



LES COMITÉS D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

UNE EXPERTISE AU SERVICE DES POUVOIRS LOCAUX



Alexandre PONCHAUD,
Conseiller expert

Les comités d'acquisition d'immeubles jouent le rôle de « notaire » public. Ils rédigent des conventions et les authentifient, réalisent des estimations, conseillent les parties, représentent l'autorité publique à l'acte, etc. Sous certaines conditions, ces comités se tiennent à la disposition des pouvoirs locaux pour les appuyer dans la réalisation des opérations immobilières.

Initialement fédéraux, les comités d'acquisition d'immeubles ont été régionalisés à la suite de la 6^e réforme de l'État. Une réorganisation interne a également vu le jour depuis cette régionalisation, avec pour ambition d'améliorer la qualité de leurs services notamment par une meilleure maîtrise du délai de traitement des dossiers.

AVANTAGES

L'intérêt de recourir aux comités d'acquisition est de plusieurs ordres.

Premièrement, les comités d'acquisition offrent un service global, depuis la réalisation de l'estimation jusqu'à l'accomplissement des formalités post-acte. Ils assurent également un rôle de conseil pour les parties, comme le ferait un notaire. Les comités prennent donc le dossier en main, de A à Z, et en assurent le suivi.

Leurs prérogatives sont assez larges. Pour un même dossier, ils peuvent réaliser l'estimation, négocier la transaction, authentifier les actes, représenter l'autorité publique lors de leur signature ou introduire l'action en justice dans le cadre d'une expropriation.

Deuxièmement, les comités d'acquisition bénéficient d'une réelle expertise en matière immobilière. Composés d'une centaine d'agents régionaux, leur expérience permet de gérer des dossiers assez variés et complexes : transfert de propriété (vente, achat, échange, cession gratuite...), constitution de droit réel d'usage (emphytéose, superficie, servitude), rédaction de baux... Ils peuvent également créer ou modifier les statuts de personnes morales de droit public (notamment d'intercommunales).

Enfin, troisièmement, les services des comités d'acquisition présentent l'avantage indéniable d'être gratuits. Ainsi, pour les 2045 actes authentiques dressés en 2021, leurs services ont permis de réaliser une économie d'environ 2,5 millions d'euros en honoraires de notaires¹.

L'autorité publique qui a recours aux Comités d'acquisition prendra toutefois en charge les frais incompressibles induits par la mission confiée. Elle supportera donc les redevances et autres frais administratifs (droit de transcription de l'acte, coût des certificats hypothécaires, etc.).

Dans la mesure où leurs services sont gratuits, la désignation du comité d'acquisition n'implique aucun marché public au préalable, à l'inverse par exemple de la désignation du notaire ou géomètre chargé de réaliser l'estimation d'un bien immobilier.

Évidemment, il est difficile de ne pas mettre en perspective les avantages de recourir aux comités d'acquisition avec la question des délais de réalisation de leurs missions. Sur ce point, force est de constater que les comités d'acquisition souffrent d'un réel déficit d'image auprès de nombreux pouvoirs locaux. Nous verrons toutefois plus loin que

¹ Rapport d'activités 2021.



l'ambition régionale est clairement d'améliorer l'efficacité de leur service. Plusieurs actions ont été réalisées ou sont en passe de l'être pour tendre vers cet objectif.

DONNEURS D'ORDRE

Bien qu'il s'agisse d'une administration régionale, leurs services ne sont pas limités à la seule autorité wallonne. Les comités d'acquisition interviennent également à la demande des pouvoirs locaux, dont les villes et communes, les CPAS, les SLSP, les régies communales autonomes ou encore les intercommunales. Si différentes dispositions décrétales leur confèrent des prérogatives précises, les comités disposent d'une habilitation générale à intervenir pour toutes personnes morales de droit public.

