

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig	Aleksandra Kokaj, <i>Voorzitster</i> ; Valentine Delwart, <i>Wvd. Burgemeester</i> ; Thibaud Wyngaard, Jonathan Biermann, Maëlle De Brouwer, Carine Gol-Lescot, Odile Margaux, Jean-Luc Vanraes, Diane Culer, <i>Schepen(en)</i> ; Boris Dilliès, Eric Sax, Marc Cools, Emmanuel De Bock, Jérôme Toussaint, Bernard Hayette, Perrine Ledan, Marion Van Offelen, Daniel Hublet, Michel Cohen, Aurélie Czekalski, Nicolas Clumeck, Mathias Junqué, Leila Kabachi, Cécile Roba, Alexandre Meeus, Olivia Bodson, Céline VANDERBORGHT, Patricia Duvieusart, Sarah Unger, Marianne Gustot, Marie Borsu, Jérémie Tojerow, Yassine Assal, Patricia Nagelmackers, Eric Mercenier, Mavinga-Wumba Cathy, <i>Gemeenteraadslid(leden)</i> ; Laurence Vainsel, <i>Gemeentesecretaris</i> .
Verontschuldigd	Joëlle Maison, François Jean Jacques Lambert, Elisabeth Degryse, Ariane de Lobkowicz, Lara Querton, Isabelle Sirtaine, Buss Walter, <i>Gemeenteraadslid(leden)</i> .

Zitting van 23.04.26

#Onderwerp : Gemeente-eigendommen - Aankoop van een onroerend goed gelegen Fort-Jacolaan 22 - Overdracht tegen een symbolische prijs tussen publiekrechtelijke rechtspersonen - Goedkeuring van de ontwerpakte, van de voorwaarden van de verkoop en van de motivering van openbaar belang. #

Openbare zitting

De Raad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, meer bepaald artikel 117 en volgende;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, meer bepaald artikel 161 2°;

Gelet op het ontwerp van verkoopakte opgesteld door notaris Maximilien Marchant, te Ukkel, met betrekking tot de overdracht door politiezone Ukkel/Watermaal-Bosvoorde/Oudergem van een goed gelegen Fort-Jacolaan 22;

Overwegende dat het betrokken goed bestaat uit privatieve delen en onverdeelde rechten gelegen in een onroerend geheel gelegen Fort-Jacolaan 22 te Ukkel, dat onder andere een voormalig politiekantoor en een terrein met garage achteraan omvat;

Overwegende dat politiezone Ukkel/Watermaal-Bosvoorde/Oudergem beslist heeft dit goed aan de gemeente Ukkel over te dragen voor een symbolische prijs van een euro (€ 1,00);

Overwegende dat het kantoor "Fort-Jaco" niet meer past in de huidige operationele behoeften van de politiezone en geen strategisch nut meer heeft in het kader van de uitoefening van haar opdrachten;

Overwegende dat dit goed sinds 1 augustus 2025 niet meer gebruikt wordt door de politiezone;

Overwegende dat de gemeente Ukkel eigenaar is van de rest van het gebouw waarin het betrokken goed zich bevindt;

Overwegende dat het gewestelijk Comité voor de aankoop van onroerende goederen (CAOG) de venale waarde van het goed geschat heeft op vierhonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 455.000,00);

Overwegende dat de gemeentes die de politiezone vormden haar bij de politiehervorming in 2001 een of meer gebouwen gratis ter beschikking gesteld hebben;

Overwegende dat deze gratis terbeschikkingstelling voor de gemeentes Watermaal-Bosvoorde en Oudergem geëmdigd is bij de volledige indienststelling van het commissariaat Tritomas in 2018;

Overwegende dat de gemeente Ukkel sindsdien de enige gemeente is die de politiezone twee gebouwen gratis ter beschikking stelt, hetzij het commissariaat Marlow, met een oppervlakte van vijfduizend en vijf komma eenenvijftig vierkante meter (5.005,51 m²), en de kennel in de Paul Stroobantlaan, met een oppervlakte van zeshonderdtweeënveertig komma zes vierkante meter (642,06 m²),

