

Séance du 02 septembre 2019

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
S. DELETTRE, Bourgmestre-Présidente;
W.M. KUO, Fr. BASTIN, P. MATHY, Ch. GUYOT-
STEVENS, Y. FREDERIC, Echevins;
N. TEFNIN, Président du Centre public d'action sociale;
B. JURION, Ch. GARDIER, Fr. GUYOT, M.-P.
FORTHOMME, G. BRUCK, Cl. BROUET, Fr. GAZZARD, P.
MORDAN, A. FAGARD, A. WEBER, Ph. HOURLAY, M.
LEEMANS, L. JANSSEN, Y. LIBERT, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

10. Biens communaux. Appel d'offres pour un bail emphytéotique de 60 ans concernant le terrain cadastré L930C et une partie du terrain cadastré L930B ("Petit Baigneur").

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et en particulier son article L1222-1 ;
Vu la circulaire du 23 février 2016 concernant les opérations immobilières des pouvoirs locaux ;
Vu la concession du 05 février 2001 accordant à M. Alain KRICKEL un droit d'exploitation des barquettes et des cycles nautiques sur le lac de Warfaaz ;
Vu sa décision du 02 septembre 2011 prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022 ;
Vu le courrier du 13 décembre 2017 de M. Krickel estimant que le bâtiment exploité est vétuste et que les travaux à réaliser sur le bâtiment coûteraient entre 600.000 et 700.000€ ;
Vu sa délibération du 20 décembre 2018 lançant un appel d'offres pour un bail emphytéotique de 30 ans concernant le terrain cadastré L930C et une partie du terrain cadastré L930B ;
Vu l'unique offre reçue (Alain KRICKEL) le 11 février 2019 ;
Attendu que cette offre propose une durée de bail supérieure à ce qui était spécifié dans l'appel d'offres ;
Considérant qu'il est nécessaire de respecter le principe d'égalité des candidats et qu'il n'est pas possible d'écarter l'éventualité qu'en cas de durée de bail plus longue un autre candidat se serait annoncé ;
Vu la décision du Conseil communal du 23 mai 2019 de relancer un appel d'offres pour une durée de 30 ans prorogeable 30 ans ;
Vu l'unique offre reçue (Alain KRICKEL) le 09 août 2019 ;
Attendu que cette offre propose une durée de bail supérieure à ce qui était spécifié dans l'appel d'offres ;
Considérant qu'il est nécessaire de respecter le principe d'égalité des candidats et qu'il n'est pas possible d'écarter l'éventualité qu'en cas de durée de bail plus longue un autre candidat se serait annoncé ;
Vu la décision du Collège communal du 16 août 2019 proposant au Conseil de considérer l'offre de M. Krickel comme irrégulière et de relancer un nouvel appel pour un bail de 60 ans ;
Considérant que la possession d'un droit réel inciterait davantage un locataire à effectuer cette rénovation que la possession d'un droit précaire ;
Vu le montant du canon mensuel estimé par le Notaire Fassin à 397,91€ pour le premier appel d'offres qui spécifiait une durée de bail de 30 ans ;
Attendu que par un courrier du 15 mars 2019, le Notaire Fassin estime qu'il n'y a pas lieu de revoir cette estimation bien que la durée du bail passe à 60 ans ;
Attendu que les terrains proposés font partie du domaine public de la Ville et, qu'en cas d'attribution, il sera nécessaire de les désaffecter du domaine public préalablement à la constitution du droit d'emphytéose ;
Vu le plan de mesurage (annexe 1) dressé par le géomètre Meurant et approuvé par le Collège communal en sa séance du 5 mars 2019 ;
Vu l'avis de légalité favorable de la directrice financière ;

À l'unanimité ; DECIDE :

Article 1^{er} : De relancer un appel d'offres pour la conclusion d'un bail emphytéotique concernant le terrain

cadastré L930C, une partie du terrain cadastré L930B, et les bâtiments y construits et à construire. Les critères d'attribution sont les suivants :

- 1) Montant détaillé des investissements qui seront effectués (20 points).
L'offre proposant le montant le plus élevé obtiendra 20 points. Les offres suivantes obtiendront 20 points x (montant proposé d'investissements/montant d'investissements le plus élevé parmi les offres reçues).
- 2) Montant du canon mensuel (30 points). Le montant proposé doit être supérieur à 400€. Les offres inférieures à ce montant ne seront pas prises en considération.
L'offre proposant le canon le plus élevé obtiendra 30 points. Les offres suivantes obtiendront 30 points x (montant du canon proposé/montant du canon le plus élevé parmi les offres reçues).
- 3) Qualité du projet ainsi que sa compatibilité avec l'environnement existant (50 points). Pour la « compatibilité avec l'environnement existant », il s'agit d'estimer l'inclusion du projet dans son environnement, c'est-à-dire un lac qui est un des attraits touristiques majeurs de la Ville de Spa.
Ce critère sera évalué via une note qualitative.

