

À Messieurs les Gouverneurs,  
À Mesdames et Messieurs les Députés provinciaux,  
À Mesdames et Messieurs les Bourgmestres et Échevins,  
À Mesdames et Messieurs les Présidents des intercommunales et des Associations chapitre XII  
À Mesdames et Messieurs les Présidents de C.P.A.S.  
À Mesdames et Messieurs les Présidents des RCA et RPA,  
À Mesdames et Messieurs les Présidents des associations de projet,  
À Mesdames et Messieurs les Présidents des ASBL locales,  
À Mesdames et Messieurs les Présidents des sociétés à participation publique locale significative  
À Mesdames et Messieurs les membres des établissements chargés de la gestion du temporel du culte

*Copie pour information à :*

Mesdames et Messieurs les Directeurs généraux et Directeurs financiers provinciaux,

Mesdames et Messieurs les Directeurs généraux et Directeurs financiers communaux,

Mesdames et Messieurs les Directeurs généraux de C.P.A.S.

Mesdames et Messieurs les Directeurs généraux des intercommunales, RCA, RPA et associations de projet

**Objet : Circulaire relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux-**

Madame, Monsieur,

Le Parlement wallon a adopté, à l'initiative du Gouvernement wallon, le 27 mars 2024, un décret modifiant la loi organique des centres publics d'action sociale du 8 juillet 1976 (ci-après LO) et un décret modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (ci-après CDLD) en vue de simplifier le fonctionnement et l'organisation des organes communaux, provinciaux et des centres publics d'action sociale. Ceux-ci entreront en vigueur le premier jour du troisième mois suivant leur publication au Moniteur belge.

Ces deux décrets sont le fruit d'un important travail de relecture du CDLD et de la LO qui a été réalisé avec le SPW Intérieur et Action Sociale, l'Union des Villes et Communes

de Wallonie, la Fédération des CPAS, l'Association des Provinces wallonnes, toutes les Fédérations des grades légaux (La Fédération des Directeurs généraux communaux, la Fédération des Directeurs généraux des CPAS, la Fédération des Directeurs financiers) et des experts. Je tiens tout particulièrement à les en remercier vivement.

Ces décrets visent, notamment, la simplification administrative en matière d'opérations patrimoniales des pouvoirs locaux en ce qui concerne les compétences des organes communaux, provinciaux et des CPAS (que le bien en cause appartient ou non au pouvoir local). Ils visent également à acter au sein du CDLD et de la loi organique des CPAS, les grands principes à respecter par les pouvoirs locaux lorsqu'ils réalisent des opérations mobilières et immobilières **sur des biens qui leur appartiennent.**

Se voulant un outil pratique à la disposition des pouvoirs locaux, la présente circulaire explicite et commente, dans sa première partie, les règles de compétences applicables aux communes, provinces et CPAS et, dans sa deuxième partie, les règles applicables à la procédure relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux.

### DES QUESTIONS ?

Vos questions sur cette réforme ou sur vos opérations patrimoniales et vos demandes d'avis portant sur vos projets de documents régissant l'opération et/ou de délibération peuvent également être transmises aux adresses suivantes :

**COMMUNES**

**PROVINCES**

**INTERCOMMUNALES**

**RÉGIES COMMUNALES ET  
PROVINCIALES AUTONOMES**

**ASSOCIATIONS CHAPITRE XII**

**ASBL LOCALES**

**SOCIÉTÉS À PARTICIPATION**

**PUBLIQUE LOCALE**

**SIGNIFICATIVE**

**ÉTABLISSEMENTS CHARGÉS DE  
LA GESTION DU TEMPOREL DU  
CULTE FINANCÉS AU NIVEAU  
PROVINCIAL**

Direction des marchés publics et du patrimoine

[patrimoine.interieur@spw.wallonie.be](mailto:patrimoine.interieur@spw.wallonie.be)

**CPAS**

**ÉTABLISSEMENTS CHARGÉS DE  
LA GESTION DU TEMPOREL DU  
CULTE FINANCÉS AU NIVEAU  
COMMUNAL**

Direction du Hainaut

[hainaut.interieur@spw.wallonie.be](mailto:hainaut.interieur@spw.wallonie.be)

Direction de Liège

[liege.interieur@spw.wallonie.be](mailto:liege.interieur@spw.wallonie.be)

Direction du Luxembourg

[luxembourg.interieur@spw.wallonie.be](mailto:luxembourg.interieur@spw.wallonie.be)

Direction de Namur et du Brabant wallon

[namur.brabantwallon.interieur@spw.wallonie.be](mailto:namur.brabantwallon.interieur@spw.wallonie.be)

Compte tenu de cette réforme, la circulaire du 26 avril 2011 relative aux achats et ventes de biens meubles notamment via les sites d'achat-vente en ligne et la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux sont abrogées.

Je vous remercie de communiquer, pour information, copie de la présente à tous les membres de vos instances.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de ma considération distinguée.

Namur, le **20 JUIN 2024**

Le Ministre du Logement, des  
Pouvoirs locaux et de la Ville

Christophe Collignon

<b>Circulaire relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux</b>
---

### TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Compétence des organes .....	6
1. Pouvoirs locaux concernés .....	6
2. Opérations immobilières .....	6
2.1. Champ d'application .....	6
2.2. Fixation des conditions et des modalités de la procédure .....	7
2.2.1. Compétence de principe .....	7
2.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation .....	7
2.3. Engagement de la procédure, approbation du résultat des négociations, attribution du contrat et suivi de son exécution .....	10
2.4. Modification du contrat en cours d'exécution .....	11
3. Opérations mobilières .....	12
3.1. Champ d'application .....	12
3.2. Fixation des conditions et des modalités de la procédure .....	13
3.2.1. Compétence de principe .....	13
3.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation .....	13
3.3. Engagement de la procédure, approbation du résultat des négociations, attribution du contrat et suivi de son exécution .....	16
3.4. Modification du contrat en cours d'exécution .....	17
4. Donations et legs .....	18
4.1. Donations par acte authentique et legs .....	18
4.1.1. Compétence de principe .....	18
4.1.2. Exception à la compétence de principe : délégation .....	18
4.2. Donations portant sur des biens meubles corporels .....	20
4.2.1. Compétence de principe .....	20
4.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation .....	21
5. Signature des actes authentiques .....	22
5.1. Compétence de principe .....	22
5.2. Exception à la compétence de principe : délégation .....	23
Partie 2 : Procédure .....	25
1. Pouvoirs locaux concernés .....	25

2.	Opérations immobilières et mobilières .....	26
2.1.	Opérations concernées .....	26
2.2.	Nécessité d'agir de manière transparente .....	27
2.2.1.	Principe .....	27
2.2.2.	Exceptions .....	29
2.3.	Nécessité de disposer d'une estimation.....	30
2.3.1.	Principe .....	30
2.3.2.	Exceptions .....	32
3.	Dispositions transitoires .....	33
4.	Autres points d'attention .....	33
4.1.	Désaffectation du bien .....	33
4.2.	Principes de droit administratif à respecter.....	34
4.2.1.	Égalité et non-discrimination .....	34
4.2.2.	Motivation.....	34
4.2.3.	Devoir de minutie.....	35
4.3.	Biens bénéficiant du régime forestier .....	35
5.	Principes applicables aux opérations non visées par le CDLD et la loi organique des CPAS .....	36

## PARTIE 1 : COMPETENCE DES ORGANES

### 1. Pouvoirs locaux concernés

Cette première partie évoque les règles de compétences applicables aux **COMMUNES**, **PROVINCES** et **CPAS** en matière d'opérations patrimoniales.

### 2. Opérations immobilières

Articles L1222-1, L1222-1bis, L2222-1ter et L2222-1quater du CDLD & 75 de la LO

#### 2.1. Champ d'application

Les articles L1222-1, L1222-1bis, L2222-1ter et L2222-1quater du CDLD et l'article 75 de la loi organique de CPAS concernent les opérations immobilières des communes, provinces et CPAS débouchant sur la conclusion d'un contrat, et ce, que le pouvoir local souhaite accorder des droits réels ou personnels sur le bien en cause ou qu'il souhaite obtenir de tels droits.

