

PROVINCE DU BRABANT WALLON
VILLE DE GENAPPE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

SEANCE DU 24 décembre 2025

Présents :

G. Couronné, Bourgmestre - Président;
S. Bury, Ch. Balestrie, B. Huts, E. Legrand, M. Rouffiange, Échevins;
A.-S. Hayois, Présidente du CPAS;
M. Tock, Directrice Générale;

Réf. : URBA/20251224-4

Le Collège Communal,

Urbanisme - Patrimoine - Acquisition - L'Escavée - Allée du Cavalier - Cadastres Division Section 8 C n°182 V3, 182 B4 - Monsieur X- Proposition d'opération d'échange et de vente.

Vu la demande d'estimation adressée au Comité d'Acquisition concernant les terrains sis à L'Escavée – Allée du Cavalier à 1474 Ways, cadastrés section C n° 182 V3, 182 B4 et 181 C, dans l'éventualité de l'implantation du futur service des travaux communaux ;

Vu l'estimation rendue par le Comité d'Acquisition, fixant la valeur des terres libres appartenant à Monsieur X à 70.000 €/hectare, soit pour une superficie de 6.263 m² un montant de 43.841 €, majoré d'une indemnité de emploi de 21,10 %, portant le montant total à 53.260,43 € ;

Considérant qu'une première offre correspondant à cette estimation a été formulée à Monsieur X, mais que celle-ci s'est révélée inférieure à ses attentes ;

Considérant qu'une nouvelle proposition a dès lors été formulée à hauteur de 90.000 €/hectare, soit un montant total de 68.260,43 €, indemnité de emploi comprise ;

Considérant que, lors de la rencontre du 31 juillet 2025 avec Monsieur le Bourgmestre, Monsieur X a indiqué qu'il n'était pas envisageable pour lui de vendre les terrains concernés, estimant qu'il lui serait impossible de retrouver une superficie équivalente à un prix raisonnable, ce qui représenterait une perte financière ;

Considérant que ce dernier exploite également les terres appartenant à Messieurs Y, que la Ville souhaite également acquérir, lesquelles sont soumises à un bail de 9 ans, renouvelable trois fois pour une durée identique, sans possibilité de résiliation anticipée ;

Considérant que la Ville est propriétaire d'un terrain situé Drève Notre-Dame de Foy, cadastré section 6, parcelle C 123 M5, d'une superficie totale de 3 hectares 13 ares 68 centiares ;

Considérant qu'il a été proposé à Monsieur X un échange portant sur une partie de ce terrain communal, soit une superficie de 1 hectare 40 ares, contre les terres exploitées à l'Allée du Cavalier, comprenant à la fois ses propres terres et celles appartenant à Messieurs Y ;

Considérant qu'en séance du 27 août 2025, le Collège communal a marqué un accord de principe pour un échange portant sur un minimum d'un hectare de terrain situé Drève Notre-Dame de Foy, cadastré section 6, parcelle C 123 M5, contre :

- les terrains appartenant à Monsieur X sis à L'Escavée – Allée du Cavalier à 1474 Ways, cadastrés section C n° 182 V3 et 182 B4 ;
- ainsi que la libération de la parcelle sise à L'Escavée – Allée du Cavalier à 1474 Ways, cadastrée section C n° 181 C, exploitée par Monsieur X et appartenant à Messieurs Y ;

Considérant que Monsieur X a rencontré Monsieur le Bourgmestre le 19 septembre 2025 afin de prendre connaissance de cette proposition et qu'il s'était engagé à revenir vers l'Administration, sans toutefois donner suite ;
Considérant qu'un courrier lui a été adressé le 20 octobre 2025, lui rappelant la proposition du Collège et l'informant qu'à défaut de réponse dans un délai de dix jours à compter de la réception du courrier, la Ville se verrait contrainte d'entamer une procédure d'expropriation ;

Considérant que Monsieur X a rencontré Monsieur le Bourgmestre une nouvelle fois le 18 décembre 2025 afin de formuler une contre-proposition ;

Considérant que, selon cette contre-proposition, le terrain communal situé Drève Notre-Dame de Foy, cadastré section 6, parcelle C 123 M5, ne conviendrait pas à l'exploitation agricole, et qu'il suggère dès lors que la Ville procède préalablement à un échange avec le CPAS ;