Le travail effectué par comités à la demande des pouvoirs locaux est loin d'être anecdotique. En 2021, 40% des actes authentiques instrumentés par les comités d'acquisition l'étaient pour le compte des seules intercommunales et 25% pour les villes et communes; moins d'un quart l'était sur requête de pararégionaux et de la Région wallonne².

Évidemment, outre la réalisation d'actes authentiques, de nombreuses autres missions sont accomplies par les comités d'acquisition, dont certaines sont confiées directement de la région. Ainsi, à la suite des inondations de juillet 2021, le Commissariat spécial à la reconstruction avait mobilisé l'ensemble des agents des comités pour l'estimation des dégâts causés à un peu plus de 34 700 biens.

MISSIONS IMMOBILIÈRES

Dans la majorité des cas, le recours aux comités d'acquisition est facultatif et libre. Les pouvoirs locaux disposent du choix d'y recourir ou non, en toute autonomie.

En matière immobilière, les comités d'acquisition disposent d'une expertise pour estimer le prix d'un bien que le pouvoir local souhaite acquérir ou vendre. Ils authentifient les actes, comme le ferait un notaire, et se chargent ensuite des formalités postérieures à l'acte conclu (enregistrement, transcription, etc.). Dans le cadre d'une vente, les comités d'acquisition se chargeront également des mesures de publicité.

En cas d'expropriation, les comités d'acquisition disposent de la compétence exclusive pour mener la phase de négociation amiable avec l'exproprié. Cette phase est indispensable avant le dépôt de la requête judiciaire. Cette négociation amiable, si elle aboutit favorablement, mènera à la signature d'un acte authentique. Si un accord amiable n'est pas trouvé, le comité d'acquisition pourra représenter les donneurs d'ordre en justice, en étroite collaboration avec les avocats désignés.

Selon le décret de 2018 relatif à la procédure d'expropriation, cette phase de négociation amiable est de la compétence exclusive des comités d'acquisition³. Une exclusivité existe également dans d'autres matières. C'est notamment le cas en matière d'acquisitions et de mises à disposition de terrains dans les parcs d'activités économiques. Les comités d'acquisition sont alors désignés comme les seuls intervenants possibles pour exercer ces missions particulières.

Enfin, si une majorité des dossiers confiés aux comités d'acquisition concerne des ventes et acquisitions immobilières, le recours à leurs services est également possible concernant la constitution de droits d'emphytéose et de superficie ou encore de servitudes. Ici aussi, les comités d'acquisition pourront réaliser l'estimation nécessaire, instruire le dossier, passer l'acte authentique et procéder aux formalités postérieures, comme le ferait le notaire.

² Rapport d'activités 2021.

³ Notons qu'un collège de trois notaires pourrait également accomplir cette tâche selon le décret. Cependant, en l'absence d'arrêté d'exécution, cette possibilité n'est pas effective à ce jour.

PROCÉDURE ET MISSION GLOBALE

Si un pouvoir local souhaite confier une mission à un comité d'acquisition, le premier conseil est certainement de le contacter en amont du dossier. Les comités d'acquisition sont répartis territorialement en 6 directions : un par province, sauf le Hainaut qui en compte deux (Mons et Charleroi).

Différents documents et décisions devront être transmis au comité afin qu'il puisse initier le dossier. Il existe une brochure explicative, disponible en ligne, listant les documents à fournir et comprenant les formulaires à remplir pour introduire le dossier⁴. Cette brochure existe également en langue allemande.

On relèvera que les comités d'acquisition demandent à se voir confier la mission globale d'une opération. Sauf si la législation les y oblige, ils refuseront les demandes qui se limitent à la seule réalisation de l'estimation par exemple. Aussi, lorsqu'ils sont sollicités pour la réalisation d'une estimation, ils demanderont l'engagement du donneur d'ordre de leur confier, par la suite, la passation de l'acte authentique.

Du point de vue des comités d'acquisition, l'authentification des conventions constitue la mission première des commissaires et présidents. Ceci justifie à leurs yeux la nécessité de leur confier l'ensemble de la mission dans le cadre des opérations immobilières.