À titre d'exemples, il convient de citer les opérations suivantes : vente, acquisition, échange, droit de superficie, droit d'emphytéose, bail (bail de droit commun, bail commercial, bail de résidence principale, bail à ferme, etc.), octroi d'un droit de chasse, attribution d'un bien communal (sart, droit d'aisance, etc.), attribution d'un contrat d'occupation précaire, attribution d'une concession domaniale, etc.

Par ailleurs, ces dispositions **ne s'appliquent pas** :

- s'il existe, au sein du CDLD, de la loi organique ou de toute autre texte législatif, d'autres dispositions légales régissant la compétence des organes dans une matière spécifique ;
- aux opérations portant à la fois sur l'attribution d'un contrat relatif à une opération immobilière et sur l'application d'un règlement donnant lieu à une redevance tels que, par exemple, les règlements-redevance pour l'occupation des salles communales, les règlements redevance pour la location d'une salle pour l'organisation de funérailles inter-convictionnelles et multiphilosophiques, les règlements-redevance pour l'occupation du domaine public pour les activités foraines, etc.

## 2.2. Fixation des conditions et des modalités de la procédure

### 2.2.1. Compétence de principe

La fixation des conditions et des modalités de la procédure d'attribution des contrats relatifs à ces opérations immobilières et l'adoption des conditions contractuelles amenées à régir l'opération demeurent de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du conseil communal	du conseil provincial	du conseil de l'action sociale

#### EXEMPLE D'UNE VENTE

Concrètement, dans le cas d'une vente immobilière, le conseil peut être amené à :

- choisir entre le recours au gré à gré ou à la vente publique ;
- fixer les conditions essentielles et éventuellement substantielles de la vente ;
- fixer le prix minimum de la vente en tenant compte de l'estimation du bien ;
- fixer les modalités de la procédure d'attribution du contrat ;
- préciser l'utilisation de la somme obtenue conformément à la circulaire budgétaire et au plan de gestion éventuel ;
- etc.

### 2.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation

La compétence de fixer les conditions et les modalités de la procédure d'attribution des contrats relatifs à ces opérations immobilières et d'adopter les conditions contractuelles amenées à régir l'opération peut être déléguée :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
au collège communal	au collège provincial	au bureau permanent

Concernant les **COMMUNES** et les **CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE**, selon le nombre d'habitants, la délégation est limitée aux opérations dont le montant estimé est inférieur à :

COMMUNES & CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE	Nombre d'habitants	Montant estimé de l'opération immobilière
Collège communal Bureau permanent	Moins de 15.000	30.000 €
	Entre 15.000 et 49.999	60.000 €
	50.000 et +	120.000 €

Concernant les **PROVINCES**, la délégation est limitée aux opérations dont le montant estimé est inférieur à :

PROVINCES	Montant estimé de l'opération immobilière
Collège provincial	150.000 €

Par opération, il faut entendre **chaque opération** qui aboutit à la conclusion d'un contrat spécifique. Ainsi, par exemple, en cas d'attribution de plusieurs baux à ferme dans une même délibération, le seuil de délégation est à calculer contrat de bail par contrat de bail/ lot par lot.

Par ailleurs, afin de déterminer si le seuil de délégation est ou non atteint, il convient de se référer à **l'estimation récente** de la valeur de l'immeuble ou du droit consenti. En ce qui concerne cette estimation, il est renvoyé au point 2 ci-dessous.

La valeur de l'opération immobilière correspond à la valeur vénale estimée du bien ou au montant estimé de l'opération multiplié, le cas échéant, par la durée du contrat. Lorsque le contrat peut être reconduit ou que la durée du contrat peut être prolongée et que la durée totale du contrat, reconductions ou prolongations comprises, peut être supérieure à 10 ans, la valeur de l'opération correspond à l'estimation de la valeur annuelle du contrat multipliée par 10 sans que cette somme puisse être inférieure au montant estimé pour la durée minimum initiale du contrat.

Ces considérations méritent quelques exemples :

TYPE DE CONTRAT	ESTIMATION DE LA VALEUR ANNUELLE DU DROIT CONSENTI	DURÉE DU CONTRAT	VALEUR DE L'OPÉRATION
Octroi d'un droit d'emphytéose	3.500 €	20 ans (non reconductible)	20 x 3.500 = 70.000 €
Octroi d'un droit de superficie	3.500 €	20 ans reconductible pour une période de 20 ans	Ne peut pas être limité à 10 ans 20 x 3.500 = 70.000 €
Octroi d'un bail à ferme	425 €	9 ans avec 3 prolongations de 9 ans possibles	Limité à 10 ans 10 x 425 € = 4.250 €

Il est à noter que les délégations octroyées prennent fin de plein droit le dernier jour du quatrième mois qui suit l'installation du conseil de la législature suivant celle pendant laquelle la délégation a été octroyée.

#### **NOMBRE D'HABITANTS**

La détermination du seuil de délégation applicable pour les communes et les CPAS doit se baser sur les dernières données mises à jour quant au nombre d'habitants de la commune connues au moment de l'adoption de la délibération de délégation. En d'autres termes, les fluctuations ultérieures du nombre d'habitants sont, sauf adoption d'une nouvelle délibération de délégation, sans incidence.

#### **CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLÉGATION**

L'organe qui délègue ses compétences peut toujours assortir les délégations octroyées de conditions laissées à son appréciation : montants délégués inférieurs à ceux fixés par la législation, limitation à certains types d'opérations, etc.

#### **MOTIVATION EN DROIT DE LA DÉCISION DÉLÉGUÉE**

Il importe de motiver adéquatement les délibérations adoptées sous le couvert d'une délégation de compétence.

Concrètement, il convient de viser, dans l'acte adopté, la délibération octroyant la délégation en cause. Cette motivation permet de justifier de l'intervention du délégataire à ce stade de la procédure.

#### **COMPÉTENCE CONSERVÉE PAR LE DÉLÉGANT**

Dans la mesure où la délégation ne s'apparente pas à un transfert de compétence, l'autorité qui détient la compétence de principe peut toujours exercer les compétences qu'elle a déléguées.

Le délégant ne peut cependant, bien évidemment, pas revenir sur une décision prise par le délégué et la modifier.

### 2.3. Engagement de la procédure, approbation du résultat des négociations, attribution du contrat et suivi de son exécution

L'engagement de la procédure, l'approbation du résultat des négociations, l'attribution du contrat et le suivi de son exécution relèvent de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du collège communal	du collège provincial	du bureau permanent

La réforme de mars 2024 a donc apporté une importante modification aux principes régissant la poursuite de la procédure.

En effet, le collège ou le bureau permanent est dorénavant compétent pour attribuer des contrats portant sur la vente ou l'acquisition d'un immeuble ou l'octroi d'une emphytéose ou d'un droit de superficie.

Concrètement, suivant les circonstances du cas d'espèce, il appartiendra notamment au collège ou au bureau permanent :

- de procéder aux mesures de publicité adéquates suivant les modalités arrêtées par l'organe compétent ;
- d'examiner l'admissibilité des candidatures et des offres ;
- d'approuver le résultat des négociations ;
- d'établir/d'approuver une analyse comparative des offres dans un rapport motivé ;
- d'attribuer le contrat et, dès lors, d'approuver, dans la limite des conditions fixées initialement par l'organe compétent, le prix final de l'opération, le cocontractant, le projet d'acte/de contrat à conclure ;
- de renoncer à attribuer le contrat ;
- de résilier le contrat.

En ce qui concerne les négociations, il est à noter que le terme « approuver » ne signifie pas nécessairement « mener » les négociations. Par ailleurs, cette approbation peut, bien évidemment, intervenir en même temps que l'attribution.

#### NÉGOCIATIONS - LIMITES

Pour autant que de besoin, il est rappelé que les négociations doivent intervenir dans la limite des documents applicables à l'opération en cause et dans le respect du principe d'égalité.

**COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU COLLÈGE/DU BUREAU PERMANENT**

Le conseil ne peut pas attribuer un contrat portant sur une opération immobilière. En effet, cette compétence appartient exclusivement au collège ou au bureau permanent.

**MOTIVATION**

Conformément à la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, la décision attribuant un contrat à une personne physique ou morale déterminée doit être dûment motivée. Il est renvoyé à cet égard au point 4.2 ci-dessous.

