**Règlement communal d’attribution**

**Article 1er - Commission d’attribution**

1.1. Composition de la Commission d’attribution

Pour la mise en œuvre du présent règlement, le Conseil communal constituera une Commission d'attribution.

La Commission est composée :

* du Directeur général ;
* du Directeur financier ;
* de l’agent communal en charge des matières relatives au logement.

L’agent communal assure le secrétariat de la Commission.

Les délibérations de la Commission sont adoptées à la majorité simple.

1.2. Rôle de la Commission

La Commission examinera la recevabilité des dossiers.

Elle départagera les candidatures reçues pour une même parcelle en tenant compte des critères de priorité qu’elles rencontrent (voir l’article 6). Elle leur attribuera des cotes partielles dont l’addition des points leur confèrera un ordre de priorité à l’attribution.

Elle proposera au Conseil communal d’attribuer le terrain à bâtir offert à la vente au candidat dont la demande aura recueilli le plus de points de priorité.

En cas d’égalité de points obtenus, la Commission proposera prioritairement au Conseil communal l’attribution du terrain au candidat dont les revenus annuels nets, cumulés le cas échéant avec ceux perçus par le conjoint ou le cohabitant légal, sont les moins élevés.

En cas de désistement d’un candidat repris en ordre utile, la Commission établira un nouveau classement des candidatures prioritaires.

La Commission proposera au Conseil communal, pour chaque terrain communal offert à la vente, une candidature qu’elle aura sélectionnée conformément aux règles d’attribution visées établies à l’article 6 et sous réserve du respect des conditions stipulées à l’art. 4.

Le Collège communal notifiera au candidat désigné le résultat de la délibération prise par le Conseil communal.

**Article 2 - Candidatures**

2.1. Appel aux candidatures

L’appel aux candidatures sera annoncé :

* Par un affichage sur les lieux, aux valves communales, ainsi qu’aux endroits habituels d’affichage prévus dans les villages de la Commune ;
* Sur le site internet de la Commune ;
* Dans le bulletin communal ;
* Par un toutes-boîtes distribué dans chaque foyer du territoire communal ;
* Dans la presse régionale et locale ;
* Par un courrier adressé aux personnes ayant (depuis mars 2006) marqué leur intérêt pour l’acquisition d’un terrain à bâtir communal à Heinstert et enregistrées dans le registre tenu à cet effet.

La publicité visée ci-dessus sera réalisée, conformément aux modes décrits ci-dessus, au plus tard un mois avant le début de la période pendant laquelle les demandes devront être déposées. Les modes de publicité ne sont pas restrictifs.

2.2. Délai de dépôt des candidatures

Le candidat-acquéreur introduira par voie postale une demande, sous double enveloppe, et par pli recommandé avec accusé de réception. Cette demande sera adressée au Collège communal, voie de la Liberté, 107, 6717 Attert. Les enveloppes intérieures porteront la mention : « Candidature lotissement communal d’Heinstert».

Le Collège communal fixera la période - qui ne pourra être inférieure à trois mois - pendant laquelle les demandes devront être réceptionnées.

La demande devra parvenir à la Commune d’Attert dans ce délai, la date du récépissé de la poste faisant foi. Toute demande introduite tardivement ne sera pas prise en considération.

2.3. Candidatures incomplètes

Voir l’article 9.

2.4. Objet des candidatures

Il ne sera attribué qu'un seul terrain à bâtir par candidat-acquéreur. La demande pourra toutefois porter sur plusieurs terrains à bâtir. Dans ce cas, le candidat-acquéreur limitera son choix à maximum trois terrains et établira entre eux un ordre de préférence.

**Article 3 - Détermination du prix de vente des places à bâtir**

Le prix hors frais d’acquisition est arrêté par le Conseil communal.

La décision du Conseil communal fixant le prix d’acquisition devra être précédée d’une estimation récente établie par un expert immobilier indépendant désigné par le Collège communal.

Les frais d’acquisition seront entièrement à charge de l’acquéreur.

