1^{er} au § 3 du CoDT. Si le bien a été acquis avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera éteinte (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont l'Administration communale dispose. De ce fait, celle-ci ne pourra être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il est impossible à l'Administration communale de fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Nous vous invitons à prendre contact avec les intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Précisions quant aux informations ci-dessus

La densité est exprimée en nombre de logements à l'hectare⁴ et décroît depuis les centres vers les quartiers périphériques.

Pour gérer cette question de la densité, la Commune doit pouvoir se doter d'un outil à la fois suffisamment puissant pour pouvoir refuser un projet ne répondant pas aux critères de bon aménagement des lieux mais aussi suffisamment souple pour pouvoir accepter des projets présentant une certaine diversité, notamment en ce qui concerne le prix de vente final ou un caractère innovant en matière de développement durable. C'est pour cela que l'on a fait une distinction entre la densité recommandée qui devrait être la norme de référence pour les projets et la densité maximale que l'on ne pourra en aucun cas dépasser. Dans les zones de centre, qui sont les points forts de la structure, des densités sont exprimées en fourchettes afin de leur assurer une densité minimale témoignant de leur fonction centrale.

Les densités minimales ou maximales proposées pour les différentes zones sont les suivantes.

Densités	minimale	recommandée	maximale
Centre à caractère « urbain »	25 logements/ha		60 logements/ha
Centre à caractère villageois	15 logements/ha		35 logements/ha
Quartier résidentiel dense		20 logements/ha	25 logements/ha
Quartier villageois			12 logements/ha
Quartier résidentiel	---	7 logements/ha	9 logements/ha
Quartier du Lac de Genval		7 logements/ha	10 logements/ha
Parc résidentiel	---	5 logements/ha	5 logements/ha
Ouverture paysagère	---	5 logements/ha	5 logements/ha

Cette indication permet de définir une référence pour déterminer soit un maximum de logements à ne pas dépasser si l'on souhaite éviter une trop forte densification, soit un minimum à atteindre là où au contraire la volonté est de renforcer la présence d'habitants. Cette densité donne notamment une indication précieuse pour analyser les projets de lotissements ou de constructions multiples présentant une certaine taille.

Comment calculer et appliquer cette densité?

La norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix. Il s'agit d'une valeur-guide qui pourra toutefois être imposée en cas de projet dépassant les limites tolérables. Lorsqu'elle est spécifiée, c'est la densité recommandée qui est d'application, la densité maximale pouvant alors être prise comme référence dans le cas où un projet pourrait le justifier et s'intégrer à l'environnement bâti. Il est entendu qu'une densité plus faible que la densité recommandée sera autorisée.

1 AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT
1/1 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE FERME DES CENTRES DE MAUBROUX ET RIXENSART

CONSTATS ET ENJEUX

Cette sous-aire couvre les noyaux historiques d'habitat des centres de Maubroux et Rixensart. Ils sont caractérisés par un bâti continu, dense, généralement en ordre fermé, avec une prépondérance de constructions mitoyennes. La sous-aire se caractérise par une continuité et une densité de bâtiments de typologie traditionnelle, propre aux anciennes localités rurales urbanisées autour d'une gare. Les constructions sont généralement en brique, enduit ou pierre de taille.

Les qualités patrimoniales et urbanistiques résultant d'une cohabitation harmonieuse de styles variés méritent être maintenues, renforcées et améliorées.

Ces deux noyaux constituent les centres principaux d'activités de la Commune comportant, outre l'habitat, des petites et moyennes surfaces commerciales, des services et des bureaux, des bâtiments d'activités économiques, des bâtiments scolaires, culturels ou cultuels et des services publics.

Ces centres sont destinés à un développement urbanistique important du fait de leur localisation à proximité des gares du futur Réseau Express Régional (R.E.R.). Des PCA couvrent les quartiers de gare de Rixensart et Maubroux.

