Mise à disposition par emphytéose des terrains : conditions générales et prescriptions d'implantation

1. Réservation et implantation

1.1. Conditions de mise à disposition d'une parcelle

Par la mise à disposition de terrains, SPI soutient le développement d'activités économiques et la création d'emplois. La mise à disposition de terrains se fait aux entreprises exploitantes ou aux entreprises justifiant d'un lien actionnarial avec l'entreprise exploitante.
Les modalités de mise à disposition peuvent différer en cas d'absence de lien actionnarial entre l'acquéreur et l'exploitant de la parcelle.

1.2. Procédure de réservation d'une parcelle

1.2.1. Réservation à titre gratuit.

Le candidat emphytéote qui souhaite réserver une parcelle manifeste par écrit (courrier simple ou électronique) son intérêt en spécifiant la localisation et la surface approximative. SPI accuse réception de la demande sans délai. Ce courrier de réponse marque le point de départ d'une réservation gratuite de deux mois.
Ce délai est mis à profit par le candidat emphytéote pour remplir le formulaire de « demande d'implantation sur une parcelle dans un parc d'activités économiques de SPI », qui est mis à disposition par SPI. Le formulaire doit être dûment complété, daté et signé par une personne ayant le pouvoir d'engager la société conformément aux statuts en cas de personne morale, ou par le candidat emphytéote en cas de personne physique. Les informations y figurant seront intégralement reprises dans l'acte. Il est accompagné des présentes conditions générales, signées pour accord.

1.2.2. Droit de réservation payant (non remboursable)

La demande d'implantation est considérée comme « formelle » dès réception par SPI du formulaire dûment complété. Sauf cas particulier, le Bureau Exécutif de SPI se prononce dans un délai d'un mois après réception de la demande formelle. Il est entendu que la période de réservation gratuite est prolongée jusqu'à la décision du Bureau Exécutif, même en cas de dépassement dudit délai d'un mois. En cas de conclusion positive, un accord de principe est donné. Celui-ci ne vaut toutefois pas compromis.
L'accord reste valable durant une durée de six mois au maximum à compter de la notification de la décision du Bureau Exécutif, après quoi il devient caduc de plein droit.
Le candidat emphytéote s'engage à verser, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision par SPI, un droit de réservation correspondant à 10 % de la valeur du terrain. A défaut de réception de ce droit de réservation dans le délai fixé, le terrain redevient automatiquement disponible, sans indemnité de la part de SPI. Si le candidat emphytéote reste intéressé, il est tenu de reprendre la procédure depuis le début.
Dès réception du paiement du droit de réservation, SPI commande le plan de mesurage et le placement des bornes à un géomètre expert indépendant de son choix ou du choix du candidat emphytéote, moyennant contact avec les services de SPI.
Si l'acte est passé conformément au point 1.3., le coût du droit de réservation est imputé sur le canon.
Si l'acte n'est pas passé dans les six mois à compter de l'envoi de la notification de l'accord du Bureau Exécutif, quelle qu'en soit la raison hors le cas de force majeure rendant la passation de l'acte totalement impossible ou la faute de SPI, le droit de réservation devient caduc et les 10 % versés restent acquis à SPI définitivement.

1.2.3. Transfert du droit réel, de la jouissance et des risques

Par dérogation au régime général, la constitution du droit d'emphytéose n'est conclue que par la signature de l'acte authentique. Le droit réel, la jouissance et les risques liés au bien sont donc transférées à la signature de l'acte.

1.2.4. Prix – conditions de maintien

Le prix du canon est fixé souverainement par le Bureau Exécutif de SPI. Il est revu chaque année, en principe au 1er janvier. Le prix du canon est celui qui est en vigueur au moment de la demande de réservation. Si le tarif est modifié dans l'intervalle entre cette demande de réservation et la passation de l'acte, le prix initial est maintenu à condition que le candidat emphytéote ait respecté les étapes, en particulier concernant le droit de réservation payant.

1.2.5. Comité d'analyse

SPI se réserve le droit de constituer un comité d'analyse des candidatures pour la mise à disposition d'un terrain en réunissant les différents intervenants concernés par le développement de l'implantation proposée.

