



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2024

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;  
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,  
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,  
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;  
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;  
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,  
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,  
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,  
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,  
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,  
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,  
Monsieur Kévin GOOSSENS, Madame Christine BODART, Madame Marie-  
Luce SERESSIA, Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,  
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSSEN,  
Monsieur Eddy SARTORI, Monsieur Emmanuel GILLET, Conseillers communaux;  
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;  
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN ;

-----

**8.2. OBJET : Actualisation du règlement communal relatif aux opérations patrimoniales de la Ville**

**Le Conseil communal,**

En séance publique,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L1122-30, L1122-32, L1122-36, L1133-1, L1133-2, L1222-1 et suivants et L3221-5 ;

Vu les décrets du 27 mars 2024 insérant un nouveau livre dans la partie III du Code de la Démocratie et de la Décentralisation ;

Vu la circulaire du 20 juin 2024 du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de Ville relative aux opérations patrimoniales des Pouvoirs locaux ;

Considérant la volonté du législateur wallon de simplifier le fonctionnement et l'organisation des organes communaux ;

Attendu que ces décrets visent notamment la simplification administrative en matière d'opérations patrimoniales des pouvoirs locaux en ce qui concerne les compétences des organes communaux et visent à acter au sein du C.D.L.D. les grands principes à respecter par les pouvoirs locaux lorsqu'ils réalisent des opérations immobilières et mobilières sur les biens qui leur appartiennent ;

Vu le projet de règlement établi par la Direction juridique et territoriale ;

Sur la proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré en séance publique,

**DECIDE A L'UNANIMITÉ :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

D'arrêter comme suit le règlement communal relatif aux opérations patrimoniales de la Ville :

**"Titre I : les aliénations**

**Article 1<sup>er</sup> :** *Le Conseil communal est seul compétent pour décider d'aliéner publiquement, de gré à gré ou par voie d'échange, les biens communaux de toute nature qu'ils leur appartiennent.*

*Il peut cependant déléguer cette compétence au Collège communal pour les opérations patrimoniales de moins de 60.000 euros moyennant une délibération de délégation dûment motivée.*

**Article 2 :**

*Lorsque l'immeuble communal est affecté au domaine public, le Conseil communal décide préalablement et expressément de la désaffectation du bien ou constate la cessation de cet usage public conformément au Décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.*

*La délibération de désaffectation peut être adoptée concomitamment à la délibération portant sur le principe de l'opération patrimoniale.*

*Lorsque l'immeuble est affecté au logement et aux fonctions d'un ministre d'un culte reconnu, l'organe représentatif agréé du culte concerné doit être consulté quant à la désaffectation souhaitée.*

**Article 3 :**

*Si l'immeuble destiné à être aliéné est soumis au régime forestier, il est en outre fait application de la procédure particulière prévue par le Code forestier, en particulier son article 53.*

*L'offre à choisir dans le cadre d'une vente de gré à gré doit dépasser d'au moins 1/3 la valeur d'estimation du bien.*

**Article 4 :**

*La décision d'aliénation d'un immeuble communal est prise sur base d'une estimation écrite du bien datant de moins d'un an à dater de la décision de principe du Conseil.*

*Cette estimation est sollicitée auprès :*

- *Pour les opérations immobilières :*
  - d'un expert indépendant ;*
  - d'un notaire ;*
  - d'un commissaire du Comité d'Acquisition ;*
  - d'un géomètre expert inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts ou à l'Ordre des géomètres experts lorsque celui-ci sera effectif ;*
  - d'un expert immobilier inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ;*
  - d'un architecte inscrit à l'Ordre des architectes.*
- *Pour les opérations mobilières :*
  - d'un expert indépendant.*

*Des circonstances spécifiques ou une disposition légale spécifique peuvent justifier de ne pas solliciter d'estimation ou de ne pas avoir recours à un des experts précités. Dans ce cas précis, une motivation particulière sera intégrée dans l'acte administratif concerné.*

**Article 5 :**

*La décision de principe du Conseil communal comporte au minimum les renseignements suivants :*

- *les conditions essentielles et éventuellement substantielle de la vente et en particulier la description de l'immeuble destiné à être vendu (références cadastrales et superficie) ;*
- *le type de procédure choisie par le Conseil (recours au gré à gré ou vente publique) ;*
- *le cas échéant, le projet d'acte d'aliénation ;*

- le prix minimum fixé en contrepartie de l'immeuble en tenant compte de l'estimation du bien ;
- la justification de l'utilité ou de la nécessité de l'aliénation ;
- l'utilisation de la somme obtenue ;
- Les modalités de la procédure d'attribution du contrat.

Le Conseil communal peut cependant déléguer cette compétence au Collège communal pour les opérations patrimoniales de moins de 60.000 euros moyennant une délibération de délégation dûment motivée.

#### **Article 6 :**

Lorsqu'il décide de recourir à la procédure de gré à gré, le Conseil communal charge le Collège communal de procéder à une publicité du projet d'aliénation appropriée au cas d'espèce, selon au moins deux des trois modalités suivantes :

- l'affichage aux valves communales ;
- l'insertion d'un avis dans le Bulletin communal ou dans un ou plusieurs journaux de presse écrite quotidienne ;
- l'insertion d'un avis sur le site Internet communal ou sur un site Internet de vente spécialisé.