Harmoniser le développement de ces quartiers centraux en mettant en œuvre un urbanisme durable est un enjeu important à retenir. Ces quartiers bénéficient **d'une bonne accessibilité en transports en commun dont il faut tirer profit**. On doit veiller à l'aménagement de cheminements sécurisés pour modes doux, vers les arrêts TEC et les gares notamment, promouvoir l'adoption de plans de déplacement pour les entreprises et des écoles,... On doit également **y promouvoir une densité bâtie** qui concourt à une gestion parcimonieuse du sol, au développement de modes d'urbanisation plus en accord avec les exigences énergétiques actuelles et à l'agencement d'un espace public convivial. La mise en œuvre d'une densité bâtie doit cependant tenir compte de la capacité du réseau viaire. La cohérence urbanistique du quartier doit être assurée.

Agrégation du bien

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas à la Commune de Rixensart d'en faire une description plus précise et complète dans cette annonce. Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement. Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la conclusion du contrat, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, servitudes, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

1.3. Note d'intention

La Résidence du Parc est située en bordure du quartier du Lac de Genval et participe pleinement à l'identité de celui-ci. Positionnée de manière stratégique, elle constitue une articulation avec le quartier du centre de Maubroux et sa gare (future gare RER).

Le quartier du Lac de Genval, aux confins des communes d'Overijse, La Hulpe et Rixensart, constitue un parc paysager d'un intérêt patrimonial tout à fait remarquable. L'espace résidentiel

du Lac de Genval a été conçu par l'architecte paysagiste Adrien Hubaut. Profitant de la création, en 1904, d'un lac artificiel sur le cours de la Mazerine, ce site a vu s'ériger des villas Art nouveau, des maisons normandes, des cottages anglais, des demeures modernistes des années 1930, ainsi que des habitations plus modestes à caractère vernaculaire.

L'urbanisation du quartier s'organise autour de larges parcelles disposées le long d'avenues sinueuses. Une grande importance est accordée au traitement paysager, au maintien du caractère ouvert, à la valorisation des vues sur le lac, ainsi qu'à la préservation du caractère vert et arboré du site.

Les principales caractéristiques urbanistiques du quartier sont :

- une implantation du bâti peu dense, sans relation directe avec la voirie, mais intégrée dans le site (souvent au centre de la parcelle, en retrait marqué par rapport à la voirie, de manière à valoriser les ouvertures paysagères) ;
- des constructions généralement isolées les unes des autres ;
- des volumes souvent imposants, avec une hauteur sous corniche relativement importante, des volumétries et styles architecturaux affirmés, et l'utilisation de matériaux variés.

La Commune entend préserver les caractéristiques du quartier du Lac de Genval et le style architectural néo-normand qui caractérise bon nombre des constructions qui y sont présentes.

Au regard de ce qui précède, la rénovation du bâtiment existant et, par conséquent, son maintien constitue une option à prendre en considération. Son remplacement par une construction neuve, option qui peut également être défendue, devra être dûment justifié.

Quelle que soit l'option retenue — maintien total ou partiel de la Résidence du Parc, extension, transformation, ou encore démolition-reconstruction d'un édifice neuf — tout projet devra être conçu en donnant priorité aux critères suivants :

- maintien du couvert boisé et du caractère vert du site (à cet effet, les emplacements de stationnement seront soit souterrains, soit traités de manière à assurer une intégration paysagère optimale) ;
- respect du parcellaire large et ouvert ;
- choix du mode d'implantation en cohérence avec les lignes de force du paysage bâti et non bâti ;

- cohérence du parti architectural, incluant la volumétrie, les matériaux de façade, de toiture et de clôture, le respect du style néo-normand présent dans le quartier en cas de construction d'un bâtiment neuf, ainsi que la qualité architecturale des transformations et des réalisations nouvelles ;
- recherche d'une volumétrie en harmonie avec les bâtiments avoisinants ;
- en cas de rénovation ou de transformation, attention portée à la nouvelle organisation du bâtiment afin de ne pas dénaturer l'édifice d'origine ;
- continuité de « l'espace-avenue », caractérisée notamment par la cohérence des matériaux au niveau du sol et par leur traitement. Par traitement du sol, on entend l'aménagement de la zone d'accotement et du jardin à rue, ainsi que les ouvrages assurant le raccordement au sol de la construction (murs de clôture, chemins d'accès, aires de stationnement, etc.).