1.3. Passation et frais de l'acte

SPI démarre les formalités relatives à la signature de l'acte authentique dès réception du droit de réservation payant. La signature a lieu dans les trois mois à dater de l'envoi du projet d'acte et dans les six mois à dater de l'accord du Bureau Exécutif de SPI.
Les frais suivants sont ajoutés au canon :

- Les provisions pour frais d'acte (droits d'enregistrement de 5 % et approximativement 500 € pour frais de transcription) ;
- Les frais de mesurage et de bornage ;
- La moitié des frais d'état des lieux d'entrée (montant pouvant aller jusqu'à 412 € (en fonction du parc et de la superficie de la parcelle) à la charge du candidat emphytéote, et à ne pas confondre avec un état du sol tel que conseillé à l'article 8) ;
- Les frais de notaire éventuels.

Sauf conditions particulières, l'acte est passé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles (SPW – Service Public Wallonie) sans frais ou par un notaire.

2. Activités autorisées dans les zones d'activités économiques

Toutes les activités ne sont pas autorisées dans les zones d'activités économiques. Le candidat emphytéote est invité à vérifier auprès du Fonctionnaire délégué du SPW - Territoire Logement Patrimoine Energie - Département Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (tél. 04/224.54.11 pour les communes francophones ou 087/59.85.30 pour les communes germanophones) la conformité de son activité avec les prescriptions du plan de secteur.
SPI décline expressément toute responsabilité en cas de refus de permis par l'administration compétente.
Tout terrain étant susceptible de faire l'objet de fouilles archéologiques sur base de son historique après la demande de permis, SPI décline également toute responsabilité en cas d'application de la législation wallonne en matière de fouilles archéologiques qui pourraient entraîner un retard dans l'octroi du permis d'urbanisme.

3. Intégration dans le parc

3.1 Zones de recul

Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de 10 mètres par rapport à la limite de la propriété en façade (longée par une voirie publique) et de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines, sous réserve de l'approbation par le Service Régional d'Incendie sur base du projet précis du candidat emphytéote, notamment en matière de résistance au feu des matériaux.
Les zones de recul seront verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage. Les zones de recul peuvent être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès, elles peuvent également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public. Les zones de stockage extérieures doivent être invisibles depuis la voirie et les parcelles voisines.

3.2 Mesures paysagères

Pour veiller à l'aspect esthétique du projet ou pour éviter ou diminuer toute nuisance, des conditions particulières d'implantation (mesures paysagères) seront imposées et déterminées au cas par cas sur base d'une étude spécifique commandée par SPI et validée par le candidat emphytéote. Elles seront reprises dans l'acte et seront assorties de la constitution d'une caution sous forme de garantie libérable à première demande ou d'un dépôt sur le compte de SPI. Le montant sera libéré après vérification de la réalisation conforme des aménagements. Pour certains dossiers, les modalités de libération pourront être adaptées au cas concerné. Le candidat emphytéote disposera d'un délai de 3 ans à partir de la signature de l'acte d'emphytéose pour réaliser les aménagements. Ceux-ci devront par ailleurs figurer dans votre dossier de demande de permis.

3.3 Prescriptions urbanistiques ou contraintes particulières

Certains parcs font l'objet de prescriptions urbanistiques spécifiques, reprises dans une charte urbanistique élaborée en concertation avec la commune et le SPW, que l'emphytéote s'engage à respecter strictement. Ces chartes sont disponibles sur simple demande.
Certains parcs font l'objet de charges particulières imposées aux emphytéotes en matière de gestion des zones tampons et dans ce cas elles sont communiquées à l'emphytéote par SPI.

Certains parcs sont constitués sous forme de copropriété, relative aux zones tampons, espaces verts et autres biens éventuels. L'emphytéote d'une parcelle est tenu d'y adhérer via l'acceptation de l'acte de base dont une copie lui est remise.

4. Raccordement aux installations des concessionnaires

SPI veille, lors de l'aménagement des voiries des parcs d'activités économiques, à la présence des infrastructures nécessaires. Les raccordements à ces infrastructures sont à la charge de l'acquéreur auquel il appartient de prendre directement contact avec les différents concessionnaires. La liste des concessionnaires peut être fournie sur simple demande.
En matière d'électricité, SPI ne peut être tenue responsable d'une insuffisance, indisponibilité ou interruption de l'alimentation électrique.

