



## Acquisitions



Wallonie



Service public  
de **Wallonie**



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

# QUELQUES EXEMPLES



Onhaye - CE2002  
Acquisition de la ferme de Miavoye  
452.323,55 €



Somme-Leuze  
Acquisition du Stippy à Heure  
63.939,74 €



Somme-Leuze - CE2002  
Acquisition de 2 parcelles pour 1 plaine de jeux  
4969,64€ et 5000 €



Marche-en-Faméne  
Acquisition du Château et du parc  
605.000 €



Onhaye  
Acquisition de l'ancienne Poste Antheé  
250.262.71€



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT



## Base légale



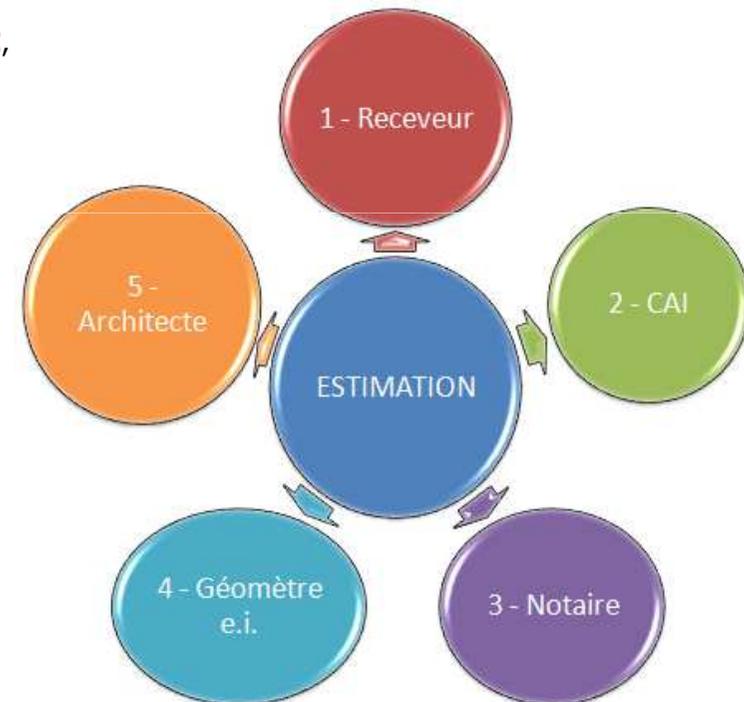
# Décret du 11 avril 2014

**Art.3 §5** - La Région peut accorder des **subventions pour l'acquisition**, l'assainissement et la rénovation en tout ou en partie d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à destinations multiples, ...

**Art.17** - En cas d'acquisition, **l'assiette de la subvention** est composée du prix d'achat et des frais (frais d'acquisition et TVA).

**Prix d'achat des immeubles : plafonné au moins élevé des 3 montants suivants :**

- 1/L'estimation du **CAI**, du **Receveur de l'enregistrement**, d'un notaire, d'un géomètre e.i. ou d'un architecte
- 2/Le prix approuvé par la commune
- 3/L'indemnité définitive d'expropriation



## Quelques exemples d'estimations

**"Jean-François PIÉRARD  
notaire à Marche"**  
Société civile à forme de société privée  
à responsabilité limitée  
0810.937.321 RPM, Marche-en-Famenne

Avenue de la Toison d'Or, 67,  
B-6900 Marche-en-Famenne  
Tél.: 084 / 320.320  
Fax : 084 / 320.330

Avenue de la Toison d'Or, 67  
B-6900 Marche-en-Famenne, le 16 juillet 2015

Commune de Tenneville

**Votre correspondant:**  
Vincent Rase  
☎ 084 / 320.331  
E-Mail :  
vra@notairepierard.be  
**Références à rappeler:**  
VR/Commune de  
Tenneville