II. **Procédure d'attribution**

Conformément à l'article L1222-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation (ci-après « CDLD ») et à la circulaire du 20 juin 2024 sur les opérations patrimoniales des pouvoirs locaux (ci-après « la circulaire du 20 juin 2024 »), le Conseil communal est en principe compétent pour la « *fixation des conditions et des modalités de la procédure* ».

Le Collège communal est quant à lui chargé de « *l'administration des propriétés de la commune* », c'est-à-dire qu'il est chargé de l'« *engagement de la procédure, approbation du résultat des négociations, attribution du contrat et suivi de son exécution* ».

En définitive, le contrat de vente sera conclu avec la Commune de Rixensart, représentée par son Collège communal.

Dans sa décision du 4 mars 2026, le Conseil communal a choisi de procéder à une vente avec publicité.

Le présent document contient les exigences imposées par la Commune de Rixensart, représentée par son Conseil communal, ainsi que la méthode d'attribution préconisée pour déterminer l'acquéreur avec qui l'opération sera conclue.

Ci-après, sont ainsi exposés :

- les critères d'admission fixés en vue de préciser les exigences minimales à respecter pour qu'une offre soit prise en compte et évaluée (2.1) ;

- les critères de priorité déterminés en vue d'évaluer et de départager les offres introduites en réponse à cette annonce (2.2).

2.1. Critères d'admission

- Le candidat doit impérativement introduire une offre qui respecte les conditions de forme et de contenu prescrites au point « 3.1. Forme et contenu des offres » dans la partie « III. Procédure d'offre » ; L'offre doit être introduite dans le délai prévu au point « 3.2. Dépôt des offres » dans la partie « III. Procédure d'offre » ;
- Le projet envisagé doit porter sur un immeuble destiné principalement au logement ;
- Le prix proposé doit être égal ou supérieur à un million deux cent septante-cinq mille euros (1.275.000,00 €.)
- L'offre ne peut être soumise à aucune condition suspensive sollicitée par le candidat

2.2. Critères de priorité

Différents critères de priorités – avec leur pondération – ont été établis afin de permettre l'évaluation et la comparaison des offres introduites :

1. PRIX DE L'OFFRE – 40 POINTS / 100 POINTS

Les offres se verront attribuer une cotation calculée comme suit :

$$\text{Note} = \left(\frac{\text{Prix de l'offre}}{\text{Prix le plus élevé parmi toutes les offres}} \right) \times 40$$

Remarque : seules les offres répondant au critère d'admission (dont le prix proposé minimal est fixé à 1.275.000, 00 €) seront évaluées.

2. PERTINENCE DU PROJET EN LIEN AVEC L'INTÉRÊT GÉNÉRAL POURSUIVI PAR LA COMMUNE – 40 POINTS / 100 POINTS

Les offres seront évaluées tenant compte des projets concrètement envisagés tels que décrit dans l'offre de l'acquéreur.

La Commune souhaite que le projet porte sur une structure de logement multiples (appartements au sens large du terme). Il s'agit par ailleurs d'une condition d'admission de l'offre à la présente procédure de vente.

Les personnes intéressées sont invitées à établir une note d'un maximum de 5 pages, présentant leur projet ainsi que la manière dont celui-ci sera intégré dans la philosophie du « quartier », tout en ayant soin de prendre en compte les questions de stationnement des véhicules.