5. Conduites de gaz et lignes haute tension :

L'existence de canalisations de gaz sur la parcelle de l'emphytéote ou à proximité immédiate nécessite le respect des prescriptions strictes imposées par FLUXYS. Il convient de prendre contact avec cette société au moins quinze jours avant le début des travaux (AR 21 septembre 1988). L'ensemble de la procédure est décrite sur le site http://www.fluxys.com, rubrique « Travaux à proximité d'une canalisation de Fluxys».

De même, la présence de lignes à haute tension sur la parcelle de l'emphytéote ou à proximité immédiate nécessite le respect de prescriptions strictes imposées par le gestionnaire de cette infrastructure (ELIA, RESA, ORES, …). Il convient de prendre contact avec la société agissant sur le territoire concerné.

6. Réseau routier ou autoroutier

Les parcelles en bordure de voirie sont soumises aux règles de recul légales. Il convient de prendre contact avec les autorités adéquates communales, régionales ou provinciales.

7. Comité de sélection

L'implantation dans certains parcs est soumise à un Comité de sélection regroupant SPI et d'autres organismes. Le cas échéant, SPI en informera le candidat emphytéote lors du premier courrier.

8. Nature et force portante du sol

Le terrain est mis à disposition dans l'état où il se trouve. Si SPI dispose d'informations spécifiques à ce sujet, elle les communique au candidat emphytéote avant le versement du droit payant de réservation. L'emphytéote, à condition d'en avertir au préalable les services de SPI, peut effectuer des sondages ou essais de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier la qualité ou l'état. SPI le lui conseille vivement.

9. Pollution du sol et cautionnement

Le terrain est mis à disposition dans l'état où il se trouve. Si SPI dispose d'informations spécifiques à ce sujet, elle les communique au candidat emphytéote avant le versement du droit payant de réservation. L'emphytéote peut, à condition d'en avertir au préalable les services de SPI, effectuer des analyses de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier le risque de pollution.

Le décret wallon du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols est applicable à tout problème de pollution du sol, ainsi que ses modifications éventuelles, relatif à la parcelle en cours de transaction. L'acte s'y référera et reprendra toutes les mentions obligatoires selon le décret.

Dans certains cas, en fonction de l'activité de l'emphytéote ou de son projet, SPI se réserve le droit de lui demander un cautionnement pour couvrir le risque de pollution du sol. Chaque occupant est toujours responsable de la pollution éventuelle qu'il génère.

10. Conditions spéciales – Décret du 02/02/2017 et frais de dossier

La constitution d'un droit d'emphytéose sur un terrain de SPI dans un parc d'activités économiques est soumise au respect de plusieurs conditions spéciales imposées à tout emphytéote conformément aux obligations du décret du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (articles 82 et 84) qui seront reproduites dans l'acte. Il s'agit notamment de l'insertion de clauses relatives :

- à l'activité et aux indemnités réclamées à l'acquéreur en cas de mauvaise affectation du bien,

- au délai de construction et de mise en œuvre de l'activité de 2 ans à partir de la signature de l'acte du projet approuvé par SPI,
- au respect de la réglementation environnemental en vigueur,
- à l'emploi minimum prévu sur la parcelle et au montant minimum de l'investissement renseignés par l'acquéreur,
- à toute location en tout ou partie du bien qui est soumise à l'accord préalable de SPI. Des frais d'analyse de dossier sont prévus,
- au transfert ou à la cession en tout ou partie du bien ou de la société sans modification de l'activité, soumis à l'accord préalable de SPI. Des frais d'analyse de dossier sont prévus,
- au transfert ou à la cession, en tout ou en partie, du bien ou de la société avec modification de l'activité, soumis à l'accord préalable de SPI et pour lesquels des modalités tant financières que de mise à disposition particulières peuvent être imposées. Des frais d'analyse de dossier sont prévus,
- aux pénalités, au droit de résolution/résiliation, y compris, le cas échéant, le rachat des constructions, et à ses conditions..

Ces conditions spéciales peuvent être communiquées sur simple demande à tout moment.

11. Compétence territoriale en cas de litige

Les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de LIEGE sont seuls compétents pour connaître des litiges relatifs à la présente convention.

12. Données à caractère personnel

Dans le cadre de la réservation, de l'instruction, de la vente et du suivi d'une parcelle située dans un parc d'activités économiques, SPI traite des données à caractère personnel conformément à la clause d'information relative au traitement des données à caractère personnel annexée aux présentes conditions générales.

