



Circulaire relative à
l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles.
Aux communes
Aux zones de police
Aux établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte.

22 -12- 2015

Depuis que la tutelle administrative sur les actes des pouvoirs locaux a été régionalisée, le contrôle des transactions immobilières de ces autorités a continué à être traité au regard de la circulaire du Gouverneur de la Province du Brabant du 22 mars 1982.

De plus, depuis le 1^{er} janvier 2015, dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale est devenue compétente pour les volets estimation, négociation et authentification antérieurement dévolus aux Comités d'acquisition d'immeubles fédéraux (hormis pour ce qui concerne les opérations portant sur des immeubles exclusivement de compétence fédérale). Le Comité d'acquisitions d'Immeubles régional (CAIR) a été créé à cette fin.

L'évolution du contexte réglementaire, institutionnel, technologique et administratif est donc telle qu'il est important d'actualiser les instructions en la matière. La présente circulaire abroge et remplace la circulaire précitée.

Elle s'inscrit dans une optique de simplification administrative, de modernisation et de respect de l'autonomie des pouvoirs locaux. Néanmoins, il convient d'assumer le contrôle de la légalité et du respect de l'intérêt général. Ainsi, les décisions des pouvoirs locaux dans le présent cadre respecteront les principes d'égalité et de transparence.

De même, toute décision d'un pouvoir local devra être prise dans le respect de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des lois coordonnées du 18 juillet 1966 relatives à l'emploi des langues en matière administrative.

Table des matières

Section I : Base légale	3
1. Communes	3
2. Zones de police	3
3. Établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte	3
Section II : Champ d'application et principes généraux	3
1. Champ d'application	3
2. Principes généraux	4
3. Respect de l'intérêt général	4
4. Notion de « bien expropriable »	4
5. Désaffectation du bien	4
Section III : Estimation du bien	5
1. Comité d'Acquisition d'Immeuble régional (CAIR)	5
2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers	5
3. Validité des estimations	6
4. Indemnités de remploi	6
5. Droit de préemption	6
Section IV : Composition et transmissions des dossiers	6
1. Composition des dossiers	6
2. Transmission des dossiers	7
Section V : Modes de transaction	7
1. Conditions liées à la cession ou l'acquisition de droits réels	7
2. Acquisition de droits réels	7
3. Cession de droits réels	7
a. Publicité	7
b. Vente publique	8
c. Vente de gré à gré	8
Conclusion	9

Section I : Base légale

1. Communes

L'article 1, 6° de l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative, impose que les actes des autorités communales qui concernent « *l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles* », doivent être transmis aux autorités de tutelle dans les vingt jours du moment où ils ont été pris. La tutelle générale organisée par l'article 9 de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale est d'application sur ces actes.

2. Zones de police

L'article 1, 5° de l'arrêté du Gouvernement du 19 juillet 2001 relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités des zones pluricommunales de police en vue de l'exercice de la tutelle administrative, impose que les actes des zones de police pluricommunales relatifs à « *l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles* », doivent être transmis aux autorités de tutelle dans les vingt jours du moment où ils ont été pris. La tutelle générale organisée par l'article 9 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 organisant la tutelle administrative sur les zones pluricommunales de la Région de Bruxelles-Capitale est d'application.

3. Établissements locaux reconnus de gestion du temporel du culte

L'article 62 du décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques des églises, modifié par l'ordonnance du 19 février 2004, dispose que : « *Les immeubles de la fabrique ne pourront faire l'objet d'un transfert de propriété, être grevés d'une hypothèque ou être loués pour un terme supérieur à neuf ans sans délibération motivée du conseil à laquelle est jointe une évaluation du receveur de l'enregistrement, l'avis de l'évêque diocésain et l'autorisation du Gouvernement si le montant de l'acte excède 10.000 euros.* ». Un avis du Conseil d'Etat entériné par l'Empereur le 21 décembre 1808 a étendu le principe d'avis de l'autorité religieuse et de l'autorisation de l'autorité de tutelle aux acquisitions.

En l'absence de texte spécifique, ces dispositions sont appliquées à tous les cultes reconnus.

Section II : Champ d'application et principes généraux

1. Champ d'application

La présente circulaire vise l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles.