Dans cette note, les personnes intéressées sont également invitées à démontrer que ce projet est compatible avec les objectifs communaux ainsi qu'avec la préservation de zones d'espaces verts extérieures.

Les projets seront évalués et comparés sur la base de leurs propositions et de tout élément figurant dans la note de présentation de leur projet, permettant de démontrer leur pertinence et cohérence avec la politique de développement urbanistique Communale (schéma de développement communal, guide communal d'urbanisme, etc....)

3. CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABILITÉ – 20 POINTS / 100 POINTS

Les offres seront également évaluées au regard de la prise en considération des enjeux environnementaux et de durabilité.

Dans la note présentant leur projet (reprise au point 2 ci-avant) les personnes intéressées sont invitées à évaluer les impacts environnementaux de leur projet ainsi qu'à présenter les solutions qui sont envisagées afin d'y pallier. Elles veilleront également à intégrer l'ensemble des certificats et labels écologiques ou pertinents dont elles disposent. La note abordera également les aspects énergétiques et la gestion des eaux pluviales et usées du projet. Une attention particulière sera apportée sur la meilleure réflexion au niveau dépenses d'énergie.

Les projets seront évalués et comparés sur la base de leurs propositions et de tout élément figurant dans la note de présentation de leur projet, permettant de démontrer la prise en considération des enjeux environnementaux ainsi que de durabilité.

III. Procédure d'offre

L'accomplissement de cette procédure n'implique en rien l'obligation de conclure la vente. La Commune de Rixensart 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.

3.1. Forme et contenu des offres

Documents à joindre :

- Le formulaire d'offre dûment complété ;
- une esquisse d'intention de la part des candidats acquéreurs, une description et une présentation d'images d'intégration pour expliquer en quoi le projet s'intègre au quartier.
- une note décrivant le projet envisagé. Cette note fera maximum 5 pages, illustrations graphiques non-incluses. Le candidat-acquéreur veillera particulièrement à mettre en avant :
 - La pertinence du projet en lien avec l'intérêt général au niveau Communal, dont notamment l'impact local du projet
 - Les considérations environnementales et en termes de durabilité, dont notamment :
La prise en considération des incidences environnementales du projet ;
Les certificats et labels écologiques ;
La consommation énergétique (liée à l'isolation du bâtiment et au fonctionnement du projet) et les questions de gestion des eaux usées et pluviales.

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.

3.2. Dépôt des offres

Le 27 novembre 2026 à 15 h au plus tard, l'offre est à déposer sur place ou à adresser par courrier recommandé avec accusé de réception.

Si l'offre est déposée sur place, elle l'est dans la boîte prévue à cette fin. Dans ce cas, l'offre est établie sur papier et glissée sous pli définitivement scellé mentionnant la date de dépôt de l'offre et la mention « *Vente immobilière terrain du Martineau* ».

En cas d'envoi par service postal, ce pli définitivement scellé est glissé dans une seconde enveloppe fermée portant clairement la mention " offre ". L'ensemble est envoyé à l'attention du Collège communal de la Commune de Rixensart à l'adresse suivante :

Commune de Rixensart

A l'attention du Collège communal

Avenue de Mérode, 75

1330 RIXENSART

Toute offre déposée après la date limite de remise des offres ou postée tardivement (càd postée moins de 3 jours avant la date limite de remise des offres) ne sera pas prise en compte.

3.3. Délai de validité

Le candidat-acquéreur reste lié par son offre pendant un délai de 120 jours calendrier (éventuellement prorogeable) prenant cours le lendemain de la date limite de réception des offres.

IV. Procédure de vente

N.B. : - Cette procédure de vente se fait, sous réserve de non-exercice d'un éventuel droit de préemption ou droit de préférence par un ayant-droit. Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

- En outre, tel que mentionné ci-avant, la Commune de Rixensart se réserve le droit de 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.

