

Du registre aux délibérations du *Conseil Communal*, il a été extrait ce qui suit:

Séance du 19 mars 2026

Présents : Mme LIEGEOIS, Bourgmestre-Présidente
MM. STREBELLE et PATERNOTTE, Mme SIRAUT, Echevins ;
MM. NIEZEN, THYS, REDOTTE, TODARO et DUPRIEZ, Mme
KESSELS, M. DE VISCH, Mme DESCLIN et M. QUERTIN, Conseillers ;
M. ROLIN, Président du CPAS assistant à la séance avec voix consultative.
Mme KOWALSKA, Directrice générale-Secrétaire.

Excusé : /

PROJET DE DELIBERATION

OBJET: Logement - Vente de bien public - Entrepôt situé Rue des Combattants, n°42 à 7940 BRUGELETTE - Estimation de la valeur vénale du bien par le Comité d'Acquisition.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le décret du 27 mars 2024, adopté par le Parlement wallon, visant à simplifier les procédures administratives applicables aux pouvoirs locaux, modifiant notamment le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en revoyant certaines règles de fonctionnement et d'organisation des organes communaux et provinciaux ;

Vu la circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux ;

Vu la décision du Collège communal, prise en séance du 14 avril 2025, validant la volonté communale de procéder à la vente de certains biens publics afin d'alimenter le fonds de réserve des finances communales et de permettre le financement de projets futurs, et notamment de mettre en vente l'entrepôt communal situé rue des Combattants n° 42 à 7940 Brugelette, cadastré section B n° 51012B0446/00F003 P0000, d'une superficie de 893 m², en réponse à l'intérêt manifesté par un acquéreur potentiel souhaitant y développer une activité de location d'emplacements de parking ;

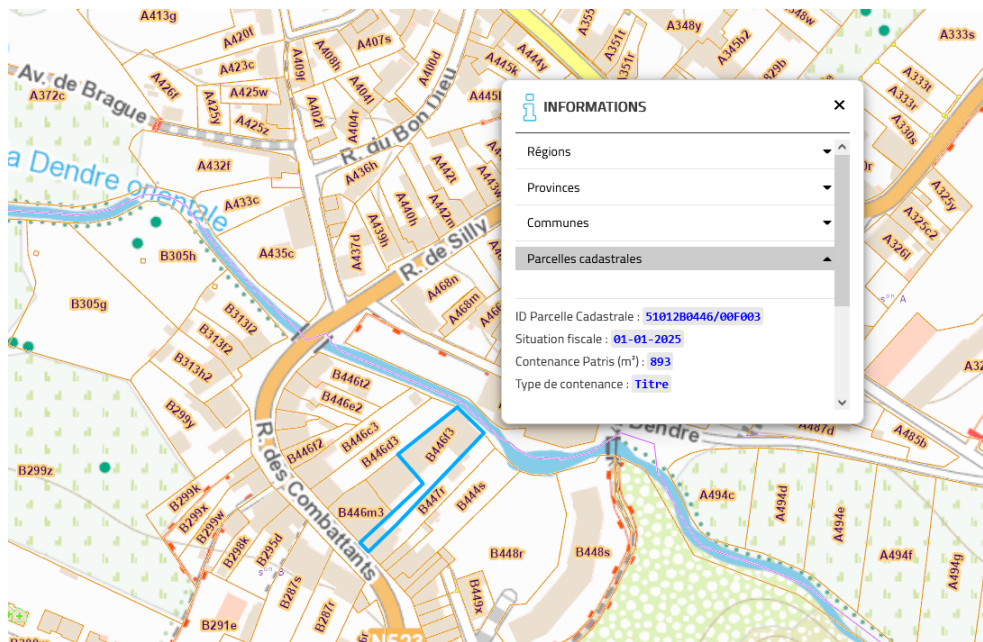
Vu la séance du Collège communal du 26 mai 2025, prenant acte du rapport d'évaluation transmis par la société x, lequel souligne que, malgré l'espace disponible du bâtiment, l'usage du bien est limité aux véhicules légers et précise également que le bien est situé en zone inondable ; sur cette base, la mise en vente proposée dans ce rapport est fixée à partir de cent dix mille euros (110.000,00 €) ;

Considérant qu'afin de garantir une évaluation objective de ce bien et de pouvoir répondre de manière précise à cette demande, le Collège communal a décidé de solliciter une estimation de la valeur vénale du bien auprès du Comité d'acquisition de la Région wallonne ;

Considérant qu'en date du 16 janvier 2026, l'administration communale a reçu du Comité d'acquisition de la Région wallonne une estimation de la valeur vénale du bien, fixée à quatre-vingt mille euros (80.000,00 €), montant constituant le prix de mise en vente du bien ;