Overwegende dat het gemiddeld huurtarief van kantoren in Ukkel doorgaans tussen honderd en tweehonderd euro (€ 100,00 tot € 200,00) per vierkante meter per jaar ligt, naai gelang het comfort en de locatie;

Overwegende dat deze gratis terbeschikkingstelling, over een langere periode, een rechtstreeks en objectief meetbaar materieel voordeel vormt dat door de gemeente Ukkel aan de politiezone toegekend wordt,

Overwegende dat, overeenkomstig de principes van goed bestuur, goed financieel beheer en bescherming van de openbare middelen, een publiekrechtelijke rechtspersoon een onroerend goed enkel mag verwerven tegen een prijs lager dan de venale waarde voor zover een dergelijke beslissing gerechtvaardigd is door een toereikende, werkelijke en behoorlijk gemotiveerde redenen van openbaar belang;

Overwegende dat de verkoop tegen de symbolische prijs van een euro (€ 1,00) gerechtvaardigd wordt door de wens om de volle eigendom van het gebouw te verenigen in hoofde van de gemeente Ukkel, waardoor een vereenvoudigd, samenhangend en economisch rationeel patrimoniaal beheer mogelijk is;

Overwegende dat deze verrichting het mogelijk maakt een einde te stellen aan een situatie van mede-eigendom tussen publiekrechtelijke personen, een bron van administratieve complexiteit en onrechtstreekse kosten;

Overwegende dat de indirecte compensatie die voortvloeit uit het gratis gebruik, sinds 2018, van twee gemeentegebouwen door de politiezone een substantieel economisch voordeel vormt waarvan de gecumuleerde waarde de venale waarde van het overgedragen goed ruimschoots overschijdt;

Overwegende dat het gebrek aan operationele behoeften voor de politiezone bevestigt dat het bezit van dit goed geen belang meer heeft voor de uitoefening van de openbare politiedienst;

Overwegende dat de verrichting past in een logica van optimalisering van het gebruik van de openbare middelen, overeenkomstig de principes van evenredigheid, besparingen en goed bestuur;

Overwegende dat de onderhavige verkoop geen ongerechtvaardigde verrijking van een of andere openbare entiteit vormt aangezien hij past in een logica van wederkerigheid, financieel evenwicht en patrimoniale rationalisering tussen openbare partners;

Beslist:

De onderhandse aankoop ten algemene nutte door de gemeente Ukkel van het goed gelegen Fort-Jacolaan 22, dat privaatieve delen van een gebouw en onverdeelde rechten op een perceel achteraan met garage omvat, zoals beschreven in het voornoemde ontwerp van notariële akte, goed te keuren,

Een beroep te doen op een notaris met woonplaats in Ukkel, hetzij Maximilien Marchant;

Het ontwerp van verkoopakte goed te keuren, inclusief de essentiële voorwaarden ervan, meer bepaald de overdracht van het goed voor een symbolische prijs van een euro (€ 1,00), de onmiddellijke overdracht van de volle eigendom en van het genot aan de gemeente, de aankoop van het goed in zijn huidige toestand zonder andere garanties dan die van rechtswege, de subrogatie van de gemeente in alle rechten en plichten

die gepaard gaan met het goed, inclusief de elementen in verband met de mede-eigendom, de erfdienstbaarheden en de stedenbouwkundige en administratieve verplichtingen, alsook de tenlasteneming door de koper van alle lasten, rechten en erelonen die gepaard gaan met de akte;

Ten bate van het kantoor van notaris Marchant, gevestigd Brugmannlaan 480 te 1180 Ukkel, een uitgave van 9.004,50 euro (negen duizend en vier euro vijftig eurocent) vast te leggen op artikel 124/123-20/87 van de gemeentebegroting 2026, die overeenkomt met de afrekening van de lasten, rechten en erelonen met betrekking tot de onderhavige verrichting;

Deze uitgave te vereffenen op rekeningnummer IBAN BE22 7360 3348 2747, geopend op naam van de notaris, met als mededeling: "202/6000/23131".