4.1. Choix de l'offre

S'il n'y a qu'une offre introduite dans les formes et les délais prescrits par le présent document et que celle-ci est jugée recevable et pertinente par le vendeur au regard des critères de priorités fixés par les présentes, le candidat-acquéreur sera invité, par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par courriel), à signer une promesse unilatérale d'achat endéans les 30 de cette invitation.

Si plusieurs offres jugées recevables ont été introduites dans lesdits délais et formes, une procédure de classement des offres aura lieu conformément au système de cotation prévu aux présentes et décrite au point « 2.2 Critères de priorité ». A l'issue de ce processus, les candidats acquéreurs seront avertis par lettre recommandée et par courrier ordinaire (ou par courriel) du refus ou de l'acceptation de leur offre. Le cas échéant, le candidat acquéreur dont l'offre a été sélectionnée sera invité à signer une promesse unilatérale d'achat., dans le délai qui sera imparti par le vendeur, sans pouvoir être inférieur à 30 jours calendrier de l'invitation qui en sera faite par le vendeur.

4.2. Promesse d'achat et paiement d'une garantie

La promesse unilatérale d'achat est valable pendant un délai de 5 mois. Celle-ci est incessible, intransmissible et ne pourra être levée par le vendeur que pour la totalité du bien considéré comme indivisible.

Dans les 8 jours de la signature de ladite promesse, le candidat acquéreur sera invité à verser une garantie de 5 % du prix au moyen d'un virement vers le compte BE13 0910 0017 5639 avec en communication « VENTE Avenue Normande 2 ».

4.3. Conclusion de la vente et paiement du prix

La vente sera parfaite dès que la Commune de Rixensart adoptera une décision relative à la conclusion de la vente. Celle-ci est ensuite communiquée par courrier recommandé au candidat acquéreur.

Le paiement s'effectue comme suit :

- Dans les 8 jours de la signature de la promesse unilatérale d'achat : L'offrant doit payer une somme équivalente à 5 % du prix proposé, par virement sur le compte numéro BE13 0910 0017 5639 au nom de la Commune de Rixensart. Cette somme restera consignée au nom de l'offrant jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte).
- À la signature de l'acte : L'acquéreur doit payer le solde du prix, augmenté des frais .

Les sommes dues en vertu du présent article porteront de plein droit un intérêt calculé au taux légal à partir de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

En cas de non-paiement du solde du prix et des frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais d'acte), le vendeur aura le choix de réclamer, sur base de l'article 5.93 du Code civil, l'exécution forcée de la convention ou la résolution de celle-ci, sans préjudice de dommages et intérêts. La garantie payée est acquise de plein droit par le vendeur à titre d'indemnité forfaitaire.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et d'administration) sont à charge de l'acquéreur.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur. Il s'agit notamment des coûts résultant des devoirs suivants : extrait conforme de la BDES (état du sol), renseignements urbanistiques, division, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages, copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/division.

Les frais de publicité restent à charge du vendeur.

Les frais de plan, s'il y a lieu, sont à charge de l'acquéreur.

Sont également à charge de l'acquéreur les honoraires de mise en vente et de négociation dus à l'étude des Notaires associés Frédéric Jentges & Delphine Cogneau, à Wavre, s'élevant à 2% + TVA du prix de vente.

4.4. Conditions générales et particulières de la vente

L'acte authentique de vente sera conclu devant notaire entre la Commune de Rixensart (ci-après « le vendeur ») et le candidat-acquéreur (ci-après acquéreur). En substance et sous réserves de précisions ultérieures, les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

CONDITIONS DANS LE CHEF DE L'ACQUEREUR

La présente vente est soumise aux conditions suivantes :