Cette publicité doit être réalisée pour une durée suffisante, d'au moins un mois.

Outre les formalités prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les personnes qui, selon la situation cadastrale la plus récente, sont titulaires d'un droit réel principal sur des parcelles contiguës à l'immeuble communal à aliéner sont informées, par lettre recommandée, de l'opération au moins un mois avant la passation de l'acte authentique.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le Conseil communal peut décider :

- dans des cas exceptionnels et dans le respect de l'intérêt communal, d'aliéner sans publicité, à une personne déterminée, un bien communal, moyennant une motivation spéciale et adéquate basée sur les circonstances du cas d'espèce ou par l'application de dispositions légales ;
- de procéder à une mise en concurrence restreinte notamment lorsqu'une quantité déterminée de personnes peuvent être intéressées par le bien en cause.

#### **Article 7 :**

En cas d'aliénation par procédure de gré à gré, avec publicité, le Collège communal précise, dans l'avis ou dans un courrier, aux personnes intéressées la date et le lieu de réception des offres d'acquisition.

Les offres doivent être transmises par courrier ou remises contre accusé de réception, sous enveloppe fermée, auprès de la DJT/Patrimoine. Les offres doivent être datées et signées par la ou les personnes dont elles émanent. Les candidats acquéreurs demeurent tenus par leur offre pendant une durée minimale de quatre mois à dater de la réception de leur offre.

Un procès-verbal d'ouverture des offres est établi en présence des personnes intéressées qui peuvent signer ledit procès-verbal, si elles en font la demande.

Un appel à surenchères dans un délai minimal de quinze jours est lancé selon les mêmes modalités de publicité prévues à l'article 6.

A l'issue du délai de surenchère, un second procès-verbal d'ouverture des offres est dressé ou à défaut il est constaté l'absence de surenchère.

#### **Article 8 :**

Le Collège communal est chargé d'examiner l'admissibilité des offres, de négocier avec l'ensemble des candidats, d'approuver le résultat des négociations et d'établir un rapport comparatif motivé.

*Le Collège communal délibère sur l'attribution du contrat et l'approbation, dans les limites des conditions fixées par l'organe compétent, le prix final de l'opération, le cocontractant, le projet d'acte à conclure.*

*Le Collège communal peut décider de renoncer à attribuer le contrat, modifier et/ou résilier le contrat.*

*L'aliénation devient définitive à dater de cette délibération. A l'effet de formaliser l'accord des parties, un compromis est signé par les parties dans le mois de la délibération du Conseil communal statuant sur l'aliénation définitive.*

**Article 9 :**

*Sauf le cas de l'échange, un acompte correspondant à un minimum de 10 % du prix d'acquisition doit être payé au plus tard dans le mois de la décision définitive du Conseil communal sur l'acte d'acquisition.*

*A défaut de paiement de l'acompte ou de signature du compromis dans le délai prévu, une indemnité forfaitaire de 10 % du prix de vente sera due par l'acquéreur, l'aliénation étant résiliée aux torts exclusifs de ce dernier qui sera tenu, en pareil cas, du paiement des frais de publicité, sans préjudice d'autres dommages et intérêts, et hors le cas où l'absence de signature du compromis résulte de la non-réalisation de la condition suspensive stipulée dans son offre, une indemnité.*

**Article 10 :**

*L'acte authentique d'aliénation est passé dans les quatre mois de la délibération définitive du Collège communal.*

**Article 11 :**

*La présente procédure n'est pas applicable aux opérations d'aliénation qui s'inscrivent dans le cadre de projet de revitalisation ou de rénovation urbaine.*

**Article 12 :**

*Un rapport sur les aliénations effectuées chaque année est établi en même temps que le rapport prévu par l'article L 1122-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation en vue d'y être intégré.*

**Titre II : Donations et legs**

**Article 13 :**

§1<sup>er</sup>

*L'acceptation des donations par acte authentique et legs au profit de la commune qu'ils portent sur des biens meubles ou immeubles relève de la compétence du Conseil communal.*

*Le Conseil communal peut déléguer cette compétence au Collège communal pour toute donation ou legs dénué de charge ou condition dont le montant est inférieur à 60.000 euros.*

§2

*L'acceptation de donations portant sur des biens corporels matériels sans charges ni conditions (réception des donations manuelles) relève de la compétence du Bourgmestre."*

**Article 2 :**

*Le Bourgmestre publiera par voie d'affichage le présent règlement qui abroge de plein droit le règlement communal du relatif aux aliénations immobilières.*

*Le fait et la date de cette publication seront constatés par une annotation dans le registre des publications des règlements/ordonnances des autorités communales.*

*Ce règlement deviendra obligatoire le 5<sup>ème</sup> jour qui suivra celui de sa publication.*

**Article 3 :**

Une expédition conforme du présent règlement sera transmise :

- à la Direction juridique et territoriale ;
- à Madame la Directrice financière.

**Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.**

**Par le Conseil,**

**Le Directeur général,**

**Le Président,**

**Ronald GOSSIAUX**

**Philippe RASQUIN**

**Pour extrait conforme,**

**Le Directeur général,**

**Le Bourgmestre,**



**Ronald GOSSIAUX**

**Claude EERDEKENS**