2. Principes généraux

Les principes suivants sont à respecter lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens ou droits immobiliers :

- a. La valeur vénale du bien ou du droit immobilier doit faire l'objet d'une estimation préalable, même lors d'acquisitions ou d'aliénations à titre gratuit. Elle peut faire l'objet d'une estimation préalable en cas d'acquisition par exercice d'un droit de préemption.
- b. En cas d'aliénation, la règle du plus d'offrant est d'application.
- c. En cas d'acquisition, le juste prix doit être la règle.
- d. Dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou lors de l'acquisition de « biens expropriables », les communes peuvent attribuer une indemnité de remploi, intégrée au montant de l'estimation établie par le CAIR.

3. Respect de l'intérêt général.

Le respect de l'intérêt général implique ce que l'on appelle communément la gestion en bon père de famille. En principe, une aliénation ne peut s'opérer en dessous du prix de l'estimation. De même, l'acquisition d'un bien pour un prix supérieur à son prix estimé ne peut en principe pas être envisagée. Dans le cas où ces principes ne peuvent être respectés, il conviendra d'en motiver la raison.

4. Notion de « bien expropriable »

Par « bien expropriable », il faut entendre :

- tout bien immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pris par une autorité publique pour raison d'utilité publique ;
- toute acquisition de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme opérationnel constituant une mission de service d'intérêt public et dont l'encadrement légal fait référence à la faculté d'exproprier pour cause d'utilité publique (par exemple : ordonnance de revitalisation urbaine dans le cadre des programmes des « Contrats de Quartiers Durables », des « Contrats de Rénovation Urbaine » ou de la « Politique de la Ville »).

5. Désaffectation du bien

Un bien affecté par un pouvoir local à une de ses missions de service public est à considérer comme domaine public de ce pouvoir local. Ce bien est donc inaliénable. Il conviendra donc, préalablement à une éventuelle aliénation, de désaffecter ce bien. Il passera ainsi dans le domaine privé du pouvoir local qui pourra alors s'en dessaisir.

Dès lors, l'autorité locale compétente devra d'abord adopter une décision expresse et distincte de désaffectation, décision mettant ainsi fin à l'affectation du bien à l'usage public ou constatant la cessation de cet usage public.

La tenue d'une enquête publique dans ce cadre n'est pas obligatoire. Elle peut cependant se révéler utile pour éclairer les autorités locales et pour prévenir des litiges ultérieurs.

Section III : Estimation du bien

1. Comité d'Acquisition d'Immeuble régional (CAIR)

Les estimations réalisées par le CAIR présentent toutes les garanties et les caractéristiques attendues d'un pouvoir public soumis aux obligations de neutralité et d'impartialité requises.

Les prestations du CAIR (estimation de la valeur de biens immeubles, authentification d'actes, négociations, organisation de ventes publiques,...) sont à charge du budget régional, sauf certains frais liés aux opérations de publicités en cas de ventes publiques d'immeubles, par exemple.

Toute demande peut être adressée à l'adresse e-mail centrale du Comité d'acquisition d'immeubles régional (CA.BrusselsAKI@cpfb.brussels). Le CAIR transmettra par courrier électronique un accusé de réception de la demande.

2. Notaires, Géomètres-experts et agents immobiliers

A défaut de rapport d'estimation établi par le CAIR dans un délai de soixante jours à dater de la date de dépôt de la demande d'estimation d'un bien établie par l'accusé de réception du CAIR, les pouvoirs locaux peuvent recourir à une estimation réalisée par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier. Dans ce cas, le pouvoir local informera le CAIR de son recours à un notaire, à un géomètre-expert ou à un agent immobilier.

Deux conditions incontournables devront être remplies :

1° La désignation de l'estimateur devra être faite conformément à la réglementation en vigueur en matière de marchés publics.

2° L'estimateur devra être soumis aux normes déontologiques de sa profession.

Ainsi, un géomètre expert pourra être sollicité pour autant qu'il soit inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 mai 2003 créant des conseils fédéraux des géomètres-experts. Le site du SPF économie publie la liste des géomètres-experts sur l'URL suivant :

http://economie.fgov.be/fr/entreprises/vie_entreprise/Creer/Conditions/Professions_liberales/geometres_experts/

De même, un agent immobilier ne pourra être chargé de cette mission qu'à la condition qu'il soit inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier.