**APPROBATION DU PROJET DE CONTRAT DÉFINITIF**

Le collège ou le bureau permanent, dans la mesure où il est compétent pour attribuer le contrat, l'est également pour approuver la convention qui sera conclue. En effet, celle-ci n'est que le résultat de la rencontre entre les conditions fixées initialement et l'offre (éventuellement négociée).

**ARRÊT DE LA PROCÉDURE**

Dans l'hypothèse où le collège ou le bureau permanent aurait à renoncer à attribuer le contrat, la procédure qui serait recommencée suivant une autre procédure devrait faire l'objet d'une nouvelle délibération du conseil (sauf délégation).

**SIGNATURE DE L'ACTE OU DU COMPROMIS – MANDAT APPARENT**

L'éventuel compromis ou l'acte authentique ne peut être signé qu'après l'attribution du contrat et, le cas échéant, l'approbation du projet d'acte par le collège ou le bureau permanent.

Par ailleurs, à tous les stades de la procédure, compte tenu de la théorie du mandat apparent, il convient d'agir avec prudence lors des échanges avec les éventuels cocontractants. Ces échanges ne peuvent avoir pour conséquence d'engager le pouvoir local alors qu'aucune décision de l'organe compétent n'est adoptée.

**2.4. Modification du contrat en cours d'exécution**

L'éventuelle **modification non substantielle** du contrat en cours d'exécution relève de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du collège communal	du collège provincial	du bureau permanent

**MODIFICATION NON SUBSTANTIELLE**

Les modifications doivent intervenir dans la limite de la législation relative à l'opération en cause et/ou des grands principes de droit administratif.

Par ailleurs, le caractère substantiel ou non de la modification s'analyse eu égard aux circonstances du cas d'espèce. Une modification substantielle entraîne la conclusion d'un nouveau contrat nécessitant de relancer une procédure.

**COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU COLLÈGE/DU BUREAU PERMANENT**

Le conseil ne peut pas approuver une modification à apporter à un contrat. En effet, cette compétence appartient exclusivement au collège ou au bureau permanent.

**3. Opérations mobilières**

*Articles L1222-1ter, L1222-1quater, L2222-1quinquies et L2222-1sexies du CDLD & 76 de la LO*

**3.1. Champ d'application**

Les articles L1222-1ter, L1222-1quater, L2222-1quinquies et L2222-1sexies du CDLD et l'article 76 de la loi organique de CPAS concernent les ventes et mises à disposition des biens meubles corporels qui appartiennent aux communes, provinces et CPAS.

Les opérations par lesquelles les communes, provinces et CPAS acquièrent ou louent des biens meubles ne sont pas visées dans la mesure où elles sont qualifiées de « **marché public** » et sont donc déjà régies par des dispositions spécifiques.

Par ailleurs, ces dispositions **ne s'appliquent pas** :

- s'il existe, au sein du CDLD, de la loi organique ou de toute autre texte législatif, d'autres dispositions légales régissant la compétence des organes dans une matière spécifique. À titre d'exemple, la vente mobilière de bois régie par le Code forestier peut être citée ;
- aux opérations portant à la fois sur l'attribution de contrats relatifs à la vente ou à la mise à disposition de biens meubles corporels qui appartiennent au pouvoir local et sur l'application d'un règlement donnant lieu à une redevance tels que, par exemple, les règlements-redevance pour la mise à disposition de matériel destiné à l'organisation de manifestations ou de festivités, pour la mise à disposition de barrière « Nadar », pour le prêt de livres dans une bibliothèque, etc.

## 3.2. Fixation des conditions et des modalités de la procédure

### 3.2.1. Compétence de principe

La fixation des conditions et des modalités de la procédure d'attribution des contrats relatifs à ces opérations mobilières et l'adoption des conditions contractuelles amenées à régir l'opération demeurent de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du conseil communal	du conseil provincial	du conseil de l'action sociale

#### EXEMPLE D'UNE VENTE

Concrètement, dans le cas d'une vente mobilière, le conseil peut être amené à :

- choisir entre le recours au gré à gré ou à la vente publique ;
- fixer les conditions essentielles et éventuellement substantielles de la vente ;
- fixer le prix minimum de la vente en tenant compte de l'estimation du bien ;
- fixer les modalités de la procédure d'attribution du contrat ;
- etc.

#### VENTE PUBLIQUE DE BIENS MEUBLES

En ce qui concerne la vente publique de biens meubles, il convient de se référer aux articles 226 à 235 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

L'article 226 précise que « les communes et les établissements publics peuvent faire procéder par leurs agents à la vente publique des objets mobiliers leur appartenant ».

### 3.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation

La compétence de fixer les conditions et les modalités de la procédure d'attribution des contrats relatifs à ces opérations mobilières et d'adopter les conditions contractuelles amenées à régir l'opération peut être déléguée :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
au collège communal	au collège provincial	au bureau permanent

Concernant les **COMMUNES** et les **CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE**, selon le nombre d'habitants, la délégation est limitée aux opérations dont le montant estimé est inférieur à :

<b>COMMUNES &amp; CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE</b>	<b>Nombre d'habitants</b>	Montant estimé de l'opération mobilière
<b>Collège communal Bureau permanent</b>	<b>Moins de 15.000</b>	30.000 €
	<b>Entre 15.000 et 49.999</b>	60.000 €
	<b>50.000 et +</b>	120.000 €

Concernant les **PROVINCES**, la délégation est limitée aux opérations dont le montant estimé est inférieur à :

<b>PROVINCES</b>	Montant estimé de l'opération mobilière
<b>Collège provincial</b>	150.000 €

Par opération, il faut entendre **chaque opération** qui aboutit à la conclusion d'un contrat spécifique. Ainsi, par exemple, en cas de vente de plusieurs biens mobiliers dans une même délibération, le seuil de délégation est à calculer lot vendu par lot vendu.

Par ailleurs, afin de déterminer si le seuil de délégation est ou non atteint, il convient de se référer à **l'estimation récente** de la valeur du meuble ou du droit consenti. À cet égard, il est renvoyé au point 2 ci-dessous.

La valeur de l'opération mobilière correspond à la valeur vénale estimée du bien ou au montant estimé de l'opération multiplié, le cas échéant, par la durée du contrat. Lorsque le contrat peut être reconduit ou que la durée du contrat peut être prolongée et que la durée totale du contrat, reconductions ou prolongations comprises, peut être supérieure à 10 ans, la valeur de l'opération correspond à l'estimation de la valeur annuelle du contrat multipliée par 10 sans que cette somme puisse être inférieure au montant estimé pour la durée minimum initiale du contrat.

Ces considérations méritent quelques exemples :

TYPE DE CONTRAT	ESTIMATION DE LA VALEUR ANNUELLE DU DROIT CONSENTI	DURÉE DU CONTRAT	VALEUR DE L'OPÉRATION
Mise à disposition	1.250 €	15 ans (non reconductible)	$15 \times 1.250 = 18.750 \text{ €}$
Mise à disposition	2.000 €	5 ans reconductible pour deux périodes de 5 ans	Limité à 10 ans $10 \times 2.000 = 20.000 \text{ €}$
Mise à disposition	500 €	15 ans reconductible pour une période de 5 ans	Ne peut pas être limité à 10 ans $15 \times 500 \text{ €} = 7.500 \text{ €}$

Il est à noter que les délégations octroyées prennent fin de plein droit le dernier jour du quatrième mois qui suit l'installation du conseil de la législature suivant celle pendant laquelle la délégation a été octroyée.

#### NOMBRE D'HABITANTS

La détermination du seuil de délégation applicable pour les communes et les CPAS doit se baser sur les dernières données mises à jour quant au nombre d'habitants de la commune connues au moment de l'adoption de la délibération de délégation. En d'autres termes, les fluctuations ultérieures du nombre d'habitants sont, sauf adoption d'une nouvelle délibération de délégation, sans incidence.

#### CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLÉGATION

L'organe qui délègue ses compétences peut toujours assortir les délégations octroyées de conditions laissées à son appréciation : montants délégués inférieurs à ceux fixés par la législation, limitation à certains types d'opérations, etc.

#### MOTIVATION EN DROIT DE LA DÉCISION DÉLÉGUÉE

Il importe de motiver adéquatement les délibérations adoptées sous le couvert d'une délégation de compétence.