Le prix des terrains qui resteraient propriété communale pourra le cas échéant faire l’objet d’une nouvelle estimation et d’une révision afin de tenir compte notamment de l’évolution des prix du marché.

**Article 4 - Conditions générales**

Par le dépôt de sa demande, le candidat accepte le présent règlement dans toutes ses dispositions.

4.1. Personnes concernées

Le présent règlement s’adresse uniquement aux personnes physiques, à l’exclusion des personnes morales lesquelles ne pourront en aucun cas se porter candidates à l’acquisition d’un terrain à bâtir communal faisant l’objet du permis d’urbanisation délivré par la DGO4 (Région Wallonne) à la Commune d’Attert le 23 septembre 2013.

4.2. Qualité de non propriétaire

A la date de l’introduction de sa demande, le candidat-acquéreur ne pourra être titulaire d’un quelconque droit réel, notamment en pleine ~~de~~ propriété ou en nue-propriété, sur un bien affecté au logement. De même, il ne pourra être le bénéficiaire d’un droit d’usufruit, d’un bail emphytéotique ou de superficie sur un tel bien.

Les biens immeubles affectés au logement faisant l’objet d’une indivision survenue ensuite d’une succession feront toutefois exception à cette disposition.

4.3. Condition d'âge

À la date de l’introduction de sa demande, le candidat-acquéreur devra être âgé de minimum dix-huit ans.

**Article 5 - Conditions particulières**

Par l’introduction de sa demande, le candidat-acquéreur s’engage également à rencontrer les obligations qui suivent :

5.1. Performances énergétiques

Sans préjudice des autres dispositions réglementaires inscrites au permis d’urbanisation du 23 septembre 2013, le candidat-acquéreur construira :

* Une habitation rencontrant en matière énergétique, l’article 11.7. « Economie d’énergie et mesures environnementales » du cahier des dispositions réglementaires prévoyant que « La conception architecturale des constructions devra, dans un objectif de performance énergétique, optimiser la compacité volumétrique des bâtiments, favoriser la régulation naturelle des surchauffes (volets thermiques), favoriser le recours à la mitoyenneté via les volumes principaux et le regroupement des constructions tout en veillant à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel des locaux de vies. Une bonne isolation thermique et une ventilation adaptée des constructions seront privilégiées de manière à tendre au minimum vers des constructions basse énergie voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes. Chaque habitation sera équipée d'un système de production de chaleur individuel peu énergivore et adapté à son niveau d'isolation » dans l’hypothèse ou un système de chauffage collectif ne serait pas installé.

5.2. Obligation de construction

Dans un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte de vente, l’acquéreur construira une maison d'habitation sur le terrain qu’il aura acquis.

5.3. Condition d’occupation

L’acquéreur occupera personnellement l'immeuble bâti dès que ce dernier sera habitable.

Il y établira son domicile sans interruption pour une durée minimale de dix ans.

**Article 6 – Critères de priorité d’attribution**

Les revenus, la domiciliation, l’âge et le lieu de travail du candidat acquéreur seront pris en compte comme critères de priorité. La situation du conjoint ou cohabitant légal à l’égard de ces critères sera également prise en compte. Toutefois, la Commission ne tiendra compte que de la situation la plus favorable, soit du candidat acquéreur, soit du conjoint ou cohabitant légal ; les points que la Commission pourra accorder en fonction de chacun des critères ne pourront être cumulés.

1. Les revenus

La Commission accordera un à cinq points, comme indiqué ci-dessous, à la demande en fonction des revenus annuels nets perçus par le candidat-acquéreur et son conjoint (ou cohabitant légal). Pour déterminer le revenu global du couple, le montant du revenu le plus élevé sera pris entièrement en considération et sera augmenté du montant du revenu du conjoint disposant du revenu le moins élevé :

Revenus inférieurs à 30.000 € : 5 points.

Revenus de 30.001 € à 36.000 € : 4 points.

Revenus de 36.001 € à 42.000 € : 3 points.

Revenus de 42.001 € à 48.000 € : 2 points.