AMBITIONS POUR L'AVENIR

L'expertise et l'intérêt des comités d'acquisition sont réels. Pourtant, bon nombre de pouvoirs locaux hésitent à y avoir recours, voire se détournent de leurs services, par crainte d'une gestion trop lente de leurs dossiers.

Par le passé, en raison notamment d'un manque structurel de personnel, combiné à une acceptation quasi systématique des dossiers qui leur étaient confiés, des retards ou des délais incertains entachaient le traitement de nombreux dossiers locaux. Cela a clairement nui à l'image des comités d'acquisition.

Des priorisations ont ensuite été mises en place. Les priorités étaient définies en fonction des donneurs d'ordre, de la « plus-value » de l'opération au niveau régional et de la compétence exclusive ou non des comités d'acquisition. Toutefois, ce système aboutissait souvent à reléguer le traitement des dossiers confiés par une partie des autorités locales (communes, CPAS, SLSP), à l'inverse cependant de ceux des intercommunales de développement économique ou des pararégionaux jugés plus prioritaires.

De plus, d'autres priorités pouvaient s'ajouter, dictées directement par l'autorité régionale. Les dossiers locaux, jugés peu prioritaires, étaient donc soit refusés ou soit traités avec des délais plus longs.

À plusieurs reprises, l'Union des villes et Communes de Wallonie a déploré la situation, tout en réclamant des autorités régionales une amélioration des services, notamment par un engagement de personnel au sein des comités d'acquisition.

Conscients de cette situation, les comités d'acquisition ont récemment mis en place une nouvelle politique d'organisation interne et de prévisibilité des délais. L'objectif est de respecter les délais de traitement annoncés et d'assurer un suivi plus efficace. Ce nouveau système est mis en place depuis avril 2022.

Ce système repose sur une évaluation de la charge de travail menée périodiquement dans chacune des six directions. Cette évaluation tient compte de différents indicateurs objectifs liés au nombre et au type de missions reçues, réalisées et à traiter.

Elle permet d'obtenir une information claire et objective de la charge de travail au sein de chaque comité et d'évaluer ensuite la nécessité de refuser des dossiers et d'assurer une collaboration entre les directions.

Le résultat de cette évaluation prend la forme d'une des trois couleurs d'un feu de signalisation, attribuée à chaque direction.



⁴ https://www.wallonie.be/sites/default/files/2019-03/brochure_cai-ok-janvier2019-interactif.pdf. Les éléments à fournir sont également sur l'espace consacré aux comités d'acquisition du site du SPW Finances : <https://finances.wallonie.be/accueil-pouvoirs-publics/comites-dacquisition/faire-appel-a-nous.html>.



Le feu vert signifie que :

- ✓ la charge de travail est gérable ;
- ✓ aucune priorisation n'est effectuée ;
- ✓ le président accepte l'ensemble des missions ;
- ✓ le président peut éventuellement effectuer de la « publicité » concernant les missions réalisées ;
- ✓ le comité peut apporter son aide aux autres comités.

Le feu rouge signifie que :

- ✓ la charge de travail est trop importante ;
- ✓ une priorisation est obligatoirement réalisée ;
- ✓ le comité peut solliciter l'aide d'un autre comité ou une affectation de ressources en cas de nouveaux engagements par exemple.

Le feu orange implique que :

- ✓ la charge de travail doit être suivie de près ;
- ✓ la priorisation est une option pour le président ;
- ✓ le comité n'apporte pas son aide à un autre comité, mais n'en reçoit pas en retour.

Ces codes couleurs sont consultables en ligne⁵ par les donneurs d'ordre. Ceci permet à chaque pouvoir local de suivre l'état de la situation pour le comité qui le concerne, et d'évaluer l'opportunité de lui confier ou non son dossier.

Au jour de conclure ces lignes, tous les comités d'acquisition sont classés « vert ». Certains étaient catégorisés en « orange », il y a quelques mois encore.