Considérant que cet échange porterait sur une superficie de 1 hectare 40 ares de terres situées Drève Notre-Dame de Foy, contre une partie du terrain situé Chaussée Provinciale, cadastré section 2, parcelle C 10 H, appartenant au CPAS, et que, une fois cet échange réalisé, la Ville pourrait procéder à la revente de ladite parcelle à Monsieur X ;

Après en avoir délibéré ;

DÉCIDE :

Article 1 : d'adresser un courrier au CPAS de Genappe en vue de lui soumettre une proposition d'échange portant sur une superficie d'1 hectare 40 ares de terres situées Drève Notre-Dame de Foy, en contrepartie d'une partie du terrain sis Chaussée Provinciale, cadastré section 2, parcelle C 10 H, lui appartenant ;

Article 2 : d'adresser un courrier à Monsieur X afin de l'informer de l'envoi d'un courrier au CPAS de Genappe et de préciser que, en cas d'accord de principe de celui-ci, Monsieur X devra notifier par écrit à la Ville son accord quant à l'acquisition de la parcelle concernée.

Fait en séance date que dessus.

La Directrice Générale,
(sé) Marianne Tock

Le Bourgmestre - Président,
(sé) Gérard Couronné

Pour extrait certifié conforme, délivré à Genappe le 5 janvier 2026
POUR LE COLLEGE COMMUNAL

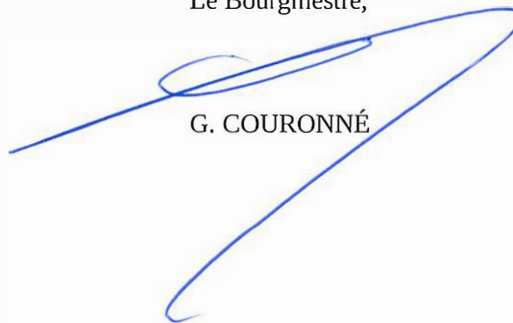
Par ordonnance,
La Directrice Générale,



M. TOCK




Le Bourgmestre,



G. COURONNÉ

Genappe, le

08 JAN. 2026

 VILLE DE GENAPPE BRABANT WALLON	Indicateur n° CA 117	Date : 15 JAN. 2026
	AML (ASH) AMB La Présidente	Visa ILH
	La Directrice générale	
	Chefs de service	

CPAS de Genappe
Madame Anne-Sophie HAYOIS - Présidente
Rue de Ways 39

1470 GENAPPE



IM10011147000022967

Nos références à rappeler
57.506.11/ef/ml/478

Votre demande du

Vos références

Entrée n°

Objet : Installation du Service Travaux.

Proposition d'échange – Partie de parcelle sise Chaussée Provinciale, cadastré section 2, parcelle C 10 H

Madame, Monsieur,

Vous n'êtes pas sans savoir que la Ville de Genappe poursuit actuellement des démarches en vue de l'acquisition de terrains nécessaires à l'implantation de son service des travaux.

Dans ce cadre, la Ville est en négociation pour l'acquisition de terres situées à l'Allée du Cavalier, appartenant à Monsieur X et à Messieurs Y (dont un accord de principe a été convenu entre les parties), terres actuellement exploitées par Monsieur X. Toutefois, ce dernier nous a fait part de la difficulté qu'il rencontre à retrouver, par ses propres moyens, des terres présentant des caractéristiques équivalentes à celles que la Ville souhaite acquérir

À cet égard, Monsieur X a manifesté son intérêt pour une partie de parcelle vous appartenant, située Chaussée Provinciale, cadastrée section 2, parcelle C 10 H.

Afin de permettre la concrétisation de cette démarche et de faciliter l'acquisition des terres de l'Allée du Cavalier par la Ville, il est apparu opportun d'envisager, en amont, un échange entre le CPAS et la Ville.

Dès lors, la Ville de Genappe souhaite vous soumettre une proposition d'échange portant sur une parcelle lui appartenant, d'une superficie de 1 hectare 40 ares, située Drève Notre-Dame de Foy, cadastrée section 6, parcelle C 123 M5, en contrepartie d'une partie, d'une superficie équivalente de 1 hectare 40 ares, du terrain sis Chaussée Provinciale, cadastré section 2, parcelle C 10 H.

