

Objet 8 – 1 : Propriétés communales - Vente projetée des étangs de pêche, terrains et constructions attenants, rue de Linkebeek. - Principe et modalités de la vente. - Enquête publique. - Recours à un notaire.

Le Conseil,

Attendu qu'en séance du 25 mars 2008, le Collège des Bourgmestres et Echevins a décidé de demander au receveur de l'Enregistrement d'estimer la valeur vénale d'un ensemble de terrains communaux situés rue de Linkebeek, se composant d'un grand et d'un petit étangs utilisés pour la pêche, entourés d'une pelouse (pré) et reliés à une fosse servant à amener l'eau, d'une maison et d'un pavillon annexe, ces parcelles étant cadastrées dans la 4^e division, section F, sous les numéros 108 F 2, 117 E, 118 V, 118 X, 118 Z, 118 H 2 et 118 K 2, pour une superficie totale de 84 ares 60 centiares (8.460 m²);

Qu'en séance du 13 mai 2008, le Collège a marqué un accord de principe en vue de la mise en vente publique des étangs de pêche et dépendances, repris en zone verte (de parcs), ainsi que le terrain affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle, au P.R.A.S.;

Qu'en effet, le coût de l'entretien de ces installations est lourd pour l'Administration communale, d'autant que seuls trente et un pêcheurs fréquentent régulièrement le club sportif;

Que, de plus, en raison de la bonne tenue du marché immobilier à Bruxelles, il est permis d'escompter de la vente de ces terrains un apport financier non négligeable;

Qu'en outre, la présence d'une zone verte comprenant des bassins aquatiques, sont de nature à procurer une valeur d'agrément supplémentaire aux habitations riveraines du quartier;

Attendu que, dans son évaluation datée du 19 mai 2008, le Receveur du 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Uccle attribue à l'ensemble des parcelles susceptibles d'être aliénées, une valeur vénale totale de ~~1.111.200,00 €~~, ventilée comme suit :

- 360,00 € par m², soit 367.200,00 € (parcelle 108 F 2 – superficie : 10 a 20 ca, soit environ 1/8^e de l'ensemble) pour le terrain y attenant;

- 100,00 € par m², soit 744.000,00 €, pour la zone verte;

Attendu qu'en séance du 10 juin 2008, le Collège échevinal a marqué son accord, entre autres, pour confier à un notaire ucclois la soin de mener à bien l'ensemble de la procédure, et d'arrêter la mise à prix (prix de départ) au montant de l'estimation, soit 1.111.200,00 €;

Attendu qu'en séance du 22 juillet 2008, le Collège échevinal prend connaissance d'un avis juridique du Service de l'Urbanisme communal, qui fait état du maintien en vigueur d'un P.P.A.S. n° 46 (Fond de Calevoet-Moensberg), non abrogé implicitement par le P.R.A.S. dont la prescription générale 0.2 s'applique à toutes les zones du plan, pouvant comprendre des espaces verts sans restriction, ce en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert;

Que le Service de l'Urbanisme constate que l'affectation précédente donnée par le P.P.A.S., à savoir "zone récréative de fond de vallée", n'est pas incompatible avec les prescriptions du P.R.A.S., et s'applique, dès lors, au périmètre dans lequel se situent les terrains à mettre en vente;

Qu'en particulier, la parcelle de terre cadastrée F 108 f 2 ne peut être considérée comme "terrain à bâtir", c'est-à-dire n'est pas constructible pour faire des habitations,

Que, de plus, aux termes de prescriptions littérales du P.P.A.S., seul un trentième de la surface totale des six parcelles est bâtissable, toutefois uniquement à titre d'accessoire à la fonction récréative principale, et jusqu'à une hauteur ne dépassant pas les six mètres sous toiture, ce qui permettrait d'édifier tout au plus une conciergerie ou un "club-house";

Qu'en conséquence également, le receveur de l'Enregistrement devait être invité à rectifier son estimation originale, tenant compte de cet élément objectif méconnu par lui;

Attendu que dans un second rapport d'expertise, daté du 12 août 2008, le Receveur du 1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Uccle estime la valeur vénale de l'ensemble des terrains à 846.000,00 €, soit un prix forfaitaire uniforme de 100,00 € le mètre carré,

Qu'en date du 4 novembre 2008, le Collège échevinal, prenant acte de l'expertise corrigée, a marqué son accord en vue de revoir à la baisse le prix de départ en vente publique, et de proposer au Conseil communal de fixer celui-ci à 846.000,00 € pour les six parcelles;

Qu'en cette même séance, le Collège a, de plus, fait choix de la faculté de surenchère comme modalité de la vente publique, sous la réserve d'approbation par le Conseil;

Qu'en effet, l'organisation d'une seconde séance de vente, en cas de surenchère, permet d'obtenir un prix d'adjudication plus élevé, malgré le supplément de frais qu'elle entraîne;

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 117 et 232;

Sur la proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Décide :

1) d'approuver le principe de mettre en vente les terrains du domaine privé communal situés rue de Linkebeek, utilisés pour la pratique de la pêche, cadastrés 4^e division, section F, numéros 108 f 2, 117 e, 118 v, 118 x, 118 z, 118 h 2 et 118 k 2, et développant une superficie totale de quatre-vingt quatre ares soixante centiares (8.460 m²);

2) de prendre connaissance et d'adopter les conclusions du rapport d'expertise établi par le receveur de l'Enregistrement, tel que modifié en date du 12 août 2008;

3) de faire choix de la vente publique, avec faculté de surenchère, comme mode d'aliénation des biens décrits ci-dessus;

4) de fixer la mise à prix des terrains susvisés en vente publique, au montant de l'estimation de la valeur vénale totale attribuée par le receveur de l'Enregistrement, soit 846.000,00 €;

5) de réaliser l'enquête préalable "de commodo et incommodo", en vue d'informer les administrés quant à l'appauvrissement du patrimoine communal, résultant de la vente;

6) de confier à un notaire uclois le soin de mener l'ensemble de la procédure, notamment l'établissement du cahier des charges, contenant les conditions particulières de l'opération;

7) d'affecter la recette constituant le produit de la vente, à la reconstitution du fonds de réserve extraordinaire pour le financement de projets futurs.

Ainsi fait et délibéré en séance publique.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,
(s) Frieda THEYS.

Le Président,

(s) Armand DE DECKER.

Pour extrait conforme :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,

Le Collège,

Frieda THEYS.

Armand DE DECKER.