



**COMMUNE DE  
HAM-SUR-HEURE-NALINNES**

328447

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL DU 06 NOVEMBRE  
2025**

**Présents :** M LECLERCQ Olivier, Bourgmestre faisant fonction et  
Président de séance,  
BINON Clémence, ROULIN-DURIEUX Laurence, ATTOUT-  
BERNY Marie-Astrid, DANDOIS Olivier, GUADAGNIN Pierre,  
Echevin(s),  
DE LONGUEVILLE Catherine, Président du CPAS,  
DOLIMONT Adrien, OGIERS-BOI Luigina, MINET Pierre,  
FAYT Olivier, MULAS Alexis, COUTURE Véronique ,  
WILMOTTE Carinne , DUPUIS Romain, DAUBRESSE  
Thibault, ETEVE François, MASSART Cédric, DUBOIS  
Pascal, BAL Anne-Cécile, ESCOYEZ Yves, Conseillers,  
BOULANGER Alice, Directrice générale,

**Objet: AVR/Mise en vente des parcelles communales situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx. Projet de cahier des charges pour la vente "Biddit".**

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

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

Considérant que la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes a obtenu un permis d'urbanisation visant la création d'un lotissement comprenant 23 lots destinés à la construction d'une habitation sur des parcelles situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx ;

Vu la délibération du Collège communal du 5 mai 2022 par laquelle il décide de faire estimer les parcelles par l'INASEP dans le but de les mettre en vente par la suite ;

Vu la délibération du Conseil communal du 29 décembre 2022 par laquelle il décide de marquer son accord sur la proposition de convention entre la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes et l'INASEP relative à l'estimation des parcelles situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx ;

Vu la délibération du Conseil communal du 13 juillet 2023 par laquelle il décide de marquer son accord sur le projet de cahier des charges pour la vente "Biddit" des parcelles communales situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx et d'opter pour les 3 périodes de surenchère telles que définies dans le cahier des charges ;

Vu la délibération du Conseil communal du 14 mars 2024 par laquelle il décide de marquer son accord sur le projet de cahier des charges pour la vente "Biddit" des parcelles communales situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx et d'opter pour les 2 périodes de surenchère telles que définies dans le cahier des charges ;

Considérant que l'INASEP a transmis par courrier réceptionné en date du 16 mars 2023 le rapport d'expertise reprenant l'estimation de l'ensemble des 23 parcelles destinées à accueillir un futur projet d'habitation ainsi que le plan de définition/bornage des lots ;

Considérant que la valeur vénale des parcelles est estimée à 111 euros/m<sup>2</sup> ;

Considérant que le prix minimum de chaque lot a été défini sur base de cette estimation, selon la valeur vénale arrondie ;

Considérant que la Directrice financière a émis son avis de légalité sur le premier dossier en date du 9 juin 2023 ;

Considérant qu'une première vague de mise en vente des lots a été réalisée en 2023, étendue sur 3 périodes ;

Considérant que la Directrice financière f.f. a émis son avis de légalité sur le deuxième dossier en date du 21 février 2024 ;

Considérant qu'une deuxième vague de mise en vente des lots a été réalisée en 2024, étendue sur 2 périodes ;

Considérant que les lots n'ont pas tous été vendus ; qu'il y a lieu de poursuivre la procédure de mise en vente ;

Considérant que la recette de la vente est prévue à l'article 124/76152 au service extraordinaire du budget 2026 ;

Considérant que le montant de la vente sera mis en fond de réserve extraordinaire ;

Considérant que la mise en vente sur le site de vente en ligne "Biddit" permettra de faciliter la gestion administrative des différents dossiers ;

Considérant que Maître Maufroid a transmis le projet de cahier des charges pour la poursuite de la procédure de mise en vente, reprenant notamment les conditions générales de vente des lots, la mise à prix des lots et les périodes de surenchère ;

Considérant que le prix minimum de chaque lot est identique au prix fixé dans les précédents cahiers des charges et que toutes les conditions sont laissées identiques ;

Considérant que l'estimation initiale, demeurant assez récente, ne doit pas être actualisée ;

Considérant la volonté politique de restreindre l'accès aux surenchères aux personnes physiques uniquement, et ce, afin d'éviter toute opération immobilière à caractère commercial ;

Considérant la persistance de la difficulté d'accessibilité au logement sur le territoire communal des jeunes originaires de l'entité, lesquels contribuent activement à la vie locale ;

Considérant que le prix de mise en vente est défini comme suit :

- lot n°8 : 132.000 euros ;

- lot n°9 : 157.000 euros ;

- lot n°13 : 110.000 euros ;

-lot n°14 : 86.000 euros ;

- lot n°15: 108.000 euros ;

- lot n°16: 100.000 euros ;

- lot n°21: 122.000 euros ;

- lot n°23 : 98.000 euros (lot n°22 dans l'estimation) ;

- lot n°24: 76.000 euros (lot n°23 dans l'estimation) ;

- lot n°25 : 98.000 euros (lot n°24 dans l'estimation) ;

- lot n°26: 87.000 euros (lot n°25 dans l'estimation) ;

- lot n°27: 82.000 euros (lot n°26 dans l'estimation) ;

Considérant qu'il y a lieu d'organiser 2 périodes d'enchères de manière à ce qu'un amateur évincé d'un lot puisse enchérir sur un autre lot ;

Considérant que définir 2 périodes d'enchères permet également d'obtenir plus de chances de conclure les ventes envisagées aux conditions les plus intéressantes pour la Commune ;

Considérant que la publicité de mise en vente doit durer au minimum 4 semaines avant la période d'enchères qui s'étend elle sur une période de 8 jours calendrier ;

Considérant que les 2 périodes d'enchère seront organisées en janvier et février 2026 afin d'éviter la période de fin d'année qui n'est pas propice à une vente ;

Considérant qu'il y a lieu de désigner le Bourgmestre f.f. et la Directrice générale comme représentants de la Commune ;

Considérant que la Directrice financière f.f. a émis son avis de légalité sur le présent dossier ;

**Par 3 non, 0 abstention(s) et 18 oui, décide:**

Article 1<sup>er</sup> : de marquer son accord sur le projet de cahier des charges pour la vente "Biddit" des parcelles communales situées chemin de la Forêt et rue des Chasseurs Ardennais à Jamioulx.

Art. 2 : d'opter pour les 2 périodes de surenchère telles que définies dans le cahier des charges.

Par le Conseil communal :

PAR ORD. La Directrice générale;  
BOULANGER Alice

Le Bourgmestre faisant fonction;  
LECLERCQ Olivier

Pour extrait certifié conforme : Ham-sur-Heure-Nalinnes, le mercredi 12 novembre 2025

La Directrice générale;

Le Bourgmestre faisant  
fonction;



BOULANGER Alice



LECLERCQ Olivier