Le site de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers (IPI) permet de vérifier si un agent est autorisé à pratiquer sur l'URL suivant :

http://www.ipi.be/NH_8.php?lingua=FR

La liste des notaires de la Région de Bruxelles-Capitale est consultable sur le site de la Chambre des notaires de Bruxelles suivant :

<http://www.brunot.be/>

3. Validité des estimations

Le procès-verbal d'estimation du bien transmis à l'autorité de tutelle doit dater de moins d'un an. Si ce document est plus ancien, le pouvoir local devra obtenir confirmation écrite de la validité de l'estimation auprès du CAIR ou de l'expert ayant dressé le procès-verbal.

4. Indemnités de emploi

Lors de l'acquisition d'un bien expropriable, le pouvoir local est autorisé à inclure dans le prix d'acquisition une indemnité de emploi. Cette indemnité doit être justifiée et détaillée. Le barème dégressif ci-après, appliqué par le Comité d'acquisition fédéral, est fourni à titre indicatif :

Valeur estimative de l'immeuble :	Indemnité :
Jusqu'à 7.500,00 euros	27,00 %
Entre 7.500,01 et 17.500,00 euros	25,10 %
Entre 17.500,01 et 25.000,00 euros	23,40 %
Entre 25.000,01 et 37.500,00 euros	22,20 %
Entre 37.500,01 et 50.000,00 euros	21,10 %
Entre 50.000,01 et 100.000,00 euros	19,00 %
Entre 100.000,01 et 175.000,00 euros	17,50 %
Entre 175.000,01 et 250.000,00 euros	17,00 %
Entre 250.000,01 et 312.500,00 euros	16,50 %
Au-dessus de 312.500,01 euros	16,00 %

5. Droit de préemption

Le droit de préemption offre aux pouvoirs publics la possibilité d'acquérir prioritairement un bien immobilier mis en vente volontairement par son propriétaire. Le Titre VII du Code bruxellois de l'aménagement du territoire définit et régit le mécanisme du droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale.

Si un pouvoir local décide d'exercer son droit de préemption sur un bien, il est exempté de l'obligation de soumettre le bien préempté à une estimation de la valeur du bien.

Section IV : Composition et transmissions des dossiers

1. Composition des dossiers

Dans la mesure où les autorités de tutelle auront à se prononcer au sujet de l'acte par lequel un pouvoir local décide d'opérer une transaction immobilière, l'envoi auxdites autorités devra contenir toutes les pièces qui permettront de vérifier la légalité de cet acte et le respect de l'intérêt général. Ainsi, les dossiers devront contenir les documents suivants :

- 1) Une copie certifiée conforme de la décision de l'organe compétent

Le préambule de la décision renseignera toutes les raisons qui motivent la transaction et ses modalités pratiques. Ainsi, on y trouvera :

- a) la nature, l'emplacement, la superficie du bien concerné
- b) le mode d'aliénation ou d'acquisition ou d'échange

- c) s'il est connu, l'identité du cocontractant
 - d) les raisons et avantages de l'opération pour le pouvoir local
 - e) l'affectation du bien.
 - f) les personnes mandatées par l'autorité compétente pour signer l'acte au nom du pouvoir local.
 - g) le nom de la personne qui sera chargée d'authentifier l'acte.
- 2) Un procès-verbal d'estimation du bien datant de moins d'un an, sauf en cas d'exercice d'un droit de préemption. Ce document fera l'objet d'un chapitre ci-après.
 - 3) Les délibérations antérieures ayant trait au même dossier.
 - 4) En cas de procédure publique, le cahier des charges qui régira la vente, ou son projet.
 - 5) En cas de procédure d'expropriation, le dossier administratif y afférent, et notamment : le plan d'expropriation, les procès-verbaux d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, l'arrêté d'expropriation.

2. Transmission des dossiers

Pour les pouvoirs locaux connectés, les dossiers sont transmis par voie électronique authentifiée aux autorités de tutelle. Pour l'instant, la plate-forme Bosonline, permet ce mode de transmission. Les autres peuvent continuer à transmettre les dossiers sous format papier. Les dossiers papier sont systématiquement dématérialisés. Les agrafes sont donc à proscrire. Par ailleurs, un seul exemplaire est suffisant.