### ATTESTATION A JOINDRE AU DOSSIER DANS LE CADRE D'UNE ACQUISITION PROJETEE

Je soussigné, Jean-François PIÉRARD, notaire à Marche-en-Famenne,  
Agissant par Monsieur Vincent RASE, licencié en notariat à Marche-en-  
Famenne,  
Certifie que le bien suivant appartenant à la succession de Monsieur Victor  
Furdelle à Tenneville étant :

#### **Commune de Tenneville - Première division - Tenneville**

- Maison sise rue de la Vieille Eglise, 2, cadastrée section A, numéro 689/P  
pour 5 ares 27 centiares;  
- Jardin sis rue de la Vieille Eglise, 2, cadastré section A, numéro 684/D  
pour 2 ares 70 centiares;  
- Pâture en zone d'habitat sise rue de la Vieille Eglise, 2, cadastrée section  
A, numéro 684/H pour 14 ares 56 centiares;

Soit l'ensemble pour 22 ares 53 centiares selon cadastre.

Peut être estimé, en considération notamment de la situation du bâtiment,  
de son état général et du marché immobilier local, à une valeur d'environ **cent  
trente-trois mille euros (133.000 €)**, se décomposant comme suit :  
- quarante-huit mille euros (48.000 € (40 €/m<sup>2</sup>)) pour un terrain en  
zone d'habitat d'environ 12 ares à prendre dans cet ensemble;  
- quatre-vingt-cinq mille euros (85.000 €) pour le solde de la  
propriété (maison et jardin)

Fait à Marche-en-Famenne, date que dessus.

Pour le notaire, Vincent RASE  
**Jean-François PIÉRARD**  
Notaire à Marche  
Soc. civ. (sprl) RPM 0810.937.321  
Avenue de la Toison d'Or, 67  
B-6900 Marche-en-Famenne  
Tél.: 084 320 320 - Fax +32 84 320 330

BNP Paribas - FORKIS	DEGA	C.B.C.	SPW
021-5791020-79	068-2515883-01	732-0210287-33	340-7482223-03



Service Public  
Fédéral  
FINANCES

NAMUR, le 8 août 2012

Administration générale de la  
DOCUMENTATION PATRIMONIALE

SERVICES PATRIMONIAUX

Comité d'acquisition d'immeubles de  
Namur

Exp.: Comité d'acquisition de Namur, avenue de Stassart, 10, 5000 NAMUR

Au Collège communal d'Onhaye

rue A. Martin 3

5520 ONHAYE

Votre courrier du	Vos références	Nos références	Annexe(s)
	Secrétaire/L.G./La poste - Anthée	91103/381/MMT/JB/PC	

**Objet :** bureau de poste, bâtiment administratif, maison et garage, rue Abbé Piret n° 5.

Monsieur le Bourgmestre,

Votre demande sous objet a retenu ma meilleure attention.

Le bureau de poste d'Anthée a déjà été estimé par nos services en 2007 à la demande de bpost ;  
le montant de cette estimation était de 300.000 €.

Compte tenu de l'évolution du marché immobilier, la mise à prix actuelle du bien à 350.000 €  
paraît conforme aux prix actuels pour ce genre de biens, et pour autant que l'état du bâtiment  
ne se soit pas dégradé sensiblement depuis lors.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de ma considération distinguée.

La Président ai

M.-M. TOURNAY



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

5



SPW  
Service public  
de Wallonie

MINISTÈRE DES FINANCES  
Administration du Cadastre,  
de l'Enregistrement et des Domaines

Bureau de l'Enregistrement de CINEY  
Rue Courtejoie, 17/B  
5590 CINEY.

Administration du cadastre  
de l'Enregistrement et des Domaines  
RECETTE de l'ENREGISTREMENT  
Rue Courtejoie, 17b • 5590 CINEY  
Tél. 083/232.950 • Fax 083/678.264  
C.C.P. 679-2003113-63  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h

.../..