La Ville de Spa n'est en aucun cas obligée de conclure un contrat à l'issue de l'appel d'offres.

Il pourra être demandé aux candidats d'expliquer et détailler l'offre remise par écrit ou lors d'une présentation.

Article 2 : De fixer les termes dudit bail emphytéotique comme suit :

Entre :

D'une part, la Ville de Spa,

Ci-après dénommée « le bailleur »

Et :

D'autre part, **[à compléter]**,

Ci-après dénommée « l'emphytéote ».

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Constitution d'emphytéose et description du bien

Le bailleur déclare constituer un droit d'emphytéose au profit de l'emphytéote, qui l'accepte, sur le bien suivant : un terrain cadastré L930C, une partie du terrain cadastré L930B, et les bâtiments y construits et à construire, à 4900 SPA tels que désignés sur le plan en annexe 1.

L'emphytéote se propose d'y installer un établissement HORECA **[L'affectation sera précisée dans un document annexe par le soumissionnaire et ce paragraphe sera adapté en conséquence.]**. Le bailleur autorise également l'emphytéote à exploiter des barquettes et cycles nautiques sur le lac de Warfaaz, et ce aux frais de l'emphytéote.

Article 2 : Durée

Le bail est consenti et accepté pour une période indivisible de soixante années entières, prenant cours le **[à proposer par le soumissionnaire]** et se terminant le **[à proposer par le soumissionnaire]**.

A partir de la trente-et-unième année, le montant du canon sera égal au canon indexé de la trentième année augmenté de 30%. Ce montant sera indexé annuellement.

Article 3 : Canon

Le bail est consenti et accepté moyennant un canon mensuel de **[montant à proposer par le soumissionnaire avec un minimum de 400€]**. Ce montant sera indexé annuellement selon la formule suivante :

Canon de base X indice nouveau

Indice de départ

Le canon mensuel de base est de **[montant à proposer par le soumissionnaire]**. L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la prise de cours du contrat de bail. L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui d'indexation.

La première mensualité est due lors de la passation de l'acte authentique relatif au présent bail ou, en tout état de cause, au plus tard 3 mois après la constitution du droit d'emphytéose par le Conseil communal. Les mensualités suivantes sont dues, par anticipation, le premier de chaque mois.

A partir de la trente-et-unième année, le montant du canon sera égal au canon indexé de la trentième année augmenté de 30%. Ce montant sera indexé annuellement.

Article 4 : Urbanisme

Le bailleur déclare qu'il n'a introduit aucune demande de permis de bâtir/d'urbanisme, ni permis de lotir ou d'urbanisation, ni certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareils permis pourraient être obtenus et qu'il ne prend dès lors aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ni d'y placer des installations fixes ou mobiles. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le preneur devra, dans les trois mois de la constitution du droit d'emphytéose, introduire une demande de permis d'urbanisme, ou de permis unique, en vue de la rénovation du bâtiment. Le coût estimé des travaux décrits dans cette demande ne pourra être inférieur au montant de l'investissement renseigné dans l'offre du preneur. Cette estimation devra être préalablement approuvée par la Ville.

Lors de l'exécution des travaux, le preneur justifiera du montant des investissements par la communication des factures reçues. Le montant total des factures ne pourra être inférieur au montant de l'investissement renseigné dans l'offre du preneur, indexé s'il échet comme dit ci-après.

L'obligation pour le preneur de réaliser les investissements annoncés dans son offre constitue un élément essentiel dans le chef de la Ville, à défaut duquel elle n'aurait pas contracté.