Considérant que cette estimation tient compte de la situation favorable de la parcelle, située au centre de Brugelette, disposant d'une importante zone de stockage, d'une bonne hauteur sous plafond ainsi que de portes sectionnelles ;

Considérant toutefois que l'accès au bien ne permettant pas l'accès de camions, que les possibilités de manœuvre sont limitées, que le bien **est grevé d'une obligation de servitude de passage** et que les possibilités de transformation du bâtiment sont restreintes. **Cela signifie que le bien supporte une servitude de passage qui restreint les droits du propriétaire en matière d'usage, d'aménagement et de construction. Autrement dit, la servitude de passage appartient à la Commune de Brugelette, laquelle est tenue de laisser un libre accès au bâtiment voisin enclavé, tel que repris au plan parcellaire ci-annexé ;**



Considérant également l'état du bâtiment, caractérisé notamment par des charpentes métalliques vétustes et partiellement perméables, la présence d'humidité ascensionnelle sur certains murs, la présence de plaques ondulées en éternité, ainsi que le risque d'un avis de pollution dans le cadre de travaux futurs ;

Considérant en outre que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation et le long de la Dendre, éléments susceptibles d'influencer négativement sa valeur vénale ;

Considérant que, sur la base de l'ensemble de ces éléments, la valorisation du bien a été établie comme suit :

- bâtiment estimé à 120,00 €/m², soit 61.920,00 € ;
- terrain (zone de manœuvre) estimé à 80,00 €/m², soit 14.560,00 € ;
- servitude estimée à 20,00 €/m², soit 3.900,00 € ;

soit une valeur vénale totale estimée à quatre-vingt mille trois cent quatre-vingts euros (80.380,00 €).

Considérant que le vendeur doit supporter les frais de publicité, les frais de délivrance, les renseignements urbanistiques ainsi que les frais relatifs à l'extrait conforme de la BDES ;

Considérant qu'afin d'entamer les démarches nécessaires à la mise en vente, le Comité d'acquisition demande le versement d'une provision de six cents euros (600,00 €) sur le compte bancaire x, intitulé x, avec la communication x, et que le solde éventuel de cette provision sera remboursé après la passation de l'acte de vente ;

Considérant que toute estimation sollicitée auprès du Comité d'acquisition de la Région wallonne doit, dès l'introduction de la demande, être accompagnée de l'engagement du donneur d'ordre de confier audit Comité une mission globale couvrant l'ensemble de l'opération, depuis l'estimation du bien jusqu'à la passation de l'acte authentique ;

Considérant que, conformément à la réglementation en vigueur, l'estimation d'une opération immobilière peut être réalisée par un expert indépendant, un notaire, un géomètre-expert immobilier, un expert immobilier inscrit au tableau de l'Institut professionnel des agents immobiliers, un architecte inscrit à l'Ordre des architectes ou par un commissaire du Comité d'acquisition ;

Considérant que, dans le respect de la législation relative aux marchés publics, le recours à un architecte, un notaire, un géomètre-expert ou un expert immobilier constitue un marché de services soumis aux règles prévues par ladite législation ;

Considérant que, dans le cadre d'une vente immobilière communale, le Conseil communal est compétent pour :

- fixer les conditions essentielles et, le cas échéant, substantielles de la vente ;
- déterminer le prix minimum de vente en tenant compte de l'estimation du bien ;
- arrêter les modalités de la procédure d'attribution du contrat ;
- préciser l'affectation du produit de la vente, conformément à la circulaire budgétaire en vigueur et, le cas échéant, au plan de gestion communal.

Sur base de la proposition du Collège communal :

Décide :

Article 1er : De prendre acte de l'estimation établie par le Comité d'acquisition du Service public de Wallonie, fixant la valeur vénale estimative de vente à quatre-vingt mille euros (80.000,00 €), hors frais de publicité, frais de délivrance, renseignements urbanistiques et extrait conforme de la BDES, estimés à six cents euros (600,00 €), relative à l'entrepôt communal situé rue des Combattants n° 42 à 7940 Brugelette, cadastré section B n° 51012B0446/00F003 P0000, d'une superficie de 893 m².

Art. 2 : De demander au Comité d'acquisition de procéder à la mise en vente du bien conformément à ladite estimation afin d'alimenter le fonds de réserve des finances communales et de permettre le financement de projets futurs.

Art. 3 : D'accepter l'estimation établie par le Comité d'acquisition.

Art. 4 : De valider le paiement des frais nécessaires engagés par le Comité d'acquisition, la provision pour frais étant versée sur simple demande de celui-ci afin de permettre l'entame du traitement du dossier.

Art. 5 : De couvrir la dépense relative aux frais engagés par le Comité d'acquisition au moyen des crédits inscrits à l'article 124/122.02 du budget ordinaire de l'exercice 2026, rubrique « Honoraires – expertise immobilière ». La dépense sera imputée sur fonds propres.

Fait à Brugelette, date que dessus.