Administration du cadastre  
de l'Enregistrement et des Domaines  
RECETTE de l'ENREGISTREMENT  
Rue Courtejoie, 17b • 5590 CINEY  
Tél. 083/232.950 • Fax 083/678.264  
C.C.P. 679-2003113-63  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h

Administration  
de l'Enregistrement  
RECETTE de l'ENREGISTREMENT  
Rue Courtejoie, 17b  
Tél. 083/232.950 • Fax  
C.C.P. 679-2003113-63  
Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h

### RAPPORT D'EXPERTISE.

Le soussigné, Receveur de l'Enregistrement à CINEY agissant à la requête de la Commune de SOMME-LEUZE (son courrier du 30 janvier 2001) déclare avoir procédé à l'estimation des immeubles non bâtis cadastrés de la façon suivante :

SOMME-LEUZE / 3<sup>ème</sup> division / BAILLONVILLE / article 885 Matrice Cadastre :  
- « Village », section A n°391/D, pâture, 23ares05centiares,  
- « Village », section A n°390/T, pâture, 10ares99centiares,

avec pour mission d'en fixer la valeur vénale.

OBJET – acquisition éventuelle par la Commune de SOMME-LEUZE dans le but de créer une aire de jeux, un espace « détente » pour les enfants.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – parcelles appartenant à Madame PAQUET Dominique Laure Alvina Ghislaine, née à Baillonville le 07 février 1959, épouse de Monsieur EVRARD Jacques Lucien Louis, né à Heure-en-Famenne le 26 mars 1957, domicilié à Baillonville, rue de France, pour les avoir acquises de la façon suivante :  
n°391/D – acquisition publique suivant acte reçu par le notaire MAUS de ROLLEY à Rochefort le 14 juillet 1978 – alors n°s 378G et 391G pour 23a05ca.  
n°390/T - acquisition suivant acte reçu par le notaire LAMBINET à Ciney en date du 17 septembre 1984 – alors n°390/P/partie pour une contenance de 10ares13ca.

STATUT URBANISTIQUE – plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT – Planche GRANDHAN 54/4 – zone d'habitat à caractère rural.

SITUATION – DESCRIPTION – il s'agit de 2 parcelles, chacune de configuration régulière, formant un ensemble régulier, enclavé, au cœur du village de BAILLONVILLE.

Ensemble situé à +/- 30 mètres (pour le n°391/D) de la rue du Centre, à l'arrière de la salle des fêtes sise rue du Centre +1/2, à proximité de la maison communale de Somme-Leuze.

Parcelles en nature de prairie, de bonne qualité culturale – parcelle au relief régulier, en légère pente.

### VALEUR VENALE.

La valeur vénale d'un bien est sa valeur marchande, ou de vente, c'est-à-dire le prix que l'on pourrait obtenir de ce bien en le vendant dans des conditions normales de publicité, à la suite d'un concours suffisant d'amateurs.

La valeur vénale se détermine, en principe, par comparaison avec les prix et estimations résultant d'autres opérations immobilières, notamment par comparaison avec les prix obtenus lors de la vente de biens de même nature.

### POINTS DE COMPARAISON.

A titre de comparaison, j'ai notamment retenu les mutations et les valeurs suivantes : à BAILLONVILLE :

