

Transfert des bâtiments des ex-brigades de gendarmerie: l'Union analyse les arrêtés royaux

Les arrêtés royaux relatifs au transfert des bâtiments des ex-brigades de gendarmerie sont enfin signés et consultables sur le site de la Direction des Relations avec les polices locales (CGL) à l'adresse suivante: www.info-zone.be/home-fr.htm, sous la rubrique "hot & new" à la date du 25 novembre 2003.

Il s'agit des deux arrêtés royaux suivants:

- arrêté royal organisant les conditions et modalités du transfert de propriété des bâtiments administratifs et logistiques de l'Etat aux communes ou aux zones de police pluricommunales et la détermination des mécanismes de correction et déterminant les principes de la prise en charge par les communes ou les zones de police pluricommunales du coût des locations.

Ce texte intéresse principalement les zones puisqu'il contient:

- **le projet de liste des bâtiments à transférer,**
 - **l'estimation de ceux-ci,**
 - **le résultat du mécanisme de correction.**
- arrêté royal fixant la liste des baux des bâtiments administratifs et logistiques et de leurs terrains qui ont été conclus par la Régie des bâtiments et qui sont transférés aux communes ou aux zones de police pluricommunales.

Ces arrêtés royaux ont été pris en application de l'article 248 quater de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux.

Cet article habilite, en effet, le Roi à fixer les mécanismes de correction, les conditions et les modalités du transfert des **bâtiments logistiques et administratifs** nécessaires pour l'hébergement des policiers déplacés à la police locale. Par contre, la loi n'attribue aucune compétence au Roi pour régler le sort des bâtiments servant de logements à ces mêmes policiers. Concernant ceux-ci, l'article 248 quater accorde un droit de préemption aux zones de police (voir infra).

Suite à l'insistance de l'Union des Villes et Communes de Wallonie auprès des autorités fédérales, les arrêtés royaux précités ne seront publiés officiellement au Moniteur belge que début janvier 2004, soit un mois après leur diffusion sur infozone. De la sorte, les zones de police peuvent dès à présent prendre connaissance des textes et disposent donc d'un mois supplémentaire pour préparer leur éventuel recours en cas de désaccord avec la valeur ou l'identité des bâtiments reprise dans les arrêtés royaux.

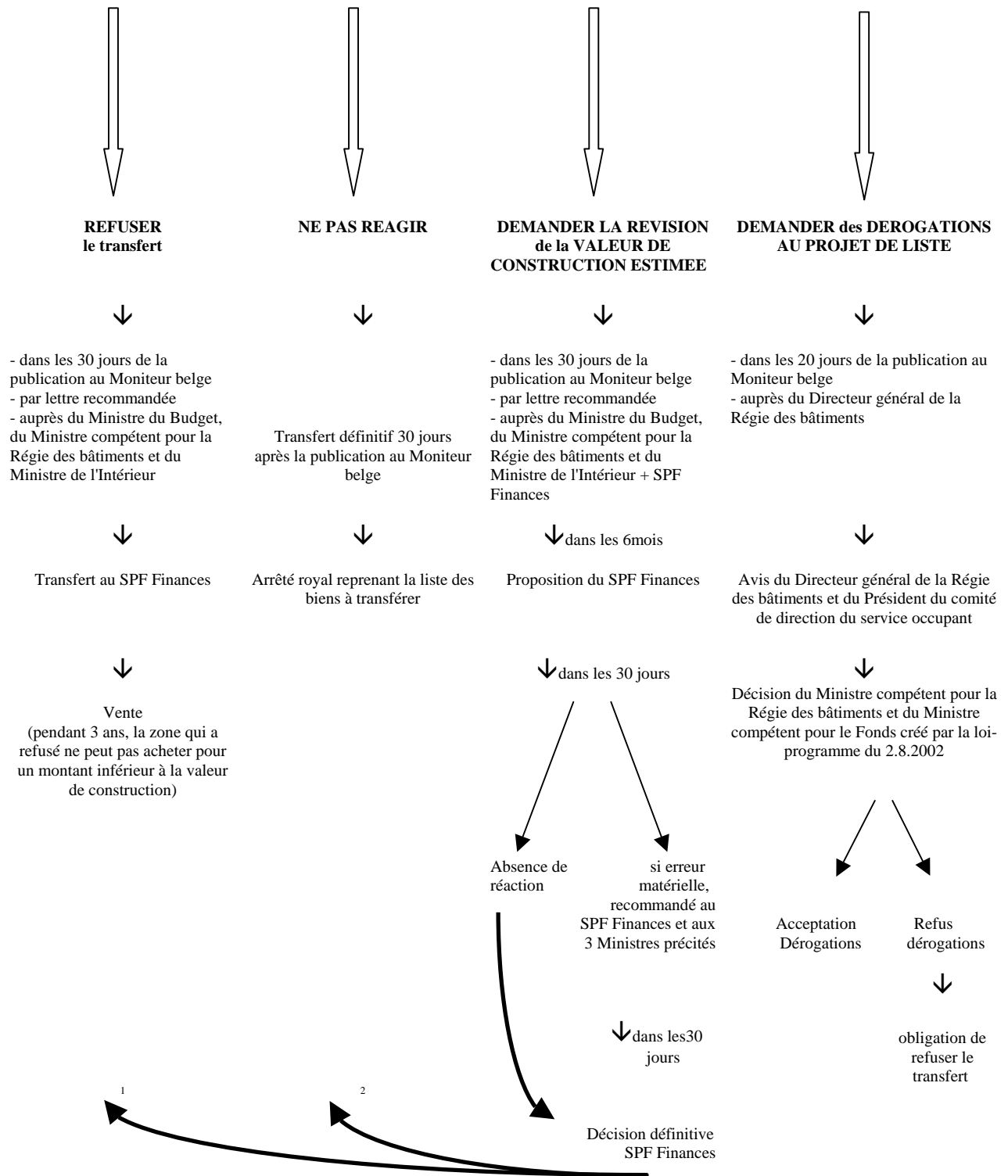
Pour rappel, à dater de la publication des arrêtés royaux au Moniteur belge, les autorités zonales disposeront d'un délai de recours officiel limité à 30 jours. Selon toute vraisemblance, ce délai devrait donc courir jusque fin janvier 2004.