Concrètement, il convient de viser, dans l'acte adopté, la délibération octroyant la délégation en cause. Cette motivation permet de justifier de l'intervention du délégataire à ce stade de la procédure.

#### COMPÉTENCE CONSERVÉE PAR LE DÉLÉGANT

Dans la mesure où la délégation ne s'apparente pas à un transfert de compétence, l'autorité qui détient la compétence de principe peut toujours exercer les compétences qu'elle a déléguées.

Le délégant ne peut cependant, bien évidemment, pas revenir sur une décision prise par le délégué et la modifier.

### 3.3. Engagement de la procédure, approbation du résultat des négociations, attribution du contrat et suivi de son exécution

L'engagement de la procédure, l'approbation du résultat des négociations, l'attribution du contrat et le suivi de son exécution relèvent de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du collège communal	du collège provincial	du bureau permanent

Concrètement, suivant les circonstances du cas d'espèce, il appartiendra notamment au collège ou au bureau permanent :

- de procéder aux mesures de publicité adéquates suivant les modalités arrêtées par l'organe compétent ;
- d'examiner l'admissibilité des candidatures et des offres ;
- d'approuver le résultat des négociations ;
- d'établir/d'approuver une analyse comparative des offres dans un rapport motivé ;
- d'attribuer le contrat et, dès lors, d'approuver, dans la limite des conditions fixées initialement par l'organe compétent, le prix final de l'opération, le cocontractant, le projet d'acte/de contrat à conclure ;
- de renoncer à attribuer le contrat ;
- de résilier le contrat.

En ce qui concerne les négociations, il est à noter que le terme « approuver » ne signifie pas nécessairement « mener » les négociations. Par ailleurs, cette approbation peut, bien évidemment, intervenir en même temps que l'attribution.

#### **NÉGOCIATIONS - LIMITES**

Pour autant que de besoin, il est rappelé que les négociations doivent intervenir dans la limite des documents applicables à l'opération en cause et dans le respect du principe d'égalité.

#### **COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU COLLÈGE/DU BUREAU PERMANENT**

Le conseil ne peut pas attribuer un contrat portant sur une opération mobilière. En effet, cette compétence appartient exclusivement au collège ou au bureau permanent.

#### **MOTIVATION**

Conformément à la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, la décision attribuant un contrat à une personne physique ou morale déterminée doit être dûment motivée. Il est renvoyé à cet égard au point 4.2 ci-dessous.

#### **APPROBATION DU PROJET DE CONTRAT DÉFINITIF**

Le collège ou le bureau permanent, dans la mesure où il est compétent pour attribuer le contrat, l'est également pour approuver l'éventuelle convention qui sera conclue. En effet,

celle-ci n'est que le résultat de la rencontre entre les conditions fixées initialement et l'offre (éventuellement négociée).

#### **ARRÊT DE LA PROCÉDURE**

Dans l'hypothèse où le collège ou le bureau permanent aurait à renoncer à attribuer le contrat, la procédure qui serait recommencée suivant une autre procédure devrait faire l'objet d'une nouvelle délibération du conseil (sauf délégation).

#### **SIGNATURE DE L'ACTE OU DU COMPROMIS – MANDAT APPARENT**

L'éventuel compromis ou l'acte authentique ne peut être signé qu'après l'attribution du contrat et, le cas échéant, l'approbation du projet d'acte par le collège ou le bureau permanent.

Par ailleurs, à tous les stades de la procédure, compte tenu de la théorie du mandat apparent, il convient d'agir avec prudence lors des échanges avec les éventuels cocontractants. Ces échanges ne peuvent avoir pour conséquence d'engager le pouvoir local alors qu'aucune décision de l'organe compétent n'est adoptée.

### **3.4. Modification du contrat en cours d'exécution**

L'éventuelle **modification non substantielle** du contrat en cours d'exécution relève de la compétence :

<b>COMMUNES</b>	<b>PROVINCES</b>	<b>CPAS</b>
du collège communal	du collège provincial	du bureau permanent

#### **MODIFICATION NON SUBSTANTIELLE**

Les modifications doivent intervenir dans la limite de la législation relative à l'opération en cause et/ou des grands principes de droit administratif.

Par ailleurs, le caractère substantiel ou non de la modification s'analyse eu égard aux circonstances du cas d'espèce. Une modification substantielle entraîne la conclusion d'un nouveau contrat nécessitant de relancer une procédure.

#### **COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU COLLÈGE/DU BUREAU PERMANENT**

Le conseil ne peut pas approuver une modification à apporter à un contrat. En effet, cette compétence appartient exclusivement au collège ou au bureau permanent.

## 4. Donations et legs

### 4.1. Donations par acte authentique et legs

Articles L1221-1 et L2222-1 du CDLD & 80 de la LO

#### 4.1.1. Compétence de principe

L'acceptation des **donations faites par acte authentique et des legs** au profit de la commune, de la province ou du CPAS, qu'ils portent sur des biens meubles ou immeubles, relève de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du conseil communal	du conseil provincial	du conseil de l'action sociale

#### TUTELLE

Dans un souci de simplification administrative, les délibérations portant donations et legs aux établissements publics existants dans la commune ne sont plus soumises à l'avis du conseil communal et du collège provincial et à l'approbation du Gouvernement.

#### 4.1.2. Exception à la compétence de principe : délégation

La compétence relative à l'acceptation des **donations faites par acte authentique et des legs** au profit de la commune, de la province ou du CPAS peut être déléguée, si elles sont **dénuées de charge ou condition** :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
au collège communal	au collège provincial	au bureau permanent

Concernant les **COMMUNES** et les **CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE**, selon le nombre d'habitants, la délégation est limitée à la donation ou au legs dont le montant (le cas échéant estimé) est inférieur à :

<b>COMMUNES &amp; CENTRES PUBLIC D'ACTION SOCIALE</b>	<b>Nombre d'habitants</b>	Montant de la donation faite par acte authentique ou du legs au profit de la commune ou du CPAS <b>sans charge ou condition</b>
<b>Collège communal Bureau permanent</b>	<b>Moins de 15.000</b>	30.000 €
	<b>Entre 15.000 et 49.999</b>	60.000 €
	<b>50.000 et +</b>	120.000 €

Concernant les **PROVINCES**, la délégation est limitée à la donation ou au legs dont le montant (le cas échéant estimé) est inférieur à :

<b>PROVINCES</b>	Montant de la donation faite par acte authentique ou du legs au profit de la province <b>sans charge ou condition</b>
<b>Collège provincial</b>	150.000 €

Il est à noter que les délégations octroyées prennent fin de plein droit le dernier jour du quatrième mois qui suit l'installation du conseil de la législature suivant celle pendant laquelle la délégation a été octroyée.

#### **NOMBRE D'HABITANTS**

La détermination du seuil de délégation applicable pour les communes et les CPAS doit se baser sur les dernières données mises à jour quant au nombre d'habitants de la commune connues au moment de l'adoption de la délibération de délégation. En d'autres termes, les fluctuations ultérieures du nombre d'habitants sont, sauf adoption d'une nouvelle délibération de délégation, sans incidence.

#### **CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLÉGATION**

L'organe qui délègue ses compétences peut toujours assortir les délégations octroyées de conditions laissées à son appréciation : montants délégués inférieurs à ceux fixés par la législation, limitation à certains types d'opérations, etc.

**MOTIVATION EN DROIT DE LA DÉCISION DÉLÉGUÉE**

Il importe de motiver adéquatement les délibérations adoptées sous le couvert d'une délégation de compétence.

Concrètement, il convient de viser, dans l'acte adopté, la délibération octroyant la délégation en cause. Cette motivation permet de justifier de l'intervention du délégataire à ce stade de la procédure.

**COMPÉTENCE CONSERVÉE PAR LE DÉLÉGANT**

Dans la mesure où la délégation ne s'apparente pas à un transfert de compétence, l'autorité qui détient la compétence de principe peut toujours exercer les compétences qu'elle a déléguées.

Le délégant ne peut cependant, bien évidemment, pas revenir sur une décision prise par le délégué et la modifier.