Si les travaux ne sont pas entamés de manière significative dans l'année de la constitution du bail emphytéotique et poursuivis sans désemparer, le montant des investissements à prendre en considération sera indexé à chaque date anniversaire du bail selon la formule :

$$\frac{\text{Investissement de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

- où - l'investissement de base est celui proposé par le preneur dans son offre ;
- l'indice nouveau est l'indice santé du mois qui précède celui de l'indexation ;
- l'indice de départ est celui du mois qui précède la constitution du bail emphytéotique.

Si, dans les deux ans à dater de la constitution de l'emphytéose ou, le cas échéant, de l'octroi d'un permis d'urbanisme, les investissements annoncés ne sont pas réalisés pour le montant annoncé et indexé, la Ville aura la faculté soit de demander la résiliation du contrat, sans indemnité pour le preneur, soit le paiement de la différence entre les investissements annoncés et les investissements effectivement réalisés.

Article 5 : Servitudes

Les biens ci-avant décrits sont donnés à bail avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés. Le propriétaire déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune servitude sur les biens en question et, qu'en ce qui le concerne, il n'en a jamais concédé.

Article 6 : Assurances

L'emphytéote assure les biens donnés à bail et leur contenu contre l'incendie et remet au bailleur la preuve de la souscription de cette assurance à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois à la signature de celui-ci. **[Cette section pourra être complétée en fonction de l'affectation exacte proposée.]**

Dans le cadre de l'exploitation des barquettes et cycles nautiques autorisée par le bailleur, l'emphytéote est tenu de prendre une assurance responsabilité civile et d'en remettre la preuve au bailleur une fois par an à la date d'anniversaire du présent bail et pour la première fois à la signature de celui-ci.

Article 7 : Cession, résiliation du bail

L'emphytéote pourra, durant toute la durée du bail et avec l'accord écrit du Collège communal qui pourra refuser, céder son droit d'emphytéose, à charge pour le cessionnaire sous-emphytéote de répondre de l'exécution du présent bail.

De même, moyennant préavis d'un an par lettre recommandée à la Poste, l'emphytéote pourra, sans indemnité pour le bailleur, résilier le présent bail.

Article 8 : Réparations

L'emphytéote devra, en fin de bail, rendre les lieux loués par lui en bon état d'entretien et de réparation.

L'emphytéote devra maintenir en bon état d'entretien et de réparation, pendant le bail, les barquettes et cycles nautiques.

Article 9 : Changement du niveau d'eau.

En cas de baisse du niveau d'eau, de vidange du lac ou de hausse du niveau du lac (en ce compris d'éventuelles

inondations), aucune indemnité ne pourra être réclamée au bailleur.

Article 10 : Convention avec la Warfazienne

L'emphytéote reconnaît avoir eu connaissance de la convention (Annexe 2) liant la Ville de Spa à la Société de Pêche « La Warfazienne » et s'engage à la respecter.

Article 11 : Organisation ou autorisation de manifestations

La Ville se réserve le droit d'organiser et d'autoriser des fêtes ou événements quelconques au lac de Warfaaz sans que l'emphytéote puisse exiger une indemnité de ce chef.

Article 12 : Eau de SPA MONOPOLE

Seule la vente d'eau de la S.A. SPA MONOPOLE est autorisée dans le débit à l'exclusion de toute autre. Il s'agit là d'une clause essentielle du bail.

Article 13 : Expiration du bail.

A l'expiration du bail, le bailleur conservera les améliorations, transformations et aménagements que l'emphytéote aurait faits à la parcelle, sans que ce dernier puisse prétendre à une indemnité quelconque.

Il sera mis fin de plein droit au présent bail en cas de faillite, de réorganisation judiciaire, ou d'autres procédures d'insolvabilité frappant l'emphytéote, ou encore en cas de non-paiement, par l'emphytéote, de 5 canons mensuels. Dans ce cas, le bailleur conservera les améliorations, transformations et aménagements que l'emphytéote aurait faits à la parcelle, sans que ce dernier puisse prétendre à une indemnité quelconque, nonobstant les droits d'un créancier hypothécaire dont la prise de garantie aurait été autorisée par l'emphytéote.

Article 14 : Droit applicable

La présente convention est régie par la Loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, dans la mesure où il n'y aurait pas été dérogé par le présent bail.

Article 15 : Acte authentique

L'acte authentique relatif au présent bail emphytéotique et des servitudes y afférentes sera reçu par le notaire [à compléter après attribution]. Les frais relatifs à cet acte sont à charge de l'emphytéote.

Article 16 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter de la présente convention sont à charge de l'emphytéote.

