



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Hatice Özlücanbaz, *Président du Conseil* ;
 Emir Kir, *Bourgmestre* ;
 Mohammed Jabour, Nezahat Namli, Kadir Özkonakci, Dorah Ilunga Kabulu, Safa Akyol, Marie-José Byl, *Échevin(e)s* ;
 Ahmed Medhoune, Philippe Boïketé, Halil Disli, Ismail Luahabi, Yves Bassambi, Malika Mhadi, Pascal Lemaire, Halit Akkas, Seydi Aktas, Matchozi Stéphanie Ngongo, Gabriella Mara, Mouaad Smahi, Ismail Gökburun, Sofia Kasko, Ahmed Mouhssin, Filip Huyghe, Saïd Benhammou, Yanti Vermeulen, Moustafa Daoud, *Conseillers communaux* ;
 Marie-Rose Laevers, *Secrétaire communale*.

Excusés

Nouhayla Loukili, Aynur Ünver, *Conseillers communaux*.

Séance du 22.10.25

#Objet : Règlement de procédure de vente de gré à gré relatif aux biens immobiliers communaux ; modification. #

Séance publique

Le Conseil,

Vu la Nouvelle Loi Communale, notamment l'article 117 ;
 Vu la Circulaire du 22 décembre 2015 relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles ;
 Vu le Règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux ;
 Considérant que dans le cadre d'une vente de gré à gré précédente d'un bien immobilier communal, il a été remarqué que la procédure actuellement en vigueur est, pour certaines étapes, excessivement rigide et complexe ;
 Qu'en effet, cela constitue un obstacle à la fluidité et l'efficacité de la procédure ;
 Considérant par conséquent qu'une simplification de la procédure existante est nécessaire, notamment pour alléger certaines formalités actuellement très contraignantes et établir un cadre plus souple ;
 Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins ;

Décide :

De modifier le règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux comme suit :

Article 1^{er} – L'article 8 du règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux est remplacé par ce qui suit :

« **Article 8.** Le formulaire de remise d'offre est recevable s'il est dûment complété et signé. Aucune autre annotation manuscrite ou rature n'est admise.

En tout état de cause, le candidat-acheteur qui remporte la vente est tenu d'acquérir le bien. À défaut, il est tenu de verser 10% du prix d'achat sur le compte bancaire du notaire désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins ».

Article 2 – L'article 11 du règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux est remplacé par ce qui suit :

« **Article 11.** §1^{er}. Le Collège des Bourgmestre et Echevins vérifie la régularité de la procédure appliquée en vertu de l'article 10 et peut, moyennant motivation, s'écarter des éléments consignés dans le procès-verbal de la séance de dépouillement des offres, lesquels ne lient pas ce dernier.

L'offre retenue est la plus élevée.

Cette décision est consignée par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans un délai maximum de 15 jours calendrier après le dépouillement des offres.

§2. Si le montant de l'offre la plus élevée est proposé identiquement par plusieurs candidats-acheteurs, une séance de surenchères est organisée.

Si les candidats-acheteurs ayant fait les offres identiques mentionnées ci-avant sont tous présents lors de la séance de dépouillement des offres, la séance de surenchères suit immédiatement la séance de dépouillement des offres. À cet effet, les candidats-acheteurs n'étant pas concernés par la séance de surenchères sont préalablement invités à quitter les lieux. Les candidats-acheteurs concernés par cette séance de surenchères sont invités par le membre du Collège des Bourgmestre et Echevins désigné conformément à l'article 6, §2 à rester dans la salle afin de procéder aux surenchères.

Si tous les candidats-acheteurs ayant fait les offres identiques mentionnées ci-avant ne sont pas présents lors de la séance de dépouillement des offres, ceux-ci sont convoqués par courrier recommandé dans les 25 jours calendrier suivant la décision du Collège constatant la nécessité d'une séance de surenchères.