Cette clause précise notamment les catégories de données traitées, les finalités poursuivies, les bases juridiques applicables, les destinataires des données, les durées de conservation ainsi que les droits des personnes concernées.

Le candidat acquéreur reconnaît avoir reçu cette information et s'engage, lorsqu'il communique à SPI des données relatives à des représentants, mandataires, administrateurs, actionnaires, bénéficiaires effectifs, exploitants, membres du personnel ou partenaires, à porter cette information à leur connaissance.

Date : .....

Nom et qualité du signataire : .....

Signature :

(Merci de bien vouloir faire précéder la signature
par la mention manuscrite « lu et approuvé »)

ANNEXE A - Traitement des données à caractère personnel

Dans le cadre de la réservation, de l'instruction, de la vente et du suivi d'une parcelle située dans un parc d'activités économiques, SPI traite des données à caractère personnel relatives au candidat acquéreur, à l'acquéreur, à l'exploitant de la parcelle, à leurs représentants, mandataires, administrateurs, actionnaires, bénéficiaires effectifs, personnes de contact, ainsi qu'à toute personne intervenant dans le dossier.

Les données traitées peuvent notamment comprendre les données d'identification et de contact, les données relatives aux pouvoirs de représentation et de signature, les données professionnelles, les données relatives à l'entreprise et à son activité, les informations reprises dans le formulaire de demande d'implantation, les données relatives au projet d'implantation, à l'emploi prévu, aux investissements annoncés, à l'affectation du bien, aux autorisations administratives, aux engagements contractuels, aux paiements, aux garanties ou cautionnements, ainsi que les données nécessaires à la préparation, à la signature et à l'exécution de l'acte authentique.

Ces données sont traitées pour les finalités suivantes :

1. gérer les demandes de réservation et d'acquisition de terrains ;
2. analyser l'éligibilité du candidat acquéreur et la conformité du projet d'implantation avec les objectifs poursuivis par SPI, les prescriptions applicables au parc d'activités économiques et les conditions de mise à disposition des parcelles ;
3. permettre l'instruction du dossier par les services de SPI, le Bureau Exécutif, le cas échéant un comité d'analyse ou de sélection, ainsi que les autorités ou organismes appelés à intervenir dans le dossier ;
4. préparer, conclure et exécuter la vente, y compris la commande du plan de mesurage, le bornage, la préparation de l'acte authentique et la perception du prix, des droits de réservation, frais, garanties ou cautionnements ;
5. assurer le respect et le suivi des conditions spéciales applicables à l'acquéreur, notamment celles relatives à l'activité exercée sur la parcelle, au délai de construction et de mise en œuvre de l'activité, à l'emploi minimum annoncé, au montant minimum d'investissement, aux locations, cessions, transferts, changements d'activité, pénalités, droits de résolution/résiliation et éventuelles modalités de rachat ;
6. respecter les obligations légales, réglementaires, comptables, fiscales, urbanistiques, environnementales, notariales, archivistiques ou administratives applicables à SPI ;
7. assurer la gestion des litiges, le recouvrement des sommes dues, la constatation, l'exercice ou la défense des droits de SPI en justice ou devant toute autorité compétente.

Les traitements sont fondés, selon les cas, sur les bases juridiques suivantes :

- l'article 6, paragraphe 1, point b), du RGPD, lorsque le traitement est nécessaire à l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande du candidat acquéreur ou à l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie, notamment pour la réservation de la parcelle, l'instruction du dossier, la préparation de la vente, la passation de l'acte authentique et l'exécution des engagements liés à la parcelle ;
- l'article 6, paragraphe 1, point c), du RGPD, lorsque le traitement est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle SPI est soumise, notamment en matière comptable, fiscale, notariale, environnementale, urbanistique, de gestion des sols, d'archivage, de contrôle administratif ou de transparence des opérations publiques ;
- l'article 6, paragraphe 1, point e), du RGPD, lorsque le traitement est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont SPI est investie, notamment dans le cadre de sa mission de développement territorial, d'équipement, d'aménagement et de mise à disposition d'espaces d'implantation pour les entreprises ;
- l'article 6, paragraphe 1, point f), du RGPD, lorsque le traitement est nécessaire aux intérêts légitimes poursuivis par SPI ou par un tiers, pour autant que ne prévalent pas les intérêts ou les libertés et droits fondamentaux de la personne concernée, notamment pour la gestion des litiges, la défense des droits de SPI, la sécurité juridique des opérations, la conservation de la preuve des échanges, décisions et engagements contractuels, ainsi que le