Il s'agit là d'un des projets de modernisation et d'amélioration des services des comités d'acquisition. D'autres devraient également voir le jour, comme la mise en place d'une plateforme interactive permettant le suivi de l'évolution des dossiers par chaque donneur d'ordre.

L'avenir nous dira si ces changements sont de nature à répondre aux besoins et attentes des autorités locales. C'est par l'efficacité de leur organisation que les comités d'acquisition pourront s'ancrent davantage comme un partenaire privilégié des pouvoirs locaux, dans le cadre de leurs opérations immobilières, car - rappelons-le - leur expertise n'est plus à démontrer.

⁵ Disponibles sur la partie du site SPW Finances consacrée aux comités d'acquisition : <https://finances.wallonie.be/accueil-pouvoirs-publics/comites-dacquisition/faire-appel-a-nous.html>.

ÉRIC MÉGANCK

INSPECTEUR GÉNÉRAL DU COMITÉ
D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

**« ON SE POSITIONNE
COMME UN CONNAISSEUR
DE L'IMMOBILIER ET UN
ACTEUR ESSENTIEL POUR LE
DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL
ET SUBRÉGIONAL »**



Alexandre PONCHAUX,
Conseiller expert



Pour compléter notre dossier consacré aux comités d'acquisition d'immeubles, nous avons voulu donner la parole aux principaux concernés : les comités d'acquisition eux-mêmes. C'est donc tout naturellement que nous avons interviewé Éric Méganck.

Arrivé en 2017, en tant que directeur du Comité d'acquisition de Charleroi, Éric Méganck occupe depuis lors la fonction d'Inspecteur général de l'ensemble des comités d'acquisition. Il met en avant les missions et le rôle des comités, mais aussi l'appui qu'ils peuvent fournir dans le cadre de la politique immobilière locale. Sans langue de bois, il n'hésite pas à aborder l'image parfois négative qui entache les comités, non sans la nuancer.

Monsieur Méganck, comment définiriez-vous les comités d'acquisition ?

Le comité d'acquisition est le chargé de toutes les opérations immobilières pour les pouvoirs publics. Au niveau des pouvoirs locaux, il est quelque part le bras armé des com-

munes, pour l'ensemble des politiques communales qui ont trait à l'immobilier.

Nous faisons les acquisitions et les ventes, mais aussi les estimations, nécessaires parfois pour l'obtention de subside. Dans certains cas, nous sommes incontournables. À côté, il y a des missions plus spéciales comme la délivrance de visas qui apparaissent dans un très grand nombre de législations.

Vous êtes en quelque sorte un « notaire public » ?

On a tendance à dire « notaire public », mais nous n'avons évidemment pas toutes les fonctions du notaire. Nous avons des missions différentes.

Par exemple, en matière d'acquisition, nous allons chercher la convention. Notre mission ne se limite donc pas seulement à authentifier l'acte comme le ferait un notaire. Lorsque nous avons pour mission d'acquérir un bien et que les propriétaires ne sont pas demandeurs, nous allons les rencontrer, discuter avec eux, essayer de les convaincre. Notre mission immobilière est donc large. Elle recouvre l'estimation, le conseil juridique, la négociation, l'authentification, etc.

On vous reproche parfois d'être juge et partie. Que répondez-vous à cela ?

Nous veillons toujours à avoir une impartialité. Même si nous sommes mandatés par un donneur d'ordre, nous travaillons aussi pour le citoyen.

Il n'est donc pas question que l'on gruge un citoyen qui serait naïf ou n'aurait pas conscience de la valeur de son bien. Si l'on estime qu'un bien vaut 100, il n'est pas question de l'acheter à 50, par opportunité. Même si nous représentons le donneur d'ordre, nous restons attentifs aux droits des citoyens. D'autant plus s'ils sont expropriés.