Section V : Modes de transaction

1. Conditions liées à la cession ou l'acquisition de droits réels

Les dispositions relatives à l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués seront respectées.

2. Acquisition de droits réels

En cas d'acquisition, le mode d'acquisition sera au choix du vendeur. Dans ce cas, il conviendra de s'assurer que l'acquisition sera faite en l'état du bien au moment de la signature de l'acte.

Toute acquisition à un prix supérieur à l'estimation du bien devra faire l'objet d'une justification appropriée.

3. Cession de droits réels

a. Publicité

Conformément à l'article 118 de la nouvelle loi communale, une information par le biais d'une enquête de commodo et incommodo était exigée en cas d'aliénation du patrimoine d'un pouvoir local.

Dorénavant, cette enquête ne sera plus obligatoire. Toutefois, il est évident que le pouvoir local, en cas d'aliénation, a tout intérêt à une large publicité afin de maximiser la réalisation de son patrimoine.

Le principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels doit être respecté. Dès lors, le pouvoir local qui aliène un bien immobilier apportera les preuves de la publicité préalable par tous les moyens appropriés (annonces dans les journaux, publication sur les sites spécialisés, sur son propre site, recours au CAI, etc.).

Une exception au principe de publicité pourra être admise dans certaines circonstances particulières, (voir infra).

b. Vente publique

Dans le cadre d'une vente publique notariée, le prix minimum de départ doit être égal à celui de l'estimation. Le pouvoir local peut fixer un prix de départ supérieur. Le bien sera adjugé au plus offrant. Néanmoins, une enchère pourra être écartée si l'amateur ne présente pas les garanties suffisantes de solvabilité.

Dans le cas où, à l'issue de la séance de vente publique, le prix atteint serait inférieur à l'estimation, l'adjudication pourra être faite avec faculté de surenchère en vue de l'obtention d'un meilleur prix. Si cette surenchère est exercée, la vente ne sera alors définitive que lors d'une nouvelle séance de vente. Le bien peut également, tant à l'issue de la première séance qu'à celle de la deuxième séance, être retiré de la vente.

Lorsque que le prix atteint à l'adjudication est inférieur à l'estimation, le vendeur doit motiver sa décision de vendre le bien.

c. Vente de gré à gré

Négociations

Dans le cas d'une vente de gré à gré, le vendeur peut recourir au CAI pour assurer les négociations avec les acquéreurs potentiels.

Vente de gré à gré sans publicité

La décision de vendre de gré à gré, sans publicité, à une personne déterminée, devra être motivée au regard de l'intérêt général, celui-ci pouvant résulter de circonstances de fait particulières (telles que la vente d'un excédent de voirie à un riverain), tout en veillant à ce que le prix estimé soit obtenu.

Vente de gré à gré avec publicité

Dans le cadre d'une vente de gré à gré avec publicité, le pouvoir local veillera à obtenir le prix le plus élevé. A cette fin, il est conseillé de fixer un prix de vente supérieur au prix estimé du bien. Si le bien intéresse plusieurs amateurs, le principe de la vente au plus offrant sera d'application.

Si le bien devait être vendu à un prix inférieur à l'estimation, il conviendra de motiver cette décision.

Vente de gré à gré avec publicité et procédure d'offres

Les pouvoirs locaux peuvent prévoir une procédure de remise d'offres. Dans ce cas, le pouvoir local attribuera le bien au candidat qui a proposé l'offre la plus élevée et qui satisfait aux conditions de l'aliénation.

D'autre part, il est conseillé :

- de prévoir un délai d'introduction des offres, qui pourra être prolongé
- de procéder à l'ouverture des offres en public
- d'informer par écrit les candidats non retenus en mentionnant l'offre la plus élevée.

Si la vente est effectuée à un prix inférieur à celui estimé, cette décision devra être motivée.

Conclusion

Les instructions données ci-avant vous permettront de me transmettre les dossiers relatifs aux opérations immobilières plus facilement et plus rapidement. Le respect de ces instructions permettra à mes services de réserver à ces dossiers la suite utile et appropriée de manière plus efficace. Mes services sont bien entendu à votre écoute pour tout renseignement complémentaire.

Le Ministre-Président,



Rudi Vervoort