En tout état de cause, lors de la séance de surenchères, laquelle se déroule à huis-clos, les enchères ne sont acceptées qu'au cours de cette séance, de manière verbale et par tranches minimales de 2000 euros. Un procès-verbal de la séance est rédigé et signé par le membre du Collège des Bourgmestre et Echevins désigné et par le Secrétaire communal, ou le cas échéant, par son remplaçant, lesquels peuvent être assistés d'un membre du personnel de leur choix.

§3. Le procès-verbal de la séance est annexé à la décision finale du Collège précité en vue de sa notification aux candidats-acheteurs, dont le Collège des Bourgmestre et Echevins peut s'écarter, moyennant motivation et après vérification de la régularité de la procédure appliquée en vertu de l'article 11, §2 ».

Article 3 – L'article 12, §1^{er} du règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux est remplacé par ce qui suit :

« Article 12. §1^{er}. La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et ses annexes sont communiquées par courrier recommandé avec accusé de réception au candidat retenu et aux autres candidats-acheteurs dans les 30 jours calendrier suivant le jour de la décision visée à l'article 11. Nonobstant cette décision, le transfert de propriété n'aura lieu que lors de la signature de l'acte authentique de vente. Un compromis de vente pourra, le cas échéant, être rédigé et signé, dans les plus brefs délais ».

Article 4 – L'article 13, §1^{er} du règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux est remplacé par ce qui suit :

« Article 13. §1^{er}. Dans l'hypothèse où la vente n'aboutit pas, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut décider d'attribuer le bien au second candidat-acheteur le plus offrant et ayant remis une offre régulière au regard du présent règlement. Dans l'hypothèse où le second candidat-acheteur ne peut être retenu, le bien est attribué au troisième candidat-acheteur, ou le cas échéant, si celui-ci ne peut être retenu, au candidat-acheteur suivant, tant que le prix fixé par le Conseil communal est accepté ».

Article 5 – Un second paragraphe est ajouté à l'article 14 du règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux, lequel est adapté comme suit :

« Article 14. §1^{er}. La décision de vendre un bien de gré à gré, sans publicité, à une personne déterminée, devra être motivée au regard de l'intérêt général, celui-ci pouvant résulter de circonstances de fait particulières, tout en veillant à ce que le prix estimé soit obtenu.

§2. Si le Conseil communal décide d'aliéner un bien immobilier communal qui est occupé par un locataire titulaire d'un bail de résidence principale, ce dernier bénéficie d'un droit de préférence conformément à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Le locataire dont question peut se porter acquéreur du bien aux mêmes conditions et modalités que celles envisagées dans le cadre de la présente procédure de vente de gré à gré, laquelle n'est pas applicable tant que le locataire n'a pas été informé par courrier recommandé de son droit de préférence et qu'il n'a pas renoncé par écrit à l'exercer dans un délai de 30 jours à dater de la notification du courrier recommandé précité ».

Article 6 – Un article 15 est inséré dans le règlement de procédure de vente de gré à gré du 9 octobre 2019 relatif aux biens immobiliers communaux :

« §1^{er}. Le Collège est autorisé à recourir à la plateforme notariale en ligne BIDDIT pour la mise en vente de biens immobiliers de gré à gré. Le cas échéant, les principes du présent règlement demeurent pleinement applicables, mais les modalités pratiques de dépôt des offres et de dépouillement sont régies par les règles de la plateforme et encadrées par le notaire désigné, lesquelles peuvent être consultées à tout moment sur le site www.notaire.be/immobilier/comment-acheter-ou-vendre-un-bien/vente-online-biddit.

§2. Lorsque le Collège décide de recourir à la plateforme BIDDIT, les articles 7, 8, 9, 10 et 11 du présent règlement ne sont pas applicables ».

Article 7 – Le présent règlement entre en vigueur le cinquième jour suivant sa publication.

27 votants : 27 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Marie-Rose Laevers

Le Président,
(s) Hatice Özlücanbaz

POUR EXTRAIT CONFORME
Saint-Josse-ten-Noode, le 24 octobre 2025

Par ordonnance :
La Secrétaire communale,

Marie-Rose Laevers



Le Collège des
Bourgmestre et Echevins,
L'Echevin(e) délégué(e),

Mohammed Jabour