Justement, en matière d'estimation, il vous arrive de refuser les demandes qui ne portent pas sur la mission complète (dont la passation des actes authentiques). Pourquoi ?

Si nous ne faisons que des estimations, nous perdons le contact avec la réalité. Or, c'est le marché qui nous dira si, oui ou non, nous avons raison. Il nous faut donc le contact avec l'acquisition, les discussions avec l'acquéreur, pour voir si, finalement, le bien qui était estimé à 10 000 s'est vendu à 10 000, 15 000 ou 8 000.

En outre, il nous serait difficile de négocier sur base d'une valeur qui divergerait de ce que nous estimons le juste prix.

C'est cela qui nous permet d'ajuster nos estimations et d'avoir une compétence en la matière. C'est la raison pour laquelle nous demandons qu'on nous confie la mission globale.

Quels rôles les comités d'acquisition peuvent-ils jouer au service des pouvoirs locaux ? Quelle est votre plus-value ?

Toutes les communes, surtout les communes rurales, n'ont pas un juriste à disposition qui soit vraiment au fait du droit immobilier. Les commissaires quant à eux sont très souvent soit juristes eux-mêmes, soit entourés de juristes. On peut donc prodiguer un conseil immobilier assez pertinent. En plus du droit immobilier, nous avons une bonne connaissance du droit administratif et des procédures, que n'aurait pas forcément un notaire.

Nous avons également une grande expérience pour l'estimation de biens très particuliers. La plupart des géomètres ou des architectes vont estimer un terrain, une maison, etc. Mais pour certains biens particuliers, ils n'ont pas l'expérience et sont vite limités. Nous, nous avons tout un historique d'estimations.

Nous sommes aussi le point de passage obligé en matière d'expropriation, du moins pour l'instant. Donc s'il faut ensuite exproprier un bien, on offre un service complet. Si la commune demande au notaire d'acquérir un bien et que le particulier ne le veut finalement plus, le notaire devra quant à lui arrêter sa mission.

Un des avantages des comités est aussi que le recours à vos services est gratuit.

Oui. Plus la situation financière des communes est difficile, plus il devient intéressant d'avoir un officier instrumentant qui est gratuit, juste à prix coûtant. Nous aurons toujours le bon conseil. Nous n'avons aucun intérêt personnel à aller dans un sens ou un autre en majorant des prix ou autres.

Quelle a été l'évolution des comités d'acquisition au cours de ces dernières années ?

Nous sommes partis d'une perception négative des comités. De nombreuses personnes pensaient que nous n'avions plus de raison d'exister, que nous étions un outil suranné. Tout doucement, nous sommes en train de retrouver une perception positive grâce aux différents défis que nous avons relevés. Nous nous positionnons comme un connaisseur en immobilier et un acteur essentiel pour le développement régional et subrégional.

On était à un stade où l'on disait « il faut supprimer les comités ». Aujourd'hui, ce n'est plus sur la table. Maintenant, on nous dit parfois « il faut rendre le recours aux comités obligatoire ». Évidemment, l'équilibre est entre les deux. Mais je pense que notre rôle est important. Il est d'ailleurs conforté en matière d'expropriation notamment.

Vous parlez de perception négative. Elle existe aussi au sein de la part des pouvoirs locaux à votre égard. Que faites-vous pour y remédier ?

Nous nous entretenons avec des pouvoirs locaux pour leur expliquer comment nous fonctionnons, mais aussi par des contacts avec l'Union des Villes et Communes de Wallonie et nous participons régulièrement au Salon des mandataires.

Nous avons également mis en place le code couleur : celui-ci permet de savoir si l'on aura, de manière potentielle, un respect des délais strict. Le code couleur permet ainsi d'augmenter ces délais : 25% si on est en orange ; 50% si on est en rouge.

Il y a aussi des comités où plusieurs commissaires sont malades ou indisponibles. Si l'on a 8 commissaires, dont 3 sont malades ou absents de longue durée (exemple cabinet ministériel), c'est clair qu'on ne sait pas faire le même travail. Nous préférons donc refuser des missions plutôt que de les accepter et ne pas réaliser le travail dans les délais attendus.