Si cette opération devait aboutir, elle permettrait ensuite à la Ville de procéder à l'échange des terres situées à l'Allée du Cavalier avec celles de la Chaussée Provinciale, répondant ainsi aux attentes de Monsieur X et aux besoins de la Ville dans le cadre de son projet d'implantation du service des travaux.

Il est par ailleurs précisé que, dans l'hypothèse où cette opération devait se concrétiser, l'ensemble des frais liés à la pré-cadastration, ainsi que tout autre frais ou coût résultant des échanges envisagés, serait intégralement pris en charge par Monsieur X

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Par Ordonnance,
La Directrice générale,

M. TOCK

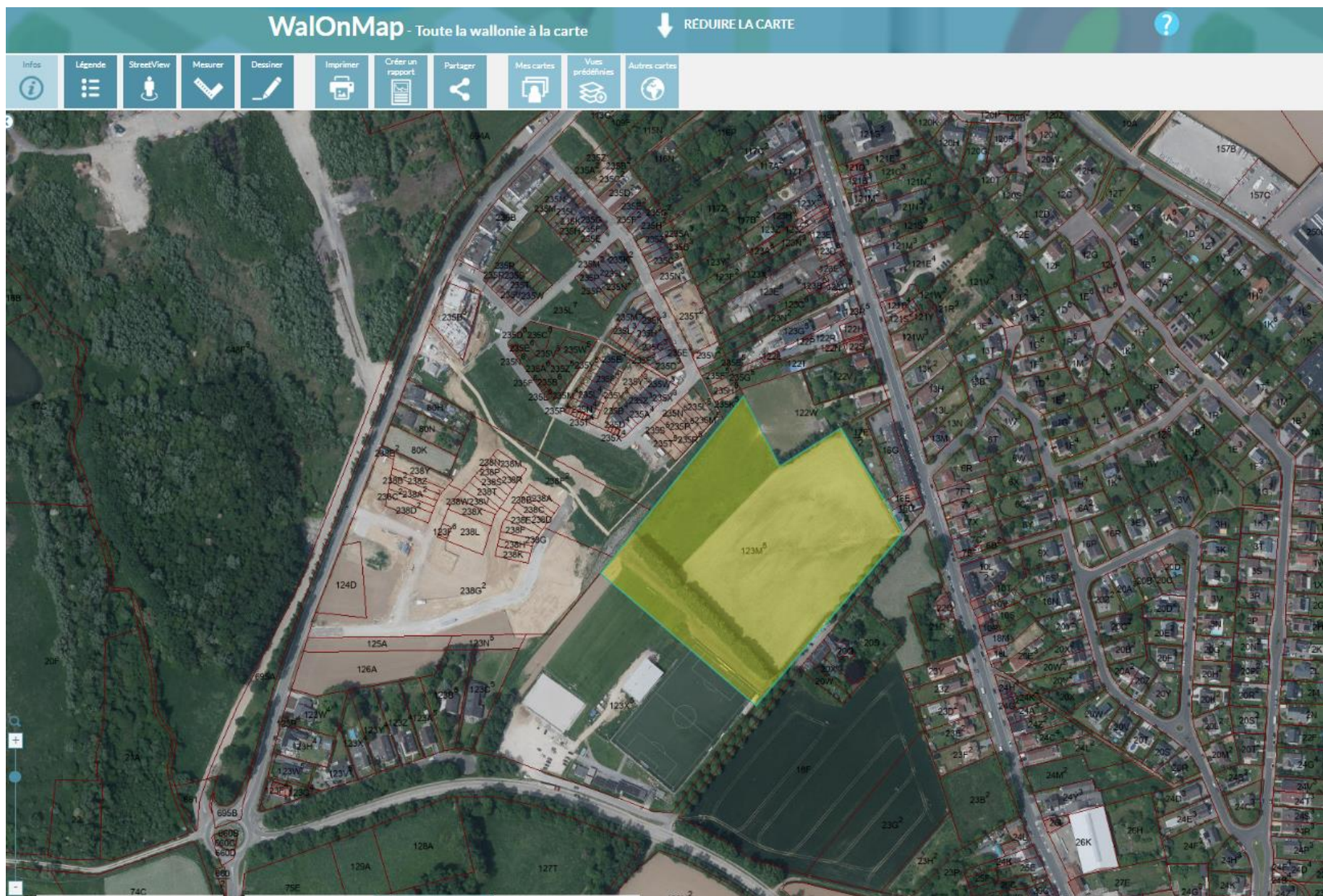


Le Bourgmestre,

G. COURONNE

Chef de service : Elise Flemal – Gestionnaire de dossier : Mélanie Leemans – tél. : 067/79.42.32