Article 17 : Contributions

L'emphytéote supportera pendant toute la durée du bail, toutes les contributions et impositions de nature fiscale généralement quelconques.

Article 18 : Garantie

En garantie de la bonne et entière exécution de la présente convention, l'emphytéote constituera, à la signature du bail, une garantie bancaire auprès d'une banque belge représentant quatre mois de canon, soit un montant de [à compléter] EUR. Cette garantie sera maintenue pendant toute la durée du bail.

Cette garantie ne pourra en aucun cas être affectée au paiement du canon ou des charges. Elle ne sera libérée en fin de bail que sous déduction des sommes encore dues et après que la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur aura été constatée.

En cas d'abandon du projet avant exploitation du bâtiment, la garantie bancaire sera conservée par le bailleur.

Article 19 : Condition suspensive d'autorisation de division.

La présente vente est conditionnée aux autorisations sans frais des Administrations compétentes quant aux divisions de biens projetées.

Annexes

PROVINCE DE LIEGE

Ville de SPA

geo dillex

geodillex sprl
Chemin de la Courbe, 11a
B-4900 Spa
Tél: +32 (0)87 77 52 66
Fax: +32 (0)845 70 28 13
Rue Vervors
VIA 001 20624.018.spa
0044 002 001 001 000 1166
info@geodillex.be

Objet
PLAN DE MESURAGE d'une parcelle de terrain située Av. Amédée Hesse et y ayant été cadastrée section L, n° 930c et partie du n° 930b

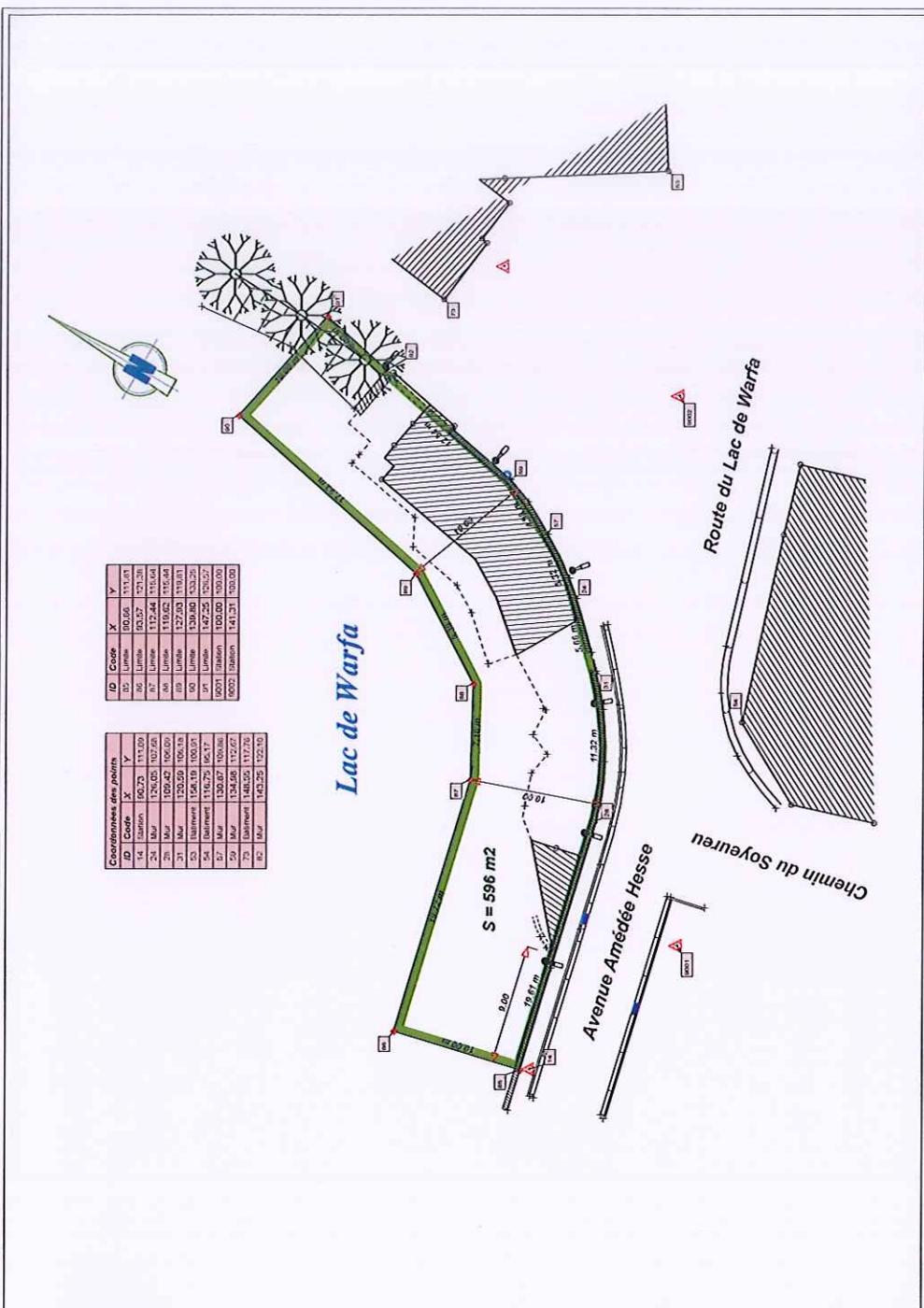
Contenance mesurée
596 m²
(sans l'eau verte)

