



CONSEIL COMMUNAL DU 10 JANVIER 2023

PRESENTS: MM. J. CONSIGLIO, Président du Conseil Communal;
J.-Cl. DEBIEVE, Bourgmestre;
G. CORDA, M. VACHAUDEZ, S. NARCISI, D. PARDO, J. HOMERIN, Echevins;
N. BASTIEN, Président CPAS;
G. NITA, E. BELLET, C. HONOREZ, C. MASCOLO, M. DETOMBE, S.
BARBAROTTA, D. BRUNIN, M. DRAMAIX, S. COQUELET, V. BROUCKAERT, F.
GOBERT, L. IWASZKO, J. RETIF, T. PERE, M. KHARBOUGH, V. DAVOINE, J.-
LOUVRIER, Conseillers Communaux;
E. AMORUSO, Directrice Générale f.f.

Le Président ouvre la séance à 18 heures 00

SÉANCE PUBLIQUE :

REGIE FONCIERE - SERVICE FONCIER

1. Administration générale - application de l'article L2212-25 alinéa 3 du code de la démocratie locale - vente du site "Vandamme" - condition d'obtention d'un prêt hypothécaire pour l'acquéreur - délai de signature du prêt - vote sur l'urgence

Vu l'article L2212-22 alinéa §1er alinéa 1 et alinéa 3;

Considérant que l'alinéa 1er dudit article stipule que *"la convocation du conseil communal se fait par courrier électronique au moins 7 jours francs avant celui de la réunion; elle contient l'ordre du jour et les propositions de décisions"*

L'alinéa 2 stipule *"qu'en cas d'urgence, le délai de convocation visé à l'alinéa 1er peut être diminué, sans toutefois pouvoir être inférieur à un jour franc avant celui de la réunion"*;

Considérant que l'appréciation de la notion d'urgence est de la compétence exclusive du Conseil communal;

Qu'en effet, le Conseil Communal, à l'instar du Conseil d'état, peut s'inspirer de la définition de l'urgence adoptée par la Cour de cassation dans ses nombreux arrêts.

La Cour de cassation a précisé dans de nombreux arrêts qu'il y a urgence au sens de l'article 584 du Code judiciaire dès que la crainte d'un préjudice d'une certaine gravité, voire d'inconvénients sérieux, rend une décision immédiate souhaitable et qu'il est permis, dès lors, de recourir au référé lorsque la procédure ordinaire serait impuissante à résoudre le différend en temps voulu, ce qui laisse au juge des référés un large pouvoir d'appréciation en fait. (cf *L'URGENCE ET LES NOUVELLES CONDITIONS DU RÉFÉRÉ ADMINISTRATIF DEVANT LE CONSEIL D'ÉTAT*, ouvrage coécrit par Michel Delnoy professeur à l'U.Lg. avocat, Martin Lauwers, maître de conférences à l'U.Lg., avocat et Renard Smal maître de conférences à l'U.Lg., avocat éditions Larcier p267 et <https://orbi.uliege.be>)

Vu les rétroactes du dossier;

Vu la délibération du 5 mai 1986 ayant pour objet la création d'un service « Régie foncière » et la délibération du 9 juin 1989 adoptant le projet de règlement organique de la Régie foncière;

Vu plus précisément l'article 2 alinéas 4 et 5 par lesquels « l'établissement et la bonne fin des dossiers relatifs à l'acquisition, à la vente, à la location, à la construction et à l'entretien de ces propriétés (RDCR: les propriétés du domaine privé de la commune) sont de la compétence de la Régie. La Régie sera en outre chargée de la gestion des bâtiments du domaine privé de la commune;

Considérant que la régie foncière est propriétaire du site VANDAMME;

Vu les décisions du Conseil communal du 26/04/2021, à savoir :

Article 1: le principe de mise en vente des trois lots du site "Vandamme" de gré à gré et au plus offrant.

Article 2: de mandater un notaire de l'entité (le notaire de résidence à Hornu) pour assurer,

l'estimation, la promotion et la vente de ce bien."

Vu les décisions prises par le Conseil communal en séance du 30/08/2022 à savoir :

Article 1° : de prendre acte que l'enchère établie au montant de 300 000€ (pour les trois lots) émanant des époux DUFRASNE-GALANT est la dernière offre déposée chez Maître DIROSA pour l'acquisition du site VANDAMME

Article 2° : de valider la vente du site VANDAMME aux époux DUFRASNE-GALANT; sous réserve de la prolongation de la validité de leur offre;

Article 3° : de charger l'étude du notaire DIROSA de rédiger le compromis de vente;

Article 4° : d'affecter le produit de la vente au fonds de réserve de la régie foncière, à l'article 436 100 20 « constitution du fonds de réserve », en vue du financement d'investissements futurs;

Article 5 : de charger le service de présenter le compromis de vente au conseil communal du mois d'octobre.

Considérant la prolongation de l'offre des époux DUFRASNE-GALANT;

Vu le compromis de vente rédigé par l'étude du notaire DIROSA.