VILLE DE GENAPPE - LOUPOIGNE – C 123 M5 – +/- 3,18 Ha



De: ...
Envoyé: lundi 26 janvier 2026 11:51
À: ...
Cc: Anne-Sophie Hayois; Benoit Huts
Objet: Courrier du 8 janvier 2026 - Proposition d'échange terre
Pièces jointes: 2026-01 Proposition Monsieur X

Bonjour,

Suite à notre entretien téléphonique, pourriez-vous nous faire part de votre position quant à la proposition formulée dans notre courrier du 8 janvier dernier.

Entre-temps, nous avons rencontré Monsieur X, qui nous a informés de son intérêt pour une superficie de 2 hectares 30 ares, au lieu d'1 hectare 40 ares, sur la parcelle vous appartenant (voir plan en pièce jointe).

Dans l'attente de votre retour, je vous souhaite une excellente journée.

Cordialement,



VILLE DE GENAPPE

...
Service Urbanisme
067/79.42.32
...@genappe.be

Ce message est purement informel et n'engage la commune de Genappe en aucune manière. Pour engager valablement la commune de Genappe, tout courrier doit, conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, être signé par le Bourgmestre et contresigné par la Directrice Générale. Si ce message vous est parvenu par erreur, notifiez-le à l'expéditeur immédiat. L'Administration Communale de Genappe ne peut être tenue responsable des dommages directs, spéciaux, indirects ou consécutifs résultant de la modification du contenu du message par un tiers ou d'un virus transmis avec le message.

www.genappe.be

Avant d'imprimer cet email, réfléchissez à l'impact sur l'environnement.



⊗

MESURER



Mesurer une surface

Mesurer une surface

- Cliquez sur la carte pour commencer la mesure
- Cliquez pour continuer la mesure ou double-cliquez pour afficher le résultat

Surface

- = 20912,6 mètres carrés
- = 0,0209126 kilomètres carrés
- = 2,09126 hectares
- = 209,126 ares

Périmètre

- = 625,1 mètres
- = 0,6251 kilomètres



Les résultats peuvent différer légèrement des informations issues de votre appareil mobile

Cliquez pour commencer la mesure

0010

0009

0042

0045

0290

0289

0010

Chaussée Provinciale

0010

Coordonnées du pointeur en Lambert, Belge 72

X = 148816 m

50 m

Fixer



www.ign.fr

PROVINCE DU BRABANT WALLON

**CONSEIL DE L'ACTION SOCIALE
CPAS de GENAPPE**

**Séance du 23 février 2026
Délibération n° 27**

Objet : PATRIMOINE NON BÂTI : Partie de la parcelle cadastrée section 2, C10H sous Baisy-Thy - Proposition d'échange de la Ville de Genappe - Décision.

Présents: Anne-Sophie HAYOIS, Présidente;
Aline DEGROODE, Anne GUERISSE DAVIN, Stéphane FLAMENT, Robain PHILIPPART, Charlène CRAHAY, Vincent GIRBOUX, Bernard STAS DE RICHELLE, Véronique CAMBIER, Geneviève JONCKERS, Philippe MICHAUX, Conseillers;
Selwa BENYAHIA, Directrice générale f.f.;
Stéphanie BURY, Bourgmestre f.f.;

PROJET DE DELIBERATION

Siégeant à huis clos,

Le Conseil de l'Action sociale,

Vu la loi du 8 juillet 1976 organique des CPAS, telle que modifiée à ce jour, et notamment l'article 24 ;
Vu la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme (M.B., 25 novembre 1969), telle que modifiée ;

Vu le décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 réformant les dispositions relatives au bail à ferme ;
Attendu le courrier de la Ville de Genappe, daté du 8 janvier 2026, par lequel le CPAS est informé d'une proposition d'échange portant sur une superficie de 1 hectare 40 ares, entre une partie de la parcelle cadastrée section 2, C10H sous Baisy-Thy, propriété du CPAS, et une partie non définie de la parcelle cadastrée section 6, M123 M5 sous Loupoigne, sise Drève Notre-Dame de Foi, propriété de la Ville de Genappe ;