Plan de situation - 1/2500

Modifications:

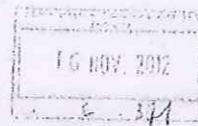
N°	Echelle
2023/07/10	1/250

Le cadastre est tenu à jour par le Service d'Information et de Cartographie du Cadastre (SIC) de la Région wallonne. Toute modification de la situation cadastrale doit être déclarée au Service d'Information et de Cartographie du Cadastre (SIC) de la Région wallonne. Toute modification de la situation cadastrale doit être déclarée au Service d'Information et de Cartographie du Cadastre (SIC) de la Région wallonne.





Annexe 2 : convention avec la Warfazienne.



CONVENTION DE LOCATION DU DROIT DE PÊCHE AU LAC DE WARFAAZ –
PROLONGATION

Entre:

la commune de Spa représentée par M. Joseph Houssa, Bourgmestre, et Mme Marie-Claire Fassin, Secrétaire communale, agissant en exécution d'une décision du Conseil communal du 20 septembre 2012,

et

la société de pêche « La Warfazienne », représentée par son président, M. Christian Devaux, domicilié à Jalhay, Chemin du bocage n° 1,

il a été convenu ce qui suit:

Article 1 : La ville de Spa loue à la Société "La Warfazienne" le droit de pêche au lac de Warfaaz moyennant un loyer annuel de 25 € pour une période de neuf années consécutives prenant cours le premier mars 2012 et venant à échéance de plein droit le 28 février 2021.

Article 2 : Le montant du loyer ci-dessus fixé est payable anticipativement le premier mars de chaque année et pour la première fois, le 1^{er} mars 2012.

Article 3 : La Société preneuse ne pourra céder ses droits au présent bail en tout ou en partie sans le consentement écrit de l'Administration communale.

Article 4 : La Ville de Spa se réserve le droit:

- a) de vider et, éventuellement, curer le lac quand elle le désire sans que "La Warfazienne" puisse s'y opposer ni exiger une indemnité de ce chef, mais en concertation avec celle-ci et en planifiant l'opération pour pouvoir récupérer et entreposer dans de bonnes conditions les poissons présents dans le lac, et ce à charge de "la Warfazienne";
- b) d'organiser des fêtes quelconques sur le lac ou autour de ses rives;
- c) de concéder l'exploitation de cycles nautiques et de barquettes dans la partie du plan d'eau délimitée à cette fin;
- d) d'autoriser, dans les limites compatibles avec la pêche à la ligne, l'utilisation du plan d'eau pour la pratique de sports nautiques qui ne recourent pas à des engins polluants

Article 5 : La présente convention est soumise aux formalités de l'enregistrement aux frais du preneur.

Pour la Ville de Spa,

Par le Collège,
La Secrétaire communale, Le Bourgmestre,
M.-C. FASSIN J. HOUSSA

Pour la Warfazienne,

Le président,
Chr. DEVAUX

Par le Conseil communal :

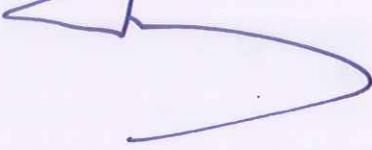
Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

La Présidente,
(s) S. DELETTRE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN



Le Bourgmestre f.f.,
W.M. KUO