**AVIS DU DIRECTEUR FINANCIER**

Le directeur financier est chargé de remettre un avis de légalité écrit préalable et motivé sur tout projet de décision du conseil, du collège ou du bureau permanent portant sur l'acceptation des donations ou des legs dans les 10 jours (5 jours en cas d'urgence) de la réception du dossier. Aucun seuil d'incidence financière ou budgétaire n'est prévu. Il importe donc de solliciter l'avis du Directeur financier pour chacune de ces opérations en garantissant un accès complet à tous les éléments du dossier.

**LOI DU 12 JUILLET 1931 – ACCEPTATION PROVISOIRE**

Les décrets du 27 mars 2024 ont supprimé la référence à la loi du 12 juillet 1931 laquelle prévoyait des dispositions en matière d'acceptation provisoire par le directeur financier des libéralités faites par actes entre vifs. En effet, cette loi a été abrogée par la loi du 19 janvier 2022 portant le livre 2, titre 3 « *Les relations patrimoniales des couples* » et le livre 4 « *Les successions, donations et testaments* » du Code civil.

**4.2. Donations portant sur des biens meubles corporels**

Articles L1221-2 et L2222-1bis du CDLD & 80bis de la LO

**4.2.1. Compétence de principe**

L'acceptation des donations **sans charges ou conditions** portant sur des biens meubles corporels, en d'autres termes, la réception des donations manuelles, relève de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du bourgmestre	du président du collège provincial	du président du conseil de l'action sociale

**DON MANUEL**

Dans son arrêt du 2 avril 2010, la Cour de Cassation a implicitement défini le don manuel en indiquant que l'article 931<sup>1</sup> de l'ancien Code civil « ne s'applique pas au don manuel de biens meubles entre vifs, qui se réalise par la simple remise matérielle de la chose, dans le but de faire donation, au donataire qui accepte ».

Le don manuel est une donation qui se réalise « de la main à la main ». Il s'agit d'un contrat réel : la donation ne se forme que par la remise matérielle de la chose, il ne peut y avoir d'acceptation formelle préalable. Le don manuel est soumis à toutes les règles de droit commun des donations, sauf celles qui concernent la forme. Il exige donc, notamment, une intention libérale de la part du donateur<sup>2</sup>.

#### 4.2.2. Exception à la compétence de principe : délégation

L'acceptation des donations **sans charges ou conditions** portant sur des biens meubles corporels peut être déléguée :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
à un fonctionnaire à l'exclusion du directeur financier	à un fonctionnaire à l'exclusion du directeur financier	à un fonctionnaire à l'exclusion du directeur financier

**COMPÉTENCE CONSERVÉE PAR LE DÉLÉGAN**

Dans la mesure où la délégation ne s'apparente pas à un transfert de compétence, l'autorité qui détient la compétence de principe peut toujours exercer les compétences qu'il a déléguées.

Le déléguant ne peut cependant, bien évidemment, pas revenir sur une décision prise par le délégué et la modifier.

**DÉLÉGATION À UNE FONCTION OU UN GRADE**

En ce qui concerne la délégation à un fonctionnaire, la personne compétente peut déléguer ses compétences à une fonction ou à un grade au lieu de viser l'identité d'une personne. Une telle manière de procéder permet un exercice de la délégation par un membre du personnel « faisant fonction ». En l'espèce, aucune distinction ne doit être faite entre fonctionnaire statutaire ou fonctionnaire contractuel.

<sup>1</sup>L'article 931 de l'ancien Code civil (en vigueur jusqu'au 30.6.2022) est rédigé comme suit : « Tous actes portant donation entre-vifs seront passés devant notaires, dans la forme ordinaire des contrats ; et il en restera minute, sous peine de nullité ». Le 1<sup>er</sup> juillet 2022, cette disposition devient l'article 4.158 du Code civil lequel prévoit : « Tout acte de donation est, à peine de nullité, passé devant notaire ».

<sup>2</sup> Le Répertoire notarial, Tome III, Livre 7, pages 185 et s.

**INTERDICTION DE DÉLÉGATION AU DIRECTEUR FINANCIER**

Aucune délégation ne peut être octroyée au directeur financier. Les textes ne prévoient, en revanche, aucune interdiction à l'égard des collaborateurs du directeur financier ou des agents travaillant dans son service.

**5. Signature des actes authentiques**

Articles L1132-8 et L2213-1 CDLD & 28 LO

**5.1. Compétence de principe**

La signature des actes relatifs à des opérations patrimoniales demeure de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du bourgmestre	du président du collège provincial	du président du conseil de l'action sociale

Le contreseing des actes relatifs à des opérations patrimoniales demeure de la compétence :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
du directeur général	du directeur général	du directeur général

## 5.2. Exception à la compétence de principe : délégation

En ce qui concerne la compétence de **signature des actes** relatifs à des opérations patrimoniales, délégation peut être donnée :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
à un ou plusieurs membres du collège communal	à un ou plusieurs membres du collège provincial	à un ou plusieurs membres du conseil de l'action sociale
pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale	pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale	pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale

La réforme apporte, dès lors, une nouvelle possibilité de délégation à l'égard des collaborateurs d'une étude notariale.

### CONDITIONS DE LA DÉLÉGATION AUX MEMBRES DU COLLÈGE / DU CONSEIL DE L'ACTION SOCIALE

La délégation est donnée par écrit et peut-être révoquée à tout moment.

La mention de la délégation doit précéder la signature, le nom et la qualité du membre titulaire de la délégation sur tous les documents signés.

### CONDITIONS DE LA DÉLÉGATION À UN COLLABORATEUR D'UNE ÉTUDE NOTARIALE

Cette délégation est limitée aux hypothèses où l'acte authentique est reçu devant notaire par voie de vidéoconférence (présence virtuelle du bourgmestre, du directeur général et du directeur financier pendant la passation de l'acte).

À cet égard, il est à noter que la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat, dans le paragraphe 3 de son article 9 organise la réception à distance des actes authentiques via vidéoconférence.

Concrètement, la délégation se fait par procuration authentique et est limitée aux opérations mentionnées dans la procuration. Le collaborateur sera celui du notaire détenteur de la minute.

En ce qui concerne la compétence de **contreseing des actes** relatifs à des opérations patrimoniales, délégation peut être donnée :

COMMUNES	PROVINCES	CPAS
sur autorisation du collège communal à un ou plusieurs fonctionnaires communaux	sur autorisation du collège provincial à un ou plusieurs fonctionnaires de la province	sur autorisation du conseil de l'action sociale à un ou plusieurs fonctionnaires du centre
sur autorisation du collège communal, pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale	sur autorisation du collège provincial pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale	sur autorisation du conseil de l'action sociale pour les actes authentiques intervenant par vidéoconférence, à un collaborateur d'une étude notariale

La réforme apporte, dès lors, une nouvelle possibilité de délégation à l'égard des collaborateurs d'une étude notariale.

#### CONDITIONS DE LA DÉLÉGATION AUX FONCTIONNAIRES

La délégation est faite par écrit. Le conseil communal, provincial ou de l'action sociale doit en être informé au cours de sa plus prochaine séance.

La mention de la délégation doit précéder la signature, le nom et la qualité de fonctionnaire délégué sur tous les documents signés.

#### CONDITIONS DE LA DÉLÉGATION À UN COLLABORATEUR D'UNE ÉTUDE NOTARIALE

Cette délégation est limitée aux hypothèses où l'acte authentique est reçu devant notaire par voie de vidéoconférence (présence virtuelle du bourgmestre, du directeur général et du directeur financier pendant la passation de l'acte).

À cet égard, il est à noter que la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat, dans le paragraphe 3 de son article 9 organise la réception à distance des actes authentiques via vidéoconférence.

Concrètement, la délégation se fait par procuration authentique et est limitée aux opérations mentionnées dans la procuration. Le collaborateur sera celui du notaire détenteur de la minute.

## PARTIE 2 : PROCEDURE

Les décrets du 27 mars 2024 ont inséré un nouveau Livre dans la Partie III du CDLD et diverses dispositions dans la loi organique des CPAS visant à régir la procédure d'attribution relative à certaines opérations immobilières et mobilières conclues par les pouvoirs locaux.

Ces dispositions visent essentiellement à acter, compléter et expliciter les règles de procédure que devaient déjà respecter les pouvoirs locaux en vertu des principes de droit administratif.