L'Union recommande donc à toutes les zones qui ne l'auraient pas encore fait de prendre connaissance des arrêtés royaux en question en consultant le site de CGL à l'adresse précitée, et de préparer, le cas échéant, un projet de recours motivé que le collège de police pourra déposer en temps utile quand le point de départ sera connu.

Afin d'aider les zones dans cette préparation, **l'Union des Villes et communes de Wallonie a analysé le premier des arrêtés royaux précités**, qui, pour les raisons évoquées ci-dessus, nous paraît être le plus important.

Nous exposerons dans un premier temps, sous forme de schéma, les réactions que peuvent avoir les zones vis à vis de cet arrêté royal. Ensuite, nous mettrons en lumière quelques-uns des problèmes qu'il soulève.

A partir de la publication de l'arrêté au Moniteur belge,
la zone pourra



¹ Le refus de la décision définitive du SPF Finances se fait dans les mêmes formes et conditions que le refus du transfert prévu par l'arrêté royal. Dans ce cas, le délai de 30 jours commence cependant à courir à partir de la date d'envoi de la décision du SPF Finances.

² Si la zone ne réagit pas à la décision définitive du SPF Finances, le transfert devient définitif 30 jours après la date d'envoi de celle-ci.

Sur quels éléments peuvent porter la demande de révision et de dérogations?

Les zones peuvent demander une **révision** de la **valeur de construction des bâtiments** (terrains non compris) telle qu'elle a été estimée par le Comité d'acquisition compétent.

Cependant, la zone ne peut pas remettre en question le principe de la valeur de construction comme base d'estimation des bâtiments. La zone ne pourrait donc pas revendiquer que l'estimation des bâtiments se fasse sur base de leur valeur vénale, par exemple.

Par ailleurs, la demande de **dérogations** ne peut porter que sur les **bâtiments, les parties de bâtiments ou les pourcentages, et les terrains qui sont proposés au transfert dans le projet de liste.**

Par contre, les dérogations ne peuvent pas concerner la valeur théorique calculée en fonction du nombre d'ex-gendarmes transférés (nombre d'ex-gendarmes transférés x 25m² x 1338,63 euros), reprise dans la formule du mécanisme de correction.

Ce mécanisme est abordé dans le dernier point de cette note.

A qui appartiennent les immeubles entre le moment où l'arrêté royal est publié au Moniteur belge et le moment où la zone accepte définitivement le transfert?

Si la zone ne refuse pas le transfert des bâtiments, celui-ci devient définitif 30 jours après la publication de l'arrêté royal et de son annexe. Le délai entre la publication de l'arrêté royal et le caractère définitif du transfert peut aller jusqu'à 10 mois (voir schéma ci-dessus) dans l'hypothèse où la zone de police demande une révision de la valeur de construction estimée.

Il est donc important de déterminer qui est propriétaire des biens durant cette période.