recouvrement des montants dus. Les données peuvent être communiquées, dans la mesure nécessaire à la gestion du dossier, aux services internes de SPI, aux membres des organes décisionnels compétents, aux membres d'un éventuel comité d'analyse ou de sélection, aux communes concernées, au Service public de Wallonie, au Comité d'Acquisition d'Immeubles, aux notaires, géomètres, experts, bureaux d'études, autorités administratives, concessionnaires ou gestionnaires d'infrastructures, conseils juridiques, huissiers, juridictions, administrations fiscales, autorités de contrôle, prestataires informatiques et autres prestataires intervenant pour le compte de SPI.

Lorsque certaines données sont communiquées par le candidat acquéreur ou l'acquéreur à propos de ses représentants, administrateurs, actionnaires, bénéficiaires effectifs, membres du personnel, mandataires, exploitants, locataires ou partenaires, il s'engage à informer ces personnes de la communication de leurs données à SPI et de l'existence de la présente clause.

Les données sont conservées pendant la durée nécessaire à l'instruction du dossier, à la conclusion et à l'exécution de la vente, au suivi des conditions spéciales reprises dans l'acte, ainsi qu'au respect des obligations légales, comptables, fiscales, administratives et archivistiques applicables. En cas de litige, les données nécessaires peuvent être conservées pendant toute la durée de la procédure et jusqu'à l'expiration des voies de recours ou des délais de prescription applicables. Les pièces comptables et justificatives sont conservées conformément aux délais légaux applicables. Les actes authentiques, documents contractuels et pièces relatives aux droits réels ou obligations attachées au bien peuvent être conservés pendant une durée plus longue lorsque cette conservation est nécessaire à la preuve des droits et obligations de SPI ou imposée par la réglementation applicable.

Les personnes concernées disposent, dans les conditions prévues par le RGPD, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, d'opposition et, lorsque les conditions sont réunies, d'un droit à la portabilité des données. Lorsque le traitement est fondé sur une obligation légale, une mission d'intérêt public ou la nécessité de conserver la preuve d'un droit, certaines demandes peuvent être refusées ou limitées dans les cas prévus par la réglementation applicable.

SPI met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées afin d'assurer un niveau de sécurité adapté au risque présenté par les traitements de données à caractère personnel réalisés dans le cadre de la réservation, de l'instruction, de la vente et du suivi des parcelles. Ces mesures comprennent notamment la limitation des accès aux seules personnes habilitées selon le principe du besoin d'en connaître, la gestion des droits d'accès, la sécurisation des systèmes informatiques, la protection des documents et dossiers, la traçabilité raisonnable des opérations, la sensibilisation des personnes amenées à traiter les données, ainsi que l'encadrement contractuel des prestataires intervenant pour le compte de SPI. SPI veille également à ce que les données soient traitées de manière confidentielle et ne soient accessibles qu'aux services, organes, autorités, prestataires ou conseils dont l'intervention est nécessaire à la gestion du dossier.

Absence de transfert hors de l'Espace économique européen: Les données à caractère personnel traitées dans le cadre des présentes conditions générales ne sont, en principe, pas transférées en dehors de l'Espace économique européen (EEE). Si, à titre exceptionnel, un tel transfert devait s'avérer nécessaire, SPI veillerait à ce qu'il intervienne uniquement dans le respect des conditions prévues par le RGPD, notamment sur la base d'une décision d'adéquation de la Commission européenne, de clauses contractuelles types, ou de toute autre garantie appropriée prévue par les articles 44 et suivants du RGPD.

Les demandes relatives à l'exercice de des droits des personnes concernées peuvent être adressées au délégué à la protection des données de SPI à l'adresse suivante : dpo@spi.be, ou par courrier à SPI, Rue du Vertbois 11, 4000 Liège.

Les personnes concernées disposent également du droit d'introduire une réclamation auprès de l'Autorité de protection des données, Rue de la Presse 35, 1000 Bruxelles, contact@apd-gba.be.