### 1. Pouvoirs locaux concernés

#### Articles L3511-1 du CDLD & 121 de la LO

Les pouvoirs locaux listés ci-après sont concernés par ces nouvelles dispositions relatives à la procédure à respecter en matière d'opérations patrimoniales :

- les communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la région de langue allemande et de la ville de Comines-Warneton ;
- les CPAS ;
- les provinces de la Région wallonne ;
- les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ;
- les associations chapitre XII ;
- les régies communales autonomes ;
- les régies provinciales autonomes ;
- les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ayant leur siège sur le territoire de la Région wallonne, à l'exception des établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus situés sur le territoire de la région de langue allemande ;
- les sociétés à participation publique locale significative, telle que définie à l'article L5111-1, alinéa 1<sup>er</sup>, 10<sup>o</sup> du CDLD ;
- les A.S.B.L. locales visées à l'article L5111-1, alinéa 1<sup>er</sup>, 18<sup>o</sup> du CDLD.

## 2. Opérations immobilières et mobilières

### 2.1. Opérations concernées

Articles L3511-1 du CDLD & 75bis et 76bis de la LO

Le terme « **opération immobilière** » vise la vente, l'échange, le droit d'emphytéose, le droit de superficie, le louage, le droit de chasse, le droit de pêche, la concession domaniale et l'occupation précaire.

Le terme « **opération mobilière** » vise la vente ou la mise à disposition de biens meubles corporels tels, notamment, des véhicules, des œuvres d'art, etc.

Il est à noter que seules les opérations portant sur un bien meuble ou immeuble qui **appartient au pouvoir local** sont concernées. En d'autres termes, l'acquisition ou la location par un pouvoir local ne sont pas régies par les nouvelles dispositions insérées par les décrets du 27 mars 2024.

Le terme « *appartenir* » a vocation à viser tant les hypothèses où le pouvoir local est propriétaire du bien que celles où le pouvoir local dispose de droits réels ou personnels sur ledit bien.

Par ailleurs, ces nouvelles dispositions **ne s'appliquent pas** aux opérations portant à la fois sur l'attribution de contrats relatifs à des opérations mobilières ou immobilières et sur l'une des opérations suivantes :

- l'attribution de marché public ou de concessions de services ou de travaux ;
- l'octroi de toute contribution, avantage ou aide, quelles qu'en soient la forme ou la dénomination, octroyées à des fins d'intérêt public ;
- l'application d'un règlement-redevance.

Cette exclusion s'explique par le fait que ces opérations sont particulières et obéissent à des dispositions légales spécifiques.

#### ACQUISITION/LOCATION DE BIENS MEUBLES

Il convient de rappeler que l'achat, le crédit-bail, la location et la location-vente, avec ou sans option d'achat, de biens meubles doivent être qualifiés de marché public et, dès lors, respecter la législation y relative.

#### QUALIFICATION DU CONTRAT

D'une première approche, une opération immobilière assortie de charges et/ou de conditions, avec des obligations relatives à une affectation économique déterminée, est étrangère au droit des marchés publics/concessions de services et de travaux.

Néanmoins, il convient de s'interroger sur l'application éventuelle de ces législations spécifiques eu égard au contenu des clauses du cahier des charges/de l'appel à candidature/du contrat et plus particulièrement eu égard aux dispositions qui permettraient d'établir la volonté du pouvoir local d'exiger la réalisation d'un projet qui réponde à ses aspirations voire à ses besoins.

Il convient, dès lors, d'analyser au cas par cas chaque projet et notamment d'examiner le but poursuivi, d'identifier les contraintes imposées, de déterminer la contrepartie éventuelle existante, etc. afin de pouvoir qualifier l'opération juridique envisagée et, par conséquent, déterminer la législation applicable.

Dans le cadre d'une (simple) opération immobilière, le pouvoir local ne peut exiger, en justice, la réalisation de services ou de travaux déterminés sous peine de risquer de requalifier l'opération en marché public ou en concession.

## 2.2. Nécessité d'agir de manière transparente

Articles L3512-1 et L3513-1 du CDLD & 75bis et 76 bis de la LO

### 2.2.1. Principe

Dans le cadre de la passation de ces contrats, il convient d'agir de manière transparente et, dès lors, de procéder à des mesures de publicité appropriées au cas d'espèce.

Il y a lieu de préciser qu'effectuer des mesures de publicité permet, notamment :

- de s'assurer du respect de l'intérêt général et, dans certains cas, de l'intérêt financier du pouvoir local en ce que ces mesures entraînent la possibilité d'obtenir une meilleure offre (meilleur prix);
- de se prémunir, dans une certaine mesure, contre d'éventuelles réclamations.

La publicité s'entend comme l'ensemble des moyens pris par les autorités locales afin d'informer préalablement toute personne de l'opération projetée en vue de susciter des offres de prix (éventuellement supérieures à celles de l'estimation).

Cette publicité doit être adéquate : le choix de la durée et des vecteurs de diffusion de la publicité (publication sur le site internet du pouvoir local, affichage, insertion d'annonces répétées dans la presse et/ou sur site web spécialisé, etc.) doit dépendre de l'intérêt que peut susciter l'opération des autorités locales.

Pour limiter les frais, la publicité réalisée dans les journaux peut ne reprendre que certains éléments essentiels (objet de l'opération, date et heure ultime de remise des offres, le cas échéant, le ou les indicateurs de performance énergétique, etc.) et renvoyer, pour le surplus, au site internet du pouvoir local.

En ce qui concerne les mesures de publicité prises dans le cadre d'une vente, il convient de souligner que la Commission européenne a émis des recommandations dans sa Communication concernant les éléments d'aide d'État contenus dans des ventes de terrains et de bâtiments par les pouvoirs publics du 10 juillet 1997 (J.O.C.E., C.209, du 10 juillet 1997, pp. 3 et s.).

### **PUBLICITÉ ET ENQUÊTE PUBLIQUE**

La pratique administrative a révélé une confusion régulière entre les termes « publicité » et « enquête publique ».

L'enquête publique s'entend comme la mesure destinée à renseigner les citoyens de l'opération projetée par le pouvoir local, à recueillir leur avis et à permettre aux membres de l'organe délibérant de se prononcer à ce sujet en toute connaissance de cause en répondant aux griefs éventuellement formulés.

Dès lors, l'enquête publique ne peut être confondue avec la publicité puisque seule cette dernière permet de susciter des offres.

Il convient de souligner que la tenue d'une enquête publique n'est pas obligatoire. Cependant, elle peut se révéler utile pour éclairer les autorités locales et pour prévenir des litiges ultérieurs. Dans ce cas, il est opportun que celle-ci intervienne préalablement à la décision définitive sur l'opération envisagée.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS**

En vertu du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, le ou les indicateurs de performance énergétique doivent, sauf exception, être mentionnés dans toutes les publicités réalisées pour la vente ou la location du bâtiment sous peine, pour le propriétaire, d'être sanctionné d'une amende administrative.

### **RÈGLEMENT DE VENTE DE BIENS IMMEUBLES**

Certains pouvoirs locaux adoptent des règlements de vente d'immeubles. Le cahier des charges et conditions de la vente adopté par l'autorité compétente ne peut contenir de mesure créant une différence de traitement entre les candidats (telle une clause favorisant ou excluant une ou plusieurs catégories de personnes) qu'à condition que cette mesure repose sur des critères objectifs qui soient raisonnablement liés au but poursuivi.

En effet, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État et de la Cour constitutionnelle que les pouvoirs publics ont l'obligation d'assurer, d'une part, un processus de décision suffisamment objectif et, d'autre part, un traitement non discriminatoire des acquéreurs potentiels.

### **VENTES VIA BIDDIT**

De nombreux notaires préconisent l'utilisation de la plateforme de vente en ligne Biddit laquelle permet aux candidats intéressés d'enchérir en ligne pour acquérir l'immeuble en cause.

Il convient de constater qu'une fois les enchères terminées, le vendeur n'est pas obligé de vendre. Il appartient, dès lors, à l'organe compétent, d'approuver la vente ou de décider de retirer le bien de la vente compte tenu, notamment, du résultat des enchères.

Les conditions d'utilisation de la plateforme imposent que cette décision soit prise dans les 10 jours de la clôture de ladite vente. Il convient, dès lors, d'anticiper cette nécessité d'agir rapidement en agençant adéquatement la date de mise en vente du bien et une séance de l'organe compétent pour attribuer le contrat.