Selon les termes de l'article 1^{er}, alinéa 2 de l'arrêté royal, son annexe contient un **projet** de liste des bâtiments et terrains **à transférer**. Par ailleurs, dans ses alinéas 5 et 6, l'arrêté royal annonce la publication d'arrêtés royaux ultérieurs reprenant les biens pour lesquels la zone a accepté le transfert directement, ou après contestation de la valeur de construction estimée.

Par conséquent, **selon nous, l'arrêté royal en tant que tel n'opère aucun transfert de propriété au jour de sa publication.**

La zone n'est donc pas soumise aux obligations incombant à tout propriétaire (notamment celles reprises à l'alinéa 7 et 8 de l'A.R.) avant la publication des arrêtés royaux visés aux alinéas 5 et 6 de l'arrêté royal.

Quel est le sort des biens en cas de refus du transfert par la zone?

En vertu de l'article 3 de l'arrêté royal, les biens refusés par la zone sont transférés au SPF Finances pour être vendus.

Le texte précise que, dans ce cas, pendant une période de trois ans, la zone qui a renoncé au transfert ne peut pas acheter le bâtiment et son terrain à un prix inférieur à la valeur de construction estimée du bâtiment.

Précisons toutefois que, la zone pluricommunale étant une entité juridique distincte des communes qui la compose, cette interdiction ne s'adresse pas aux communes d'une zone pluricommunale.

Le SPF Finances versera le produit de la vente des biens au Fonds créé en application de l'article 248 quater de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux.

Contrairement au projet initial, le texte de l'arrêté royal n'impose pas à la Régie des bâtiments de verser la valeur vénale estimée des biens au Fonds précité pour pouvoir continuer à gérer les biens non vendus. Selon le Conseil d'Etat, seule une loi pourrait prévoir ce mécanisme.

Dans la mesure où il s'agirait d'un élément essentiel de l'alimentation du Fonds en question, nous restons attentifs à l'adoption de cette loi.

Quel est le sort des bâtiments servant de logements aux policiers transférés?

L'arrêté royal concerne uniquement les bâtiments logistiques et administratifs et leurs terrains nécessaires à l'hébergement des policiers transférés à la police locale.

Les bâtiments servant de logements aux policiers précités ne sont donc pas transférés avec les autres bâtiments.

Selon les termes de l'article 248 quater de la loi du 7 décembre 1998, ces **logements restent propriété de l'Etat belge et, pendant 10 ans, un droit de préemption est accordé aux zones s'ils étaient mis en vente par l'Etat.**

Quels sont les éléments constitutifs du mécanisme de correction?

La formule contenue dans l'arrêté royal est la suivante:

$$\frac{\text{Valeur de construction bâtiments}^3 \text{ } ^4 - (\text{nombre gendarmes transférés}^5 \times 25 \text{ m}^2 \times \text{prix moyen au m}^2)^6}{20 \text{ ans}}$$

Si le résultat de cette formule est positif, il correspond au montant dont la zone est débitrice vis à vis du Fonds créé en application de l'article 248 quater de la loi du 7 décembre 1998.

³ Il s'agit de la valeur de construction actuelle à l'état neuf des bâtiments, terrains non compris, déduction faite de l'amortissement pour vétusté

⁴ Ce chiffre est repris dans la sixième colonne (X) de l'annexe 2 de l'arrêté royal

⁵ Ce chiffre est repris dans la quatrième colonne (a) de l'annexe 2 de l'arrêté royal

⁶ Ce chiffre est repris dans la cinquième colonne (Y) de l'annexe 2 de l'arrêté royal

Si le résultat de cette formule est négatif, la zone est créancière de ce montant vis à vis du Fonds précité.

Informés par certaines zones de l'existence de discordance entre le nombre d'ex-gendarmes qui leur ont été transférés en vertu de l'arrêté royal du 17 février 2002 et le nombre de policiers repris dans la formule du mécanisme de correction s'appliquant à elles (chiffre repris dans la colonne (a) de l'annexe 2 à l'arrêté royal), nous conseillons à chaque zone de vérifier si cette erreur la concerne et, le cas échéant, de nous en faire part.

La présente note constitue une grille de lecture générale de l'arrêté royal organisant les conditions et modalités du transfert de propriété des bâtiments administratifs et logistiques de l'Etat aux communes ou aux zones de police pluricommunales et la détermination des mécanismes de correction et déterminant les principes de la prise en charge par les communes ou les zones de police pluricommunales du coût des locations.

L'Union des Villes et Communes de Wallonie reste toutefois à l'écoute de toutes les zones pour répondre aux questions spécifiques que suscitent les arrêtés royaux relatifs au transfert des bâtiments, mais aussi pour relayer leurs problèmes auprès du Gouvernement fédéral.