Vu la décision du Conseil communal du 03 octobre 2022 approuvant le projet de compromis de vente des trois lots du site VANDAMME pour un montant de 300.000€ aux époux DUFRASNE - GALANT;

Considérant que le compromis signé des acquéreurs a été transmis à l'administration communale le 20 octobre 2022 pour signature par le bourgmestre et la directrice générale;

Vu le projet d'acte rédigé par l'étude du notaire Constant Jonniaux à Pommeroeul, notaire des acquéreurs, transmis ce 03/01/2023 via l'étude du notaire Di Rosa, notaire de l'administration communale

Considérant que la vente a été consentie sous réserve d'obtention par les acquéreurs d'un prêt hypothécaire;

Que ce prêt a été consenti aux acquéreurs par la BNP Paribas Fortis de Mons;

Que l'acte de prêt aux acquéreur doit être signé concomitamment avec l'acte de vente du bien, ce dernier bien constituant la garantie hypothécaire de la banque;

Considérant que vu la volatilité des taux, la banque ne maintiendra ses conditions de taux accordées aux acquéreurs que l'acte authentique de vente et l'acte de prêt hypothécaire sont signés en l'étude ce 12 janvier 2023 au plus tard.

Considérant que tout retard d'approbation par le Conseil communal du projet d'acte de vente reçu ce 3 janvier occasionnerait un grave préjudice aux acquéreurs en empêchant la réalisation de leur projet, et indirectement aux finances communales via le déséquilibre du budget 2023 de la régie foncière ordinaire récemment approuvé par le Conseil communal et en cours d'examen par la tutelle; Considérant que l'urgence est avérée et ne peut être considérée comme imputable à un traitement tardif du dossier par l'administration;

DECIDE:

Par 18 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

article unique :

d'examiner en urgence le point 2 de l'ordre du jour relatif à l'approbation du projet d'acte de vente site "Vandamme", rue Grande à Hornu.

2. Régie Foncière - Vente de la ferme Vandamme - Approbation du projet d'acte

Vu la délibération du 5 mai 1986 ayant pour objet la création d'un service « Régie foncière » et la délibération du 9 juin 1989 adoptant le projet de règlement organique de la Régie foncière;

Vu plus précisément l'article 2 alinéas 4 et 5 par lesquels « l'établissement et la bonne fin des dossiers relatifs à l'acquisition, à la vente, à la location, à la construction et à l'entretien de ces propriétés (RDCR: les propriétés du domaine privé de la commune) sont de la compétence de la Régie. La Régie sera en outre chargée de la gestion des bâtiments du domaine privé de la commune;

Considérant que la régie foncière est propriétaire du site VANDAMME;

Vu les décisions du Conseil communal du 26/04/2021, à savoir :

Article 1: le principe de mise en vente des trois lots du site "Vandamme" de gré à gré et au plus offrant.

Article 2: de mandater un notaire de l'entité (le notaire de résidence à Hornu) pour assurer, l'estimation, la promotion et la vente de ce bien."

Vu les décisions prises par le Conseil communal en séance du 30/08/2022 à savoir :

Article 1° : de prendre acte que l'enchère établie au montant de 300 000€ (pour les trois lots) émanant des époux DUFRASNE-GALANT est la dernière offre déposée chez Maître DIROSA pour l'acquisition du site VANDAMME

Article 2° : de valider la vente du site VANDAMME aux époux DUFRASNE-GALANT; sous réserve de la prolongation de la validité de leur offre;

Article 3° : de charger l'étude du notaire DIROSA de rédiger le compromis de vente;

Article 4° : d'affecter le produit de la vente au fonds de réserve de la régie foncière, à l'article 436 100 20 « constitution du fonds de réserve », en vue du financement d'investissements futurs;

Article 5 : de charger le service de présenter le compromis de vente au conseil communal du mois d'octobre.

Considérant la prolongation de l'offre des époux DUFRASNE-GALANT;

Vu le compromis de vente rédigé par l'étude du notaire DIROSA.

Vu la décision du Conseil communal du 03 octobre 2022 approuvant le projet de compromis de vente des trois lots du site VANDAMME pour un montant de 300.000€ aux époux DUFRASNE - GALANT;

Vu le projet d'acte transmis ce 03/01/2023.

Sur proposition du Collège

DECIDE:

Par 17 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention

Art 1er : D'approuver le projet d'acte de vente des trois lots du site "VANDAMME" pour un montant de 300.000€ aux époux DUFRASNE-GALANT;

Art 2è : de mandater Monsieur Jean-Claude DEBIEVE, Bourgmestre et Madame Emelia AMORUSO, Directrice Générale f.f, pour signer au nom de la commune l'acte authentique;

Art 3è : le produit de la vente sera versé au compte BE34 0910 1037 5490 ouvert au nom de la régie foncière ordinaire de la commune de Boussu.

Monsieur T. PERE : il est dommage de convoquer un Conseil Communal d'urgence car l'étude du notaire a traîné. Je souhaiterais mettre en avant le retard notariale. Il est dommage de dépenser l'argent public dans ces conditions

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures .

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

La Directrice Générale f.f.,

Le Bourgmestre,

Emélia AMORUSO

Jean-Claude DEBIEVE