1. Chemin de Huy, section A, n°161/F, terrain à bâtir, 10a35ca, vente du 11 mai 1999, prix : 450.000-francs, soit à 435-francs/m<sup>2</sup>.
2. rue de la Chapelle, section B n°80/D, terrain à bâtir, 16a10ca, vente du 01<sup>er</sup> octobre 1999, prix : 600.000-francs, soit suivant ventilation 12a50ca à 450-francs/m<sup>2</sup> et 03a60ca à 100-francs/m<sup>2</sup> - parcelle située à environ 100 mètres de la route N35, de Marche à Liège.
3. Haie des Biches, section B n°213/R, terrain à bâtir, 36a10ca, vente du 03 février 2000, prix : 700.000-francs, soit suivant ventilation +/- 15ares à 400-francs/m<sup>2</sup> et le solde de 21a10ca à 50-francs/m<sup>2</sup> - parcelle de forme spéciale, à environ 150 mètres de la route N35, Marche/Liège.
4. Rabozée, rue de l'Ourgnette, lot 1, section B, partie des n°s 320 et 320<sup>es</sup> terrain à bâtir pour une contenance de 13a20ca, vente du 19 avril 2000, prix : 594.000 francs, soit à 450-francs/m<sup>2</sup>.
5. Village, section A n°376/K, pâture, 14a20ca, vente du 16 mai 2001 étant acte enregistré à Ciney le 06 juin 2001 et déposé au rang des minutes du notaire Lambinet à Ciney le 21 septembre 2001 – prix : 800.000-francs, soit à 563-francs/m<sup>2</sup> - acquisition par la Commune de Somme-Leuze, étant parcelle joignant les biens à estimer aux termes de ce rapport, parcelle séparant cet ensemble de la rue du Centre.

Pour rappel, si les parcelles à estimer sont situées en zone d'habitat à caractère rural, elles sont enclavées, situées pour partie à l'arrière d'immeubles bâtis, et à +/- 30 mètres de la rue du Centre.

Le n°390/T, enclavé, est quant à lui situé à +/- 30 mètres du n°385/D – arrière de la salle des fêtes.

### ESTIMATION.

Tenant compte de la nature des biens à estimer, de leur état, de leur situation, de leur statut urbanistique, me référant aux points de comparaison ci-avant exposés et au marché immobilier, je retiens la valeur suivante :

- n°390/T de 10a99ca – à 25-francs/m<sup>2</sup>, soit **27.475-francs**,
- partie n°391/D, située à l'arrière du n°385/D (salle des fêtes), en prolongement de la limite cadastrale séparant le n°385/D du n°376K, soit +/- 11a50ca à 50-francs/m<sup>2</sup> = .....**57.500-francs**,
- surplus n°391/D (joignant les n°s 367L2 et 371B), soit +/- 11a50ca à 100-francs/m<sup>2</sup> = .....**115.500-francs**,

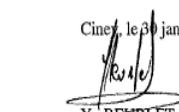
soit au total .....**200.475-francs, soit 4.969,64-EUROS, ci 5.000-EUROS (CINQ MILLE EUROS).**

Vu leur situation, les parcelles concernées peuvent présenter une valeur particulière pour la Commune de Somme-Leuze, valeur dont le commun des acheteurs ne se préoccupe pas.

Cette valeur particulière – **valeur de convenance** – présente un caractère purement subjectif, caractère difficilement évaluable selon des données objectives, caractère qu'il ne m'appartient pas de fixer.

Ce cas d'espèce, comme toute valeur de convenance en général, devra être examiné par les mandataires de la Commune de SOMME-LEUZE sous l'angle du bon sens et de l'équité, en évitant à Madame Dominique PAQUE, propriétaire actuelle, le moindre dommage et en ne lui permettant pas de s'enrichir au détriment de la Commune de SOMME-LEUZE.

Ciney, le 30 janvier 2002.

  
Y. BEURLET



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

6



SPW  
Service public  
de Wallonie

# 6ième Réforme de l'Etat : problématique des estimations



Union des Villes et Communes de Wallonie asbl

Article du 5 mars 2015

*Les Communes recouraient aux services soit du receveur ou à ceux du CAI en réalisant une estimation des biens.*

*Avec la 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat (transfert de compétences) → difficultés/impossibilité d'avoir recours aux services du receveur (ceux-ci refusent la réalisation des estimations suite à une circulaire interne du fédéral ce qui met fin à une relation de confiance établie de longue date entre l'autorité locale et le receveur).*

*Au niveau des CAI, leur compétence générale a été régionalisée. Il existe maintenant au sein du SPW dans la Direction générale transversale un Département des Comités d'Acquisition composé de 6 Directions extérieures. Les services des CAI restent dès lors inchangés.*

