

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

### 1. Réservation et implantation

#### 1.1. Procédure de réservation d'une parcelle

##### 1.1.1. 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. La 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 la SPI », qui est mis à disposition par la 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.

##### 1.1.2. Droit de réservation payant (non remboursable)

La demande d'implantation est considérée comme « formelle » dès réception par la SPI du formulaire dûment complété. Sauf cas particulier, le Bureau Exécutif de la 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 la 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 la 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, la 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 la SPI.

Si l'acte est passé conformément au point 1.1.3., 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 la SPI, le droit de réservation devient caduc et les 10 % versés restent acquis à la SPI définitivement.

##### 1.1.3. 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.

##### 1.1.4. Prix – conditions de maintien

Le prix du canon est fixé souverainement par le Bureau Exécutif de la SPI. Il est revu chaque année, en principe au 1<sup>er</sup> 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. Passation et frais de l'acte

La 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 la SPI.

Les frais suivants sont ajoutés au canon :

- Les provisions pour frais d'acte (droits d'enregistrement de 2 % et approximativement 200 € pour frais de transcription) ;
- Les frais de mesurage et de bornage ;
- Les frais de notaire éventuels

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

## 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 de la DGO4 du SPW (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. La 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, la 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 la 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 la SPI. Le montant sera libéré à concurrence de 75 % 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

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. La liste figure sur le site Internet [www.spi.be](http://www.spi.be), et est également disponible en version papier 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 la 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

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 la SPI et d'autres organismes. Le cas échéant, la 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 la 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 la SPI, peut effectuer des sondages ou essais de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier la qualité ou l'état. La 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 la 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 la SPI, effectuer des analyses de sols, à ses frais, en vue d'en vérifier le risque de pollution.

Le décret wallon du 05/12/2008 relatif à la gestion 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, la 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 la 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, au délai de construction de 2 ans, à l'emploi et au montant de l'investissement,
- à toute location, transfert ou cession en tout ou partie du droit d'emphytéose qui sont soumis à accord préalable de la SPI. Des frais de 520 EUR HTVA sont prévus pour l'analyse du dossier,
- à la faculté de résiliation par la SPI du droit d'emphytéose et 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.

Date : .....

Nom et qualité du signataire : .....

Signature :

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