- *L'acquéreur est sélectionné parmi les candidats ayant remis offre conformément aux conditions prescrites au point « 2.2 Critère de priorité » de l'annonce publique ;*
- *La vente n'est pas conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur ni de l'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'environnement ou de toutes autres autorisations permettant la mise en œuvre du projet.*
- *L'acquéreur s'engage à mettre en œuvre le projet repris dans son offre dans un délai de maximum deux ans. Une condition spéciale de vente sera prévue dans l'acte authentique de vente afin de s'en assurer.*

- *La Commune de Rixensart se réserve la faculté de racheter le terrain vendu ci-après désigné à l'échéance dudit délai de 2 ans. Elle procédera, le cas échéant, au remboursement à l'acquéreur du prix de vente tel qu'il sera repris dans l'acte notarié. L'acquéreur marque son accord sur l'exclusion de toute indemnisation au titre de plus-value ou d'aménagements effectués. La faculté de rachat devra être exercée par la Commune par courrier recommandé avec accusé de réception, adressée à l'acquéreur. Cette clause est insérée en raison de l'intérêt général attaché à la maîtrise foncière du territoire communal et à la bonne exécution des projets d'aménagement prévus sur les parcelles cédées.*
- L'acheteur, tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, s'engagera à mener lui-même le projet envisagé à son terme et s'interdit à le céder pour sa totalité (ou à céder plus de 50% des actions de la société le détenant) avant la finalisation complète du projet, sans accord préalable de la Commune, celle-ci ne pouvant s'y opposer que pour de justes motifs. Même après délivrance par la Commune de l'accord précité, l'acheteur s'engagera, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à communiquer au tiers intéressé, toutes les conditions générales et particulières de la présente vente, de les faire insérer dans le futur acte de vente et veiller à ce que ce tiers, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, s'oblige à se conformer aux prescriptions qui y figurent.
- Dans l'hypothèse d'une aliénation du bien soit en totalité, soit partiellement, volontaire ou forcée, et après délivrance de l'accord de la Commune, celle-ci a le droit de racheter le bien vendu, avant n'importe quel tiers, et ce, aux mêmes conditions que celles offertes au tiers.
- En cas d'aliénation forcée, la Commune doit, sous peine de déchéance, utiliser son droit de préemption au plus tard au moment de l'adjudication définitive du bien. ce droit de préemption s'exercera selon les mêmes modalités et formes qu'en matière de bail à ferme.
- Si l'acquéreur obtenait l'autorisation de revendre le bien avant l'achèvement du projet et le revendait à un prix supérieur à celui auquel il l'a acquis, la plus-value sera acquise à la Commune, sous déduction d'un intérêt annuel de cinq pour cent du prix d'achat, calculé prorata temporis depuis la date d'acquisition jusqu'à la date d'obtention de l'autorisation de revendre.
- En cas d'aliénation d'actions de la personne morale ayant acquis le bien, lorsque la Commune peut établir que c'est le bien immobilier et non les actions que vise la vente, il sera fait également application du présent article.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est cédé pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du vendeur que dans le chef des précédents propriétaires.

SERVITUDES

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard le vendeur a déclaré qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales ainsi que des titres antérieurs.

ETAT DU BIEN – CONTENANCE

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au vendeur ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

ASSURANCE

La Commune de Rixensart reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à dater du jour de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de toute occupation et de tout bail.

En conséquence, l'acquéreur en aura la jouissance à compter du même moment.

L'acquéreur paiera au prorata de sa jouissance le précompte immobilier ainsi que tous impôts et taxes quelconques qui concernent le bien

AFFECTATION DU BIEN

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logements (7).

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations ».

4.5. Loi relative à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017)

En application de l'article 66 de la loi relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces du 18 septembre 2017 (M.B. du 06 octobre 2017), le paiement de toute somme afférente à l'achat du bien immobilier, y compris les frais accessoires qui en découlent, ne peut être acquitté qu'au moyen d'un virement et le numéro du ou des comptes financiers par le débit du ou desquels la somme est transférée, ainsi que l'identité des titulaires de ces comptes sera mentionné dans l'acte authentique de vente.