**Intranet**  
du Service public de Wallonie

Accueil » Les rouages du SPW » Guide des services » Service public de Wallonie

Plan du site | Contact

LES ROUAGES DU SPW    OUTILS    ACTUALITÉS    POST IT

**Guide des services**

- Service public de Wallonie
- SG
- DGT
  - Direction fonctionnelle et d'appui
  - Département du Budget
  - Département de la Comptabilité
  - Département de la Trésorerie
  - Département des Comités d'acquisition**
    - Direction du Comité d'acquisition du Brabant wallon
    - Direction du Comité d'acquisition de Charleroi
    - Direction du Comité d'acquisition de Liège
    - Direction du Comité d'acquisition de Mons
    - Direction du Comité d'acquisition de Namur
    - Direction du Comité d'acquisition du Luxembourg
  - Département des Technologies de l'information et de la communication (TIC)
  - Département de la Gestion mobilière
  - Département de la Gestion immobilière
- DGO1
- DGO2
- DGO3

**Département des Comités d'acquisition**

Adresse : Boulevard du Nord 8  
5000 Namur

Tél. :

**Structure**

- [Direction du Comité d'acquisition du Brabant wallon](#)
- [Direction du Comité d'acquisition de Charleroi](#)
- [Direction du Comité d'acquisition de Liège](#)
- [Direction du Comité d'acquisition de Mons](#)
- [Direction du Comité d'acquisition de Namur](#)
- [Direction du Comité d'acquisition du Luxembourg](#)



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

7



## Arrêté du GW du 12 juin 2014

### Art.2 (1°)

On entend par investissements corporels éligibles :

#### A) l'acquisition et la construction d'immeubles bâtis



#### C) l'acquisition et l'aménagement d'immeubles non bâtis → Foncier



### Art.13

Le ministre arrête les modèle-types de conventions visées à l'art.5 du décret



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

8



SPW  
Service public  
de Wallonie

# Convention acquisition

**C'EST UN CONTRAT SIGNÉ PAR LE MINISTRE ET PAR LA COMMUNE**



Wallonie



Service public  
de Wallonie

DÉVELOPPEMENT RURAL

COMMUNE DE TENNEVILLE

CONVENTION-ACQUISITION 2013

ENTRE

la Wallonie, représentée par Monsieur René COLLIN, Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Ruralité, du Tourisme et des Infrastructures sportives, délégué à la Représentation à la Grande Région, ayant le Développement rural dans ses attributions, dont l'Administration compétente pour l'application de la présente convention est la Direction du Développement rural du Département de la Ruralité et des cours d'eau de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement

ci-après dénommés la Wallonie, le Ministre et l'Administration, de première part,

Et

la Commune de TENNEVILLE représentée par son Collège communal ci-après dénommée la Commune, de seconde part.

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 février 2013 approuvant le programme communal de développement rural de la commune de TENNEVILLE;

## Article 4 - Achat de biens immobiliers

La Commune fait procéder à l'établissement de tout plan d'aménagement du périmètre concerné, de tout plan d'expropriations nécessaires et autres actes requis par la loi.

Les estimations de la valeur des immeubles sont réalisées par le Receveur de l'Enregistrement du ressort.

En ce qui concerne les immeubles bâtis, les estimations seront ventilées de façon à faire apparaître distinctement la valeur du terrain et celle du bâtiment, ainsi que le montant des indemnités éventuelles.

Les acquisitions sont réalisées à l'initiative de la Commune. Les actes sont passés à l'intervention du Bourgmestre, du Comité d'Acquisition d'Immeubles du ressort, ou devant Notaire.

La procédure d'expropriation d'extrême urgence déterminée par la loi du 26 juillet 1962 pourra être appliquée.