Attendu le courriel du service urbanisme de la Ville de Genappe, daté du 26 janvier 2026 par lequel le CPAS est informé que la superficie de l'échange est revue à la hausse et porte sur 2 hectares 30 ares ;
Considérant que la parcelle cadastrée section 2, C10H sous Baisy-Thy, sise Chaussée Provinciale, propriété du CPAS, d'une contenance totale d'environ 17 hectares est actuellement donnée en bail à ferme à deux exploitants agricoles, à savoir M. X et M. Y ;

Considérant que la partie de parcelle faisant l'objet de la proposition d'échange par la Ville, d'une superficie de 2 hectares 30 ares, est occupée en bail à ferme par M. X ;

Considérant que la proposition de la Ville vise à échanger la partie de la parcelle C10H sous Baisy-Thy, d'une contenance de 2 hectares 30 ares contre une partie non définie de la parcelle cadastrée section 6, M123 M5 sous Loupoigne, sise Drève Notre-Dame de Foi, propriété de la Ville de Genappe, dans des proportions équivalentes ;

Considérant que la Ville a indiqué son intention, une fois propriétaire de la partie de parcelle C10H sous Baisy-Thy, actuellement exploitée par M. X, de procéder à un second échange avec ce dernier, en lui cédant ladite partie de parcelle en contrepartie d'une parcelle lui appartenant, sise « allée des Cavaliers », afin de permettre l'installation du service travaux de la Ville sur cette dernière ;

Considérant que cette opération, structurée en deux échanges successifs, poursuit un objectif exclusivement communal et ne présente pas d'intérêt direct ou indirect pour le CPAS dans l'exercice de ses missions légales ;

Considérant que la parcelle C10H sous Baisy-Thy constitue un élément du patrimoine du CPAS, générant un revenu locatif stable via les baux à ferme en cours, et qu'aucun élément ne démontre que la parcelle M123 M5 sous Loupoigne offrirait une utilité équivalente ou supérieure pour les besoins présents ou futurs du CPAS ;

Considérant que l'extraction d'une portion de 2 hectares 30 ares de la parcelle C10 entraînerait un morcellement du bien, réduisant la cohérence agricole de l'ensemble, compliquant la gestion du bail à ferme, et diminuant la valeur patrimoniale globale du terrain pour le CPAS ;

Considérant que le morcellement d'un bien rural peut générer des difficultés supplémentaires pour les exploitants concernés, créer des enclaves ou des problèmes d'accès, et entraîner des contestations ou demandes d'adaptation du bail à ferme, ce qui alourdirait la charge administrative du CPAS sans bénéfice pour celui-ci ;

Considérant que la modification d'un bail à ferme en cours, ou la substitution d'un bien loué par un autre, est susceptible d'engendrer des difficultés juridiques, des contestations ou des charges administratives supplémentaires pour le CPAS ;

Considérant que le CPAS doit veiller à une gestion prudente et responsable de son patrimoine, et qu'il ne peut s'engager dans une opération dont l'unique finalité est de faciliter un projet communal sans contrepartie réelle pour l'institution ;

Considérant que l'échange proposé pourrait être perçu comme une opération patrimoniale déséquilibrée, susceptible d'être questionnée dans le cadre du contrôle de tutelle ;

Considérant que le CPAS reste attaché à une collaboration constructive avec la Commune, mais uniquement dans le respect de ses missions propres et de l'intérêt général qu'il doit défendre ;

Le Conseil de l'Action sociale décide :

Art 1. - De ne pas accepter la proposition d'échange portant sur une partie de la parcelle section 2, C10H sous Baisy-Thy, telle que formulée par la Ville.

Art 2. - De motiver ce refus par l'absence d'intérêt pour le CPAS, les risques juridiques liés aux baux à ferme en cours, le morcellement du bien et le caractère exclusivement communal du projet poursuivi.

Art 3. - De notifier la présente décision à la Ville, en rappelant la disponibilité du CPAS pour examiner toute proposition future qui présenterait un intérêt réel pour l'institution et respecterait ses obligations légales.

Art 4. - De soumettre la présente délibération, pour information, au Collège communal de Genappe.

La Directrice générale f.f.,

La Présidente,

Selwa BENYAHIA

Anne-Sophie HAYOIS