36 stemmers : 36 positieve stemmen.

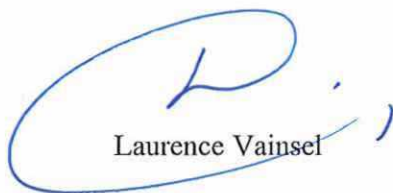
ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Laurence Vainsel

De Voorzitster,
(g) Aleksandra Kokaj

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De gemeentesecretaris,



Laurence Vainsel

Het College,



Carine Gol-Lescot

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents	Aleksandra Kokaj, <i>Présidente</i> ; Valentine Delwart, <i>Bourgmestre ff.</i> ; Thibaud Wyngaard, Jonathan Biermann, Maëlle De Brouwer, Carine Gol-Lescot, Odile Margaux, Jean-Luc Vanraes, Diane Culer, <i>Echevin(s)</i> ; Boris Dilliès, Eric Sax, Marc Cools, Emmanuel De Bock, Jérôme Toussaint, Bernard Hayette, Perrine Ledan, Marion Van Offelen, Daniel Hublet, Michel Cohen, Aurélie Czekalski, Nicolas Clumeck, Mathias Junqué, Leïla Kabachi, Cécile Roba, Alexandre Meeus, Olivia Bodson, Céline VANDERBORGHT, Patricia Duvieusart, Sarah Unger, Marianne Gustot, Marie Borsu, Jérémie Tojerow, Yassine Assal, Patricia Nagelmackers, Eric Mercenier, Mavinga-Wumba Cathy, <i>Conseiller(s) communal(aux)</i> ; Laurence Vainsel, <i>Secrétaire communale</i> .
Excusés	Joëlle Maison, François Jean Jacques Lambert, Elisabeth Degryse, Ariane de Lobkowicz, Lara Querton, Isabelle Sirtaine, Buss Walter, <i>Conseiller(s) communal(aux)</i> .

Séance du 23.04.26

**#Objet : Propriétés communales. – Acquisition d'un bien immobilier sis avenue du Fort-Jaco 22 –
Cession à prix symbolique entre personnes morales de droit public – Approbation du projet d'acte,
des conditions de la vente et de sa motivation d'intérêt public. #**

Séance publique

Le Conseil,

Vu la Nouvelle loi communale, notamment ses articles 117 et suivants ;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, notamment son article 161, 2° ;

Vu le projet d'acte de vente établi par le Notaire Maximilien Marchant, à Uccle, relatif à la cession par la
Zone de Police Uccle/Watermael-Boitsfort/Auderghem d'un bien sis avenue du Fort-Jaco 22 ;

Considérant que le bien concerné consiste en des parties privatives et des droits indivis situés dans un
ensemble immobilier sis avenue du Fort-Jaco 22 à Uccle, comprenant notamment une ancienne antenne de
police ainsi qu'un terrain avec garage à l'arrière ;

Considérant que la Zone de Police Uccle/Watermael-Boitsfort/Auderghem a décidé de céder ce bien à la
Commune d'Uccle pour un prix symbolique de un euro (1,00€) ;

Considérant que l'antenne dite « Fort-Jaco » ne s'inscrit plus dans les besoins opérationnels actuels de la
zone de police et ne présente plus d'utilité stratégique dans le cadre de l'exercice de ses missions ;

Considérant que ce bien n'est plus utilisé par la zone de police depuis le 1er août 2025 ;

Considérant que la Commune d'Uccle est propriétaire du reste de l'immeuble dans lequel se situe le bien
concerné ;

Considérant que le Comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR) a estimé la valeur vénale du bien à
quatre cent cinquante-cinq mille euros (455.000,00€) ;

Considérant que les communes composant la zone de police ont, lors de la réforme des polices en 2001, mis

gratuitement à disposition de celle-ci un ou plusieurs bâtiments ;

Considérant que pour les communes de Watermael-Boitsfoit et d'Auderghem, cette mise à disposition gratuite a pris fin lors de la mise en service complète du commissariat Tritomas en 2018 ;