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

9



Wallonie



Service public  
de Wallonie

## Circulaire 2015/01 du 1er septembre 2015

### **Assiette de subvention : 500.000,00 €**

Type de projet	Montant de l'assiette de subvention	
	1 <sup>ère</sup> tranche (< 500.000 euros)	2 <sup>ème</sup> tranche (> 500.000 euros)
Projets communaux d'aménagement d'espaces publics	Maximum 60 %	Maximum 50 %
Autres projets communaux	Maximum 80 %	Maximum 50 %

Pour les projets visés à l'article 3 § 4 du décret (projets transcommunaux), les taux de subvention suivants sont d'application :

Type de projet	Montant de l'assiette de subvention	
	1 <sup>ère</sup> tranche (< montant de 1.000.000 euros)	2 <sup>ème</sup> tranche (> montant de 1.000.000 euros)
Projets transcommunaux (y compris les aménagements d'espaces publics)	Maximum 90 %	Maximum 50 %

### **Acquisition : avantage (Chapitre 3 relatif aux taux de subvention)**

**Le montant de l'acquisition n'est pas pris en considération dans les calculs visant à moduler le taux**





Intitulé projet :

## Création d'une maison rurale polyvalente et multiservices

Phase 1 : acquisition d'un bâtiment

### Carte d'identité du projet

Numéro de la fiche	P3.17	Date	1/09/15
Priorité	1	Budget TTC	792.230 €



### Réponses aux objectifs

Objectif A	Objectif G
Développer l'attractivité économique pour les Terroirs, et les extérieurs, en veillant à l'intégration des activités au cœur des villages	Fournir à chacun des services et un logement adapté
Objectif B	Objectif H
Développer un tourisme vert de qualité et renforcer sa promotion par une image de marque attractive	Développer et promouvoir des projets solidaires
Objectif C	Objectif I
Diminuer la consommation énergétique sur tout le territoire et favoriser l'émergence d'énergies renouvelables	Renforcer et pérenniser le tissu associatif, le lien social et l'offre culturelle
Objectif D	Objectif J
Soutenir une agriculture familiale avec un ancrage et des plus-values au niveau local	Acquérir le réflexe du transport adéquat et/ou partagé
Objectif E	Objectif K
Fédérer les habitants autour de leur patrimoine, vecteur d'une image locale à faire découvrir	Développer les modes de déplacement doux et sécuriser l'espace-rue
Objectif F	
Favoriser la biodiversité et insuffler une éco-attitude	

## EXEMPLE

Investissements	Montant (TVAC)	Origine du financement
- acquisition du bâtiment :	133.000 €	DR : 80% jusq.500.000€ Commune : 20%
- frais d'acquisition :	12 % (réduit de moitié) + frais (3000 €) soit : 10.980 €	
<b>Total</b>	143.980 €	DR (80 %) : 115.184 € Commune (20 %) : 28.796 €

### Phase 2 : Transformation/agrandissement

Investissements	Montant (TVAC)	Origine du financement
<u>Bâtiment principal existant</u> (150 m2 sol)		DR : 80% jusq.500.000€ PWDR Commune
REZ DE CHAUSSEE		
- Bibliothèque : 100 m2	220.000 €	
- EPN : 15 m2	33.000 €	
- Espace accueil tourisme : 15 m2	33.000 € = 286.000 €	
ETAGE		
- local de réunion : 30 m2	33.000 €	
- Espace de rangement : 30 m2	33.000 € = 66.000 €	
<u>Extension à construire</u>		
REZ DE CHAUSSEE		
- Espace entraide, accueil de jour : 75 m2	165.000 €	
ETAGE		
- Plateforme bénévolat : 75 m2	82.500 €	
<u>Aménagement des abords</u> Parking, mobilier, plantations	23.750 €	
<u>Eventuels travaux de démolition</u>	25.000 €	
<b>Total</b>	648.250 €	

TOTAL Phase 1 + Phase 2 : 792.230 €



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

11





# Merci pour votre attention



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT  
12



SPW  
Service public  
de Wallonie