Revenus supérieurs à 48 001 € : 1 point.

La Commission déduira des revenus annuels nets pris en compte une somme de 2.500 € par enfant à charge du candidat acquéreur et/ou du conjoint ou cohabitant légal, indexée au 1er janvier de chaque année. Un abattement supplémentaire de 2500 € sera appliqué par personne présentant un handicap égal ou supérieur à 66 % qui serait à charge du candidat acquéreur et/ou du conjoint ou cohabitant légal.

b) La domiciliation

La Commission accordera deux points à la demande introduite par le candidat :

* Soit qui est domicilié dans la Commune d’Attert depuis au moins trois ans ;
* Soit dont le conjoint ou cohabitant légal serait dans ces mêmes conditions ;
* Soit qui, n’étant plus domicilié dans la Commune d’Attert, y a néanmoins été domicilié pendant au moins 5 ans avant d’atteindre l’âge de l’âge de 18 ans.

Si les conditions de domiciliation visées ci-dessus ne sont pas rencontrées, la Commission accordera également un point à la demande :

* introduite par le candidat à laquelle sera jointe une attestation faisant état d’une domiciliation dans une Commune belge limitrophe de la Commune d’Attert.

c) Age

La Commission accordera un point à la demande formulée par le candidat âgé de moins de 35 ans ou lorsque le conjoint ou le cohabitant légal a moins de 35 ans à la date de l’introduction de la demande.

d) Lieu de Travail

La Commission accordera un point à la candidature formulée par le candidat :

* soit qui exerce une activité professionnelle salariée pour un employeur établi sur le territoire communal ou une entreprise ayant son siège social sur le territoire communal ;
* soit qui exerce une activité professionnelle en tant qu’indépendant établi sur le territoire communal.

Si les conditions relatives au lieu de travail visées ci-dessus ne sont pas rencontrées, la Commission accordera un point maximum à la demande introduite par le candidat dont le conjoint ou le cohabitant légal exerce son activité professionnelle dans les mêmes conditions.

**Article 7 – Sanctions des obligations**

7.1. Défaut de paiement

Si le candidat acquéreur ne dispose pas des fonds nécessaires pour payer le prix d’achat du terrain dans le délai pour la passation de l’acte authentique, la vente sera considérée de plein droit comme nulle et non avenue. Dans ce cas, les frais de recherche et de mise en place du dossier seront à charge de l’acquéreur défaillant. Les frais seront payables dans les quinze jours de l’émission de la facture par le notaire instrumentant.

7.2. Défaut de construction

Conformément à l’article 5.2, l’acquéreur construira une maison d'habitation sur le terrain qu’il aura acquis. Les travaux de construction devront avoir significativement commencé dans un délai de cinq ans à compter de la date de la signature de l'acte de vente.

Sont considérés comme « début significatif de construction » :

* si le permis d’urbanisme prévoit la construction d’une habitation sur caves : la sortie des caves et la réalisation de la dalle de rez-de-chaussée
* si le permis d’urbanisme prévoit la construction d’un bâtiment sans caves : la réalisation du rez-de-chaussée et de la dalle du 1er étage.

Si l’acquéreur s’abstenait de faire débuter les travaux dans ce délai, la vente intervenue en vertu du présent règlement serait résolue de plein droit. Le montant du prix de son acquisition lui sera restitué, déduction faite d'une pénalité de trente pourcents du prix d'acquisition, quelle que soit la cause de ce manquement.

7.3. Non-respect de l’obligation de domiciliation et d’occupation personnelle

L’acquéreur qui ne respecterait pas l’obligation continue de domiciliation effective visée à l’article 5.3, quelle qu’en soit la cause, sera redevable à la Commune d’Attert d'une indemnité fixée à cinquante pour cent du prix d’achat initial du terrain à bâtir.

L’indemnité sera toutefois diminuée de cinq pour cent par année de domiciliation dans l’habitation que l’acquéreur aura fait construire.

