

Mise à disposition par emphytéose des terrains : conditions générales et prescriptions d'implantation dans l'ilot entreprises OUTDOOR ACEC

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 de la parcelle qui lui a été proposée. 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, d'une esquisse d'implantation et de la grille d'auto-évaluation du guide Green Life.

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 est donné sous réserve d'obtention d'un permis d'urbanisme (ou permis unique) libre de tout recours dans les 18 mois suivant cet accord. Il est valable maximum 24 mois, le temps de préparer et signer l'acte authentique après obtention du permis.

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 à ce qui précède et au point 1.3., le coût du droit de réservation est imputé sur le canon.

Si l'acte n'est pas passé dans les 24 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 transférés 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 1^{er} 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 date de délivrance du permis doit être communiquée par l'entreprise, dès soit l'expiration du délai de recours, soit la fin de la procédure de recours, de sorte que la décision relative au permis puisse être considérée comme libre de tout recours. Cela enclenchera la reprise des formalités relatives à la signature de l'acte authentique qui doit avoir lieu dans les 24 mois à compter de l'envoi de la notification de l'accord du Bureau Exécutif. La signature a lieu dans les trois mois à dater de l'envoi du projet d'acte et dans les 24 mois maximum 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 425 € 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 de notaire 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 et environnementales

Pour veiller à l'aspect esthétique du projet ou pour éviter ou diminuer toute nuisance, des conditions particulières d'implantation (mesures paysagères et environnementales) 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 à concurrence de 50 % après vérification de la réalisation conforme des aménagements, le solde sera quant à lui libéré un an plus tard, après vérification de la reprise des plantations.

L'emphytéote disposera d'un délai de 3 ans à partir de la signature de l'acte pour réaliser les aménagements. Ceux-ci devront par ailleurs figurer dans votre dossier de demande de permis.

3.3 Prescriptions urbanistiques ou contraintes particulières

Ce parc fait 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. La charte est disponible sur simple demande.

4. Raccordement aux installations des concessionnaires

Il est à la charge de l'emphytéote auquel il appartient de prendre directement contact avec les différents concessionnaires. Des informations utiles sont disponibles sur le site de Synergrid asbl (Fédération des Gestionnaires de Réseaux Electricité et Gaz en Belgique), accessible via <http://www.synergrid.be>

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

En annexe aux présentes conditions générales, figure une clause relative au traitement des données à caractère personnel qui font partie intégrante des présentes conditions générales.

Le candidat acquéreur déclare en avoir pris connaissance et marquer son accord sur les diverses dispositions reprises dans ladite clause.

Date :

Nom et qualité du signataire :

Signature :

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