Justement, les délais sont souvent pointés du doigt. Que répondez-vous aux pouvoirs locaux qui trouvent que le suivi de leur demande est trop lent ?

Tout d'abord, si c'est urgent, il ne faut pas hésiter à prendre un contact préalable pour expliquer l'urgence et voir si, en



fonction de la masse de travail que nous avons, cela peut être fait dans les délais voulus. Il faut noter que certaines communes demandent systématiquement l'urgence en disant « les comités sont lents ». Mais évidemment, si tout est urgent, il n'y a plus rien qui devient urgent. Donc l'urgence doit être motivée. Un contact préalable est alors bien utile.

Je relèverai aussi que, dans le cadre des droits de tirage pour les acquisitions à la suite des inondations, la plupart des communes ont pris des estimateurs du privé. On a dû leur donner un délai supplémentaire, car seuls les comités d'acquisition avaient respecté les délais fixés.

Certains disent que cela va prendre plus de temps parce que c'est le comité d'acquisition plutôt que le privé, mais l'expérience prouve que ce n'est pas toujours le cas. D'autant plus que vous ne devez pas faire de procédure d'attribution pour nous désigner.

Quels autres conseils pouvez-vous donner aux communes qui souhaitent faire appel à vous ?

Que la commune suive son dossier et se tienne au courant de son évolution. Il arrive parfois que la commune s'étonne de ne pas avoir de nouvelles du comité pendant des mois. Lorsqu'elle nous appelle, on se rend compte qu'on n'a jamais reçu la demande. Mon premier conseil, c'est d'abord d'être proactif. S'il y a un souci, il faut prendre contact directement avec le comité.

Par ailleurs, au mieux le dossier sera rempli et plus nous aurons facile. Il arrive parfois qu'il y ait des incohérences entre la demande et la délibération du conseil communal. De même, identifier exactement qui est l'agent traitant est aussi important. Parfois, nous écrivons qu'il manque un document alors que le responsable au sein de la commune n'est pas du tout au courant.

Les retards ne viennent-ils pas aussi de l'organisation au sein des comités ?

Au niveau des suivis, nous sommes toujours rattrapés par l'actualité. Il y a régulièrement de nouvelles missions qui nous sont suggérées, comme dans le cadre des inondations. Nos dossiers de fonds sont toujours conditionnés à l'actualité qui nous oblige à parer au plus presser.

C'est pourquoi prendre un contact préalable pour expliquer que ce n'est pas un dossier parmi d'autres pour indiquer son urgence et son impact est important. Si le président ou le commissaire fait sien le dossier, il mettra les moyens à disposition.

Vous êtes donc aptes à relever les défis ?

Tout à fait. Nous relevons clairement les défis ! J'en veux pour preuve l'exemple des estimations que nous avons réalisées plus vite que le privé dans le cadre du droit de tirage. C'est quelque part une fierté, car ça met à mal l'image négative que l'on peut avoir des comités et de l'administration en général.



À VOTRE SERVICE

LES RÉSEAUX DE L'UVCW



Mathilde PAPPI,
Développeuse web

Vous êtes membre de l'Union des Villes et Communes de Wallonie et intéressé-e quotidiennement par la mise en œuvre politique au niveau local ?

Nos réseaux sont créés dans le but de faciliter le partage d'expériences, les bonnes pratiques et l'entraide mutuelle. N'hésitez donc pas à vous abonner à une discussion, recevez des alertes sur les nouvelles questions, faites avancer la réflexion !

Trois thématiques vous sont proposées :

- ✓ les marchés publics,
- ✓ les finances et la fiscalité
- ✓ l'énergie.

Si les questions posées dans ces matières vous interpellent, rejoignez-nous via www.uvcw.be/info/reseaux-uvcw et suivez les étapes d'inscription.