

## la vente avec charge d'un bien immeuble par une commune

Session : 2012-2013

Année : 2013

N° : 111 (2012-2013) 1

Question écrite du 18/01/2013

de FOURNY Dimitri

à FURLAN Paul, Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville

La vente d'un bien immeuble par une commune est une pratique courante qui ne prête pas à difficultés, une circulaire de 2005 en rappelle d'ailleurs clairement les règles.

À côté de ce procédé classique de vente 'pure et simple', il existe d'autres modalités de vente qui, par contre, prêtent à confusion.

Ainsi en est-il de la vente conditionnelle ou avec charges. Ce type de vente permet au pouvoir public de vendre un bien immeuble à un tiers en lui imposant d'effectuer des travaux ou des services comme condition contractuelle de la vente.

Pour ce type de vente, il est délicat de savoir quelle réglementation appliquer : est-ce une vente de gré à gré ou une vente soumise aux marchés publics ?

Afin de pouvoir y répondre, plusieurs indices doivent être examinés.

Selon le Conseil d'État, il faut examiner si le bien construit en vertu de ces conditions rentre dans le patrimoine de l'autorité vendeuse.

La Cour européenne de justice va plus loin, il y a marché public de travaux si la vente conditionnée a pour objet de permettre la livraison d'un ouvrage répondant aux besoins du pouvoir adjudicateur, et ce, indépendamment de savoir si cet ouvrage est destiné à rentrer dans le patrimoine du pouvoir adjudicateur.

Comme nous pouvons le constater, la question de savoir si la vente d'un bien rentre dans le champ d'une vente conditionnelle ou d'un marché public n'est pas toujours aisée pour le pouvoir public. Et cette complexification constitue un frein au développement de la vente conditionnelle.

Pourtant, ce type de vente est un outil intéressant pour les communes afin de pouvoir justement valoriser leur patrimoine foncier et avoir une maîtrise prolongée du bien cédé.

L'Union des villes et communes avait d'ailleurs en 2011 remis - via un avis de son conseil d'administration - des considérations à ce sujet et demandait expressément à la Région wallonne d'intervenir sur cette matière, je cite : « Des balises claires, fixées par le niveau régional, devraient être adoptées à l'attention des pouvoirs locaux. Celles-ci devraient éventuellement être accompagnées des mesures incitatives motivant le particulier à conclure de telles conventions avec l'autorité publique. ».

Nous voici en 2013. L'administration de Monsieur le Ministre a-t-elle mené une réflexion sur cette thématique ? Des balises ont-elles été fixées ?

Monsieur le Ministre ne pense-t-il pas qu'il serait judicieux de prendre une circulaire à cet égard afin d'aider les communes ?

Réponse du 27/02/2013

de FURLAN Paul

S'il ne fait pas de doute que la vente d'un bien immobilier échappe à la loi sur les marchés publics et ne relève que de la circulaire du 20 juillet 2005 sur les ventes d'immeubles, la vente d'un immeuble moyennant certaines obligations imposées à l'acquéreur du bien peut effectivement relever du champ d'application de la loi sur les marchés publics, si cet ouvrage est destiné à rentrer dans le patrimoine du pouvoir adjudicateur.

La jurisprudence du Conseil d'État, mais aussi et surtout, la jurisprudence au niveau européen sont

actuellement en pleine évolution et il est encore prématuré d'ériger en règle générale ce qui relève le plus souvent d'appréciation de fait en fonction des montages proposés par les pouvoirs locaux.

Si je n'envisage pas de réaliser prochainement une circulaire sur le sujet, mon administration se tient à la disposition des pouvoirs locaux pour répondre à leurs interrogations en la matière au cas par cas.