### **SITES DE VENTES EN LIGNE / AUX ENCHÈRES**

Le recours à un site de **vente en ligne**, si le service est rémunéré, constitue un marché public de services. Le recours à de tels sites de vente en ligne nécessite dès lors en amont la passation d'un marché public selon une procédure légalement instituée.

Conformément à l'article 92 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à l'article 124 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, pour autant que la valeur estimée du service n'excède pas 30.000 € HTVA, le pouvoir adjudicateur pourra procéder à la passation d'une procédure *sui generis* sans sollicitation formelle d'offres et recourir au site de vente en ligne présentant les conditions économiquement les plus avantageuses après avoir consulté et comparé les conditions directement accessibles de plusieurs de ces sites. La preuve de cette consultation incombe au pouvoir adjudicateur.

**L'opération d'achat en ligne** répond à la définition du marché public de fournitures, en ce qu'elle consiste en l'acquisition à titre onéreux d'un produit auprès d'un opérateur économique, et se qualifie dès lors comme tel.

Il découle de cette qualification de marché public, l'application de la réglementation y relative aux opérations d'achats en ligne et donc d'une procédure de passation légalement instituée. De telles procédures de passation ne se prêtent néanmoins pas au mécanisme des achats en ligne, hormis éventuellement la passation d'un marché public de faible montant sans sollicitation formelle d'offres.

En effet, le marché dont la valeur estimée est inférieure à 30.000 € HTVA peut être, conformément à l'article 92 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à l'article 124 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, passé selon une procédure *sui generis* respectant les principes généraux de la commande publique (égalité, transparence, proportionnalité, concurrence), la sollicitation formelle d'offre auprès d'opérateurs économiques n'étant par ailleurs pas nécessairement requises pour autant que les conditions d'achat soient directement accessibles. La consultation et la comparaison des conditions de plusieurs opérateurs économiques demeurent nécessaires. La charge de la preuve de cette consultation incombe au pouvoir adjudicateur.

Dans ces conditions, un pouvoir adjudicateur pourrait acquérir, par le biais d'un achat en ligne, un bien dont la valeur estimée est inférieure à 30.000 € HTVA, et ce, après consultation de plusieurs sites vendant ledit bien et auprès du revendeur présentant les conditions économiquement les plus avantageuses.

### 2.2.2. Exceptions

Des exceptions à cette nécessité d'effectuer des mesures de publicité existent :

- L'absence de mesures de publicité peut être justifiée par les **circonstances du cas d'espèce** ou par l'application de **dispositions légales spécifiques**.

À titre d'exemples :

- vente d'un excédent de voirie au seul riverain pouvant être intéressé par le bien ;
  - vente d'un bien enclavé au propriétaire de la parcelle qui l'enclave.
- Une mise en concurrence ne doit pas être systématique lorsque le contrat portant sur un bien immobilier est conclu **entre un pouvoir local et un pouvoir public** si le projet envisagé poursuit un but d'intérêt général et si le contrat est

conclu, sauf exception dûment motivée ou disposition légale spécifique, au prix estimé du bien ou du droit consenti.

La nécessité de conclure l'opération au prix estimé a été fixée dans un objectif de respect de l'intérêt général et de l'intérêt financier des deux cocontractants. Une des exceptions dûment motivées de non-respect de cette condition pourrait par exemple être liée à la politique de logement du pouvoir local (au regard de la déclaration de politique du logement de la commune prévue en exécution des articles 187 et suivants du Code wallon de l'habitation durable) et à sa collaboration avec les SLSP/AIS/etc.

Par ailleurs, la transparence exigée peut également être rencontrée en procédant à une mise en concurrence restreinte, notamment, lorsqu'une quantité déterminée de personnes peuvent être intéressées par le bien en cause (parcelle enclavée, excédent de voirie, etc.).

#### **ESTIMATION DU BIEN**

En ce qui concerne l'estimation du bien, il est renvoyé au point 2.3 ci-dessous.

#### **FIXATION DE CONDITIONS PARTICULIÈRES**

L'exigence de transparence n'empêche pas, dans des circonstances spécifiques, que le pouvoir local limite l'accès à la procédure à certaines catégories de personnes s'il peut dûment motiver la discrimination opérée. L'attribution des biens communaux doit, par exemple, être limitée aux seuls habitants de la commune en cause.

#### **CONTRAT PORTANT SUR UN BIEN MOBILIER CONCLU ENTRE UN POUVOIR LOCAL ET UN POUVOIR PUBLIC**

La possibilité de justifier l'absence de mise en concurrence lorsque le contrat porte sur un bien mobilier et est conclu entre un pouvoir local et un pouvoir public n'est pas évoquée dans le CDLD ou la loi organique dans la mesure où il s'agit, pour le pouvoir local/public qui acquière le bien ou obtient des droits sur celui-ci, d'un marché public nécessitant de respecter la législation y relative.

## **2.3. Nécessité de disposer d'une estimation**

Articles L3512-2 et L3513-2 du CDLD & 75ter et 76ter de la LO

### **2.3.1. Principe**

Il convient, en vertu des principes de bonne administration, de disposer pour chaque opération d'une estimation récente de la valeur de l'immeuble ou du meuble en cause ou du droit consenti sur celui-ci.

L'estimation doit permettre au pouvoir local de s'assurer du respect de l'intérêt général et notamment financier. Il s'agit d'un élément essentiel devant permettre aux mandataires de prendre leurs décisions en toute connaissance de cause (devoir de minutie).

Il est à noter qu'une **estimation de moins d'un an** peut être considérée comme récente. Le cas échéant, il y a donc lieu de faire actualiser l'estimation ayant servi de base au dossier.

Cette estimation, afin de garantir son impartialité, est sollicitée auprès :

Opération immobilière	Opération mobilière
<p>d'un expert indépendant</p> <p>un commissaire du comité d'acquisition</p> <p>un notaire</p> <p>un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenu par le conseil fédéral des géomètres-experts ou à l'Ordre des géomètres-experts lorsque celui-ci sera effectif</p> <p>un expert immobilier inscrit au tableau visé à l'article 3 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier</p> <p>un architecte inscrit à l'Ordre des architectes</p>	<p>d'un expert indépendant</p>

#### NÉCESSITÉ DE CONSERVER UNE PREUVE ÉCRITE

Le pouvoir local devra bien entendu se réserver une preuve écrite de la réalisation de cette estimation afin notamment de pouvoir l'opposer dans le cadre d'une procédure de contestation qui pourrait naître ultérieurement à l'opération.

#### COMPÉTENCE DES COMITÉS D'ACQUISITION

Il est à noter que la mission d'estimation sollicitée auprès du comité d'acquisition doit être accompagnée dès le départ d'un engagement du donneur d'ordre de confier une mission globale (de l'estimation à la passation de l'acte) audit comité d'acquisition.

Par ailleurs, les comités d'acquisition, chargés par les pouvoirs locaux des opérations immobilières, ne doivent pas justifier envers les tiers d'un mandat spécial pour agir en tant que représentant du pouvoir local.

En conséquence, les agents habilités à authentifier les conventions représentent de plein droit, lors de la signature des actes, les pouvoirs locaux pour les missions qui leur sont conférées.

Pour tout renseignement et plus particulièrement pour toute question relative à la compétence des comités d'acquisition, vous pouvez vous adresser au SPW Finances, Département des comités d'acquisition.

**RESPECT DE LA LÉGISLATION RELATIVE AUX MARCHÉS PUBLICS**

Il convient de rappeler que le recours à un architecte, à un notaire, à un géomètre-expert ou à un expert-immobilier constitue un marché de service au sens de la législation relative aux marchés publics qu'il convient de respecter.

**MOTIVATION**

Toute décision actant l'attribution d'un contrat pour un montant inférieur à la valeur estimée du bien ou du droit consenti devra être adéquatement motivée.

2.3.2. Exceptions

Des circonstances spécifiques ou une disposition légale spécifique peuvent justifier de ne pas solliciter d'estimation ou de ne pas avoir recours à l'un des experts précités.