Considérant que depuis cette date, la Commune d'Uccle est la seule commune à mettre gratuitement à disposition de la zone de police deux bâtiments, à savoir le commissariat Marlow, d'une surface de cinq mille cinq virgule cinquante et un mètres carrés (5.005,51 m²), et le chenil sis avenue Stroobant, d'une surface de six cent quarante-deux virgule zéro six mètres carrés (642,06 m²) ;

Considérant que le taux locatif moyen des bureaux à Uccle est généralement compris entre cent euros et deux cents euros (100,00€ à 200,00€) par mètre carré et par an, en fonction du standing et de la localisation ;

Considérant que cette mise à disposition gratuite, sur une période prolongée, constitue un avantage matériel direct et objectivement mesurable accordé par la Commune d'Uccle à la zone de police ;

Considérant que, conformément aux principes de bonne administration, de bonne gestion financière et de protection des deniers publics, une personne morale de droit public ne peut aliéner un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur vénale que pour autant qu'une telle décision soit justifiée par un motif d'intérêt public suffisant, réel et dûment motivé ;

Considérant que la vente au prix symbolique de un euro (1,00€) se justifie par la volonté de réunir la pleine propriété de l'immeuble dans le chef de la Commune d'Uccle, permettant une gestion patrimoniale simplifiée, cohérente et économiquement rationnelle ;

Considérant que cette opération permet de mettre fin à une situation de copropriété entre personnes publiques, source de complexité administrative et de coûts indirects ;

Considérant que la compensation indirecte résultant de l'usage gratuit, depuis 2018, de deux bâtiments communaux par la zone de police constitue un avantage économique substantiel dont la valeur cumulée excède largement la valeur vénale du bien cédé ;

Considérant que l'absence de besoin opérationnel pour la zone de police confirme que la détention de ce bien ne présente plus d'intérêt pour l'exercice du service public de police ;

Considérant que l'opération s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'utilisation des ressources publiques, conforme aux principes de proportionnalité, d'économie et de bonne administration ;

Considérant que la présente vente ne comporte aucun enrichissement injustifié de l'une ou l'autre entité publique, dès lors qu'elle s'inscrit dans une logique de réciprocité, d'équilibre financier et de rationalisation patrimoniale entre partenaires publics ;

Décide :

D'approuver l'acquisition, pour cause d'utilité publique, à l'amiable, par la Commune d'Uccle, du bien sis avenue du Fort-Jaco 22, comprenant des parties privatives d'un immeuble ainsi que des droits indivis sur une parcelle arrière avec garage, tel que décrit dans le projet d'acte notarié précité ;

De recourir au ministère d'un Notaire de résidence à Uccle, à savoir Maximilien Maichant ;

D'approuver le projet d'acte de vente en ce compris ses conditions essentielles, à savoir notamment la cession du bien pour un prix symbolique de un euro (1,00€), le transfert immédiat de la pleine propriété et de la jouissance au profit de la Commune, l'acquisition du bien dans son état existant sans garantie autre que celles de droit, la subrogation de la Commune dans l'ensemble des droits et obligations attachés au bien, en ce compris les éléments relatifs à la copropriété, aux servitudes et aux obligations urbanistiques et administratives, ainsi que la prise en charge par l'acquéreur de l'ensemble des frais, droits et honoraires liés

à l'acte ;

D'engager, au profit de l'étude du notaire Maximilien Marchant, sise avenue Brugmann 480 à 1180 Uccle, une dépense d'un montant de 9.004,50 euros (neuf mille quatre euros et cinquante cents), imputée à l'article 124/123-20/87 du budget communal 2026, correspondant au décompte des frais, droits et honoraires liés à la présente opération ;

De procéder à la liquidation de cette dépense sur le compte bancaire IBAN BE22 7360 3348 2747 ouvert au nom du notaire, avec la communication suivante : « 202/6000/23131 ».

36 votants : 36 votes positifs.


AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Laurence Vainsel

La Présidente,
(s) Aleksandra Kokaj

POUR EXTRAIT CONFORME

La Secrétaire communale,



Laurence Vainsel

Le Collège,



Carine Gol-Lescot