Toutefois, l’indemnité ne sera due si le bien est cédé à un nouvel acquéreur qui recueillerait après examen de sa situation en regard des critères de priorité définis à l’article 6, a), b), c) et d) un minimum de 4 points.

**Article 8 - Droit de préemption**

La Commune d’Attert est titulaire d’un droit de préemption établi sur les terrains dont elle a cédé la propriété, qu'ils soient bâtis ou encore à bâtir.

La Commune d’Attert pourra faire valoir ce droit pendant une période de vingt ans comptée à partir de la date de la signature de l’acte de vente initial.

Le propriétaire communiquera au Collège communal, par lettre recommandée, les conditions de la vente, dont notamment le prix demandé.

La Commune dispose d'un délai de 60 jours pour y répondre, à dater du jour de réception de l’envoi recommandé. A défaut d’y répondre, la Commune sera présumée avoir renoncé à son droit de préemption.

**Article 9 - Documents à fournir**

La demande sera établie sur le formulaire repris en annexe du présent règlement. Elle sera dûment complétée et comportera en annexe les documents qui suivent :

* Une composition de ménage du candidat-acquéreur ;
* Une attestation délivrée par le bureau de l'enregistrement certifiant que le candidat-acquéreur et, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal, n’est propriétaire d’aucun bien affecté au logement ;
* Une attestation certifiant que le candidat-acquéreur et, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal exerce personnellement une activité professionnelle sur le territoire communal ou l’exerce pour un employeur établi sur le territoire communal ;
* Une attestation de domiciliation antérieure sur le territoire de la commune d’Attert et/ou d’une commune belge limitrophe.
* Une copie certifiée conforme du dernier avertissement-extrait de rôle et des deux dernières fiches de salaire du candidat acquéreur et, le cas échéant, de son conjoint ou cohabitant légal ; bénéficiant de revenus étrangers ils annexeront en outre une copie de la dernière fiche de retenue d’impôt ou une attestation du débiteur de ces revenus mentionnant leur montant net.

Les documents produits auront été dressés si possible moins de trois mois avant l’introduction de la demande.

Le candidat ayant transmis un dossier incomplet en sera averti par la Commission par courrier recommandé. Il pourra alors faire parvenir les documents manquants à la Commune d’Attert 15 jours après la date ultime autorisée pour la réception des candidatures. Les pièces manquantes seront transmises par lettre recommandée, la date du récépissé faisant foi. Passé ce délai la demande sera définitivement écartée.

La Commission et/ou le Collège communal se réservent par ailleurs le droit d’exiger auprès du candidat-acquéreur tout document ou renseignement complémentaire qu’ils estimeraient utile à l’examen de sa demande. A défaut d’y répondre dans les quinze jours de la demande écrite de la Commission, la candidature concernée sera écartée.

**Article 10 - Fausse déclaration**

Sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière, toute fausse déclaration entraînera d’office l’écartement de la candidature concernée, et le cas échéant, la résolution de la vente.

**Article 11 – Divers**

Le candidat-acquéreur ou l’acquéreur qui se trouverait confronté à une situation ou circonstance particulière qui l’empêcherait d’exécuter ses obligations ou que le présent règlement ne prendrait pas en compte en informera dans les meilleurs délais le Collège communal. Le cas échéant, il en délibèrera après avoir recueilli l’avis de la Commission et informera le candidat-acquéreur ou l’acquéreur de la décision qu’il aura prise.

**Article 12 – Description des lots**

Lotissement communal d’Heinstert - phase 1 (8 lots sont soumis au présent règlement) :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lot n° | Superficie en ares | Façades | Prix en € hors frais |
| 4 | 5,31  | 3 | 61.065 |
| 5 | 3,58  | 2 | 41.170 |
| 6 | 3,80  | 2 | 43.700 |
| 7 | 4,80  | 3 | 55.200 |
| 51 | 5,01  | 3 | 57.615 |
| 52 | 6,11  | 2 | 70.265 |
| 53 | 5,03  | 2 | 57.845 |
| 54 | 5,59  | 3 | 64.285 |