À titre d'exemples :

- Les frais engendrés par l'estimation peuvent être manifestement supérieurs au bénéfice financier attendu de l'opération en cause (petits biens mobiliers, épaves de véhicules, etc.).
- En cas de mise en location d'un logement, les pouvoirs locaux peuvent avoir recours à la grille indicative des loyers instituée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.
- La mise à disposition d'un bien sur base d'une convention d'occupation précaire de très courte durée ou dans l'urgence à la suite d'un événement exceptionnel et imprévisible.
- L'existence d'une disposition légale spécifique régissant la fixation du prix, du loyer, du canon, etc., tel, par exemple, dans le cadre des baux à ferme.
- La réalisation d'une estimation sans devoir engager des frais via notamment certains sites internet spécialisés dans l'estimation de biens tel notamment en matière de véhicules d'occasion.
- Il est parfois concrètement difficile de savoir qui sera en mesure d'estimer, dans les règles de l'art, l'opération en cause (concession d'une sépulture, occupations précaires du domaine public comme un emplacement de stationnement d'un jour réservé, bien mobilier particulier, etc.).

Dans ces hypothèses, il conviendra d'insérer expressément une **motivation particulière** dans l'acte administratif concerné.

Lorsque le pouvoir local ne recourt pas à un expert indépendant et que l'estimation ne peut se baser sur un système automatisé, cette estimation doit être réalisée par une **personne dont la compétence est motivée**. Il pourrait dès lors s'agir d'un agent de l'administration disposant d'une expertise en la matière. Il conviendra de conserver une preuve des points de comparaison utilisés par la personne dont la compétence est motivée pour aboutir à l'estimation.

### 3. Dispositions transitoires

Les décrets du 27 mars 2024 prévoient, dans un souci de sécurité juridique, des dispositions transitoires.

Aussi, les délibérations et actes pris postérieurement à l'entrée en vigueur de ces décrets ne sont pas soumis aux dispositions précitées relatives à la nécessité d'agir de manière transparente et à la nécessité de disposer d'une estimation réalisée par un expert indépendant si une délibération de principe régissant la passation du contrat a été adoptée préalablement à ladite entrée en vigueur.

La délibération de principe est celle qui fixe les conditions et les modalités de la procédure de passation du contrat et adopte les conditions contractuelles qui régissent l'opération.

Ces délibérations restent soumises au droit applicable avant l'entrée en vigueur de ces décrets.

### 4. Autres points d'attention

#### 4.1. Désaffectation du bien

Dans certaines hypothèses inhérentes à la nature spécifique du bien en cause, il importe que l'autorité compétente adopte une décision préalable, expresse, distincte et motivée de désaffectation du bien.

Tel est le cas notamment :

- lorsque le bien est affecté au domaine public.

Dans ce cas, la décision met fin à l'affectation du bien à l'usage public ou constate la cessation de cet usage public.

En outre, il convient de tenir compte, le cas échéant, de dispositions particulières tel notamment le Décret du 06 février 2014 relatif à la voirie communale (par exemple dans l'hypothèse de la suppression d'une voirie).

- lorsqu'un bâtiment est affecté au logement et aux fonctions d'un ministre d'un culte reconnu.

À cet égard, il convient de consulter l'organe représentatif agréé du culte concerné quant à la désaffectation souhaitée.

Il est à noter que la délibération portant sur la désaffectation du bien peut être adoptée concomitamment à la délibération portant sur le principe de l'opération (fixation des conditions de l'opération et des modalités de la procédure).

## 4.2. Principes de droit administratif à respecter

Il convient de rappeler que, dans le cadre de la passation de leurs contrats, les pouvoirs locaux sont également tenus de respecter divers principes de droit administratif tels, notamment, les principes évoqués ci-après.

### 4.2.1. Égalité et non-discrimination

Les pouvoirs locaux sont tenus, d'une part, de n'établir une différence de traitement entre certaines catégories de personnes que pour autant que cette différence repose sur un critère objectif et soit raisonnablement justifiée et, d'autre part, de ne pas traiter de manière identique, sans justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes.

De jurisprudence constante, le Conseil d'État considère que « l'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause ; que le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé »<sup>3</sup>.

### 4.2.2. Motivation

Les pouvoirs locaux sont tenus de respecter le principe de motivation. Cette dernière peut être matérielle (contenue dans le dossier) ou formelle (contenu dans la délibération elle-même).

Il convient de rappeler qu'en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif au sens de l'article 1<sup>er</sup> – c'est-à-dire tout acte juridique unilatéral de portée individuelle – doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate, c'est-à-dire exacte et propre au cas dont il s'agit, afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise.

---

<sup>3</sup> Voir notamment : Conseil d'État, 15 septembre 2022, n°254.514.

Les motifs de droit tiennent dans la mention des textes auxquels l'autorité se réfère pour prendre la décision en cause tandis que les motifs de fait sont fournis par les circonstances concrètes qui ont amené l'autorité à adopter une telle décision.

#### 4.2.3. Devoir de minutie

L'autorité compétente doit, lors de sa prise de décision, faire preuve de minutie afin de statuer en parfaite connaissance de cause.

Il ressort, en effet, de la jurisprudence du Conseil d'État,

- qu' « aucune décision administrative ne peut être régulièrement prise sans que son auteur ait, au préalable, procédé à un examen complet et détaillé des circonstances de l'affaire sur laquelle il entend se prononcer ; ce principe, qui correspond à un devoir de prudence et de minutie et ressortit aux principes de bonne administration, oblige, dès lors l'autorité à effectuer une recherche minutieuse des faits, à récolter tous les renseignements nécessaires à la prise de décision et à prendre en considération tous les éléments du dossier, afin de pouvoir prendre la décision en pleine connaissance de cause, après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce. » (Arrêt du 12 décembre 2012, numéro 221.713) ;
- « que l'obligation de donner des motifs à l'acte administratif impose à l'autorité de procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et à tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce » (Arrêt n° 236.856 du 20 décembre 2016).

#### 4.3. Biens bénéficiant du régime forestier

Pour autant que de besoin, votre attention est attirée sur le prescrit de l'article 53 du Code forestier :

*« Les bois et forêts des personnes morales de droit public, autres que les forêts domaniales, ne peuvent faire l'objet d'une cession sans une autorisation du Gouvernement sauf pour sortir d'indivision avec des particuliers. »*

*Les bois et forêts visés à l'alinéa précédent continuent de bénéficier du régime forestier, nonobstant toute cession, sauf autorisation du Gouvernement. »*

Il est également à noter que l'offre à choisir dans le cadre d'une vente de gré à gré doit **dépasser d'au moins 1/3 la valeur d'estimation du bien.**

Pour tout renseignement et plus particulièrement pour toute question relative aux formalités liées à l'article 53 du Code forestier qui doivent être accomplies avant la conclusion de la vente ou de l'échange, vous pouvez vous adresser au SPW

Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Département de la Nature et des Forêts.

## **5. Principes applicables aux opérations non visées par le CDLD et la loi organique des CPAS**

Les opérations relatives à l'acquisition de biens par le pouvoir local ou à l'octroi d'un droit (bail, emphytéose, superficie, etc.) au pouvoir local ne sont pas visées par le CDLD ou la loi organique des CPAS.

Certaines de ces opérations telles l'acquisition ou la location de biens meubles, relèvent du champ d'application de la législation relative aux marchés publics et doivent donc respecter les procédures y relatives.

D'autres, telles les acquisitions de biens immeubles par un pouvoir local ou les emphytéoses et superficies au profit du pouvoir local sont en revanche exclues du champ d'application de la législation relative aux marchés publics. Il convient, bien évidemment, dans le cadre de ces opérations, de respecter les grands principes de droit administratif évoqués au point 4.2 ci-dessus.

Concrètement, il sera opportun, notamment, de disposer d'une estimation récente et réalisée par un expert indépendant du bien ou du droit en cause et ce, en vertu du devoir de minutie découlant du principe de bonne administration.

L'acquisition du bien ou la prise en emphytéose ou superficie à un prix supérieur à l'estimation devra être envisagée moyennement une justification appropriée.

### **ENREGISTREMENT GRATUIT**

La délibération relative à l'acquisition d'un bien ou à l'octroi d'un droit au pouvoir local doit, le cas échéant, préciser le caractère d'utilité publique. Cette indication permettra, pour les entités concernées, l'exemption des droits d'enregistrement conformément à l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

-----