

Collège Communal du 05 mars 2020

Présidence de Nicolas MARTIN, Bourgmestre-Président

Présents:

Mme. Catherine HOUDART,

Mme. Charlotte DE JAER,

M. Achile SAKAS,

M. Maxime POURTOIS,

Mme. Mélanie OUALI,

M. Stéphane BERNARD,

Mme. Catherine MARNEFFE, Échevins

Mme Marie MEUNIER, Présidente du CPAS

La Directrice Générale, Cécile BRULARD

Objet : Mons - Rue de la Coupe 27/29 - vente et bail emphytéotique - Détermination des conditions

Service : Régie Foncière : Gest. patrimoniale

Référence : REGIE_GESTPATRIMOINE/2020-00102

Le Collège Communal,

Vu la décision de votre assemblée du 20 décembre 2018, article 7, de charger la Régie Foncière de procéder à la mise en vente des bâtiments acquis à la rue de la Coupe 27/29, pour lequel le coût de rénovation ne pourra être pris en charge par la ville, étant entendu que la part de subside y relative ne pourra être obtenue des autorités subsidiaires, suite au transfert à l'IDEA et à l'U Mons du solde de la fiche projet "Création d'un centre de la créativité : quartier général du hub creative valley, du portefeuille DIGISTORM", en annexe;

Considérant que le bien a été acquis en 2015 pour le montant de 580.000 €, hors frais;

Attendu que bien se compose de 2 commerces et de 4 appartements (3 appartements une chambre et un appartement 2 chambres), propriété de la Ville de Mons, cadastré, 1ère division, section H 43 BP0002 ET 43BP0009 d'une superficie de 3 a 64 ca, comme décrit dans le règlement de copropriété de l'immeuble "Le Pot au Feu" dressé par le notaire Demeure de Lespaul le 06.09.2011, ainsi que sur les plans y relatifs en annexe;

Vu la décision du collège communal du 11/07/2019, en annexe, de charger le géomètre désigné par un marché de services, M. Guy Meunier, de déterminer la valeur de location du bien et l'estimation des travaux à réaliser;

Vu le rapport d'expertise de Monsieur Meunier du 06.08.19, en annexe, détaillant en pages 7 et 8, le coût par commerce ou par appartement de l'investissement de parachèvement à consentir, l'estimation des valeurs locatives pour l'immeuble parachevé sans ascenseur, l'estimation des valeurs vénales pour l'immeuble non parachevé sans ascenseur, l'estimation en cas de constitution d'une emphytéose de la valeur de la redevance annuelle courant sur une durée de 50 ans dans l'hypothèse où l'emphytéote réalise tous les travaux de parachèvement;

Vu l'avis des Services Techniques communaux en annexe, favorable à la vente du bien;

Vu l'avis de la Cellule Projets en annexe : "la dépense a été annulée par le SPW vu l'abandon et le transfert du projet vers l'IDEA. La Ville n'a donc jamais reçu de subside".

Vu la décision du collège communal du 12.12.19, en annexe, de conclure un bail emphytéotique d'une durée de 27 à 99 ans (l'estimation du géomètre Meunier sur une durée de 50 servira de base à la négociation mais sera adaptée selon la demande) pour les cellules au rez-de-chaussée et de vendre les 4 appartements aux étages sur base de l'estimation du géomètre Meunier au plus offrant et en un bloc;

Vu que le géomètre G. Meunier a estimé dans son rapport, la valeur vénale des 4 appartements non parachevés sans ascenseur, à 283.740 € et pour les commerces, à 4.600 €, le canon annuel courant sur une durée de 50 ans, dans l'hypothèse où l'emphytéote réalise tous les travaux de parachèvement (1800 € pour le premier commerce et 2.800 € pour le second).

Vu l'avis réservé du DF en annexe, estimant que le canon annuel devrait être de 8.350 €, soit 695 €/mois, résultant du calcul basé sur la vente des 4 appartements pour 283.740 € et sur la dépense d'acquisition de 701.800 € (580.000 € + 21% TVA 121.800 €);

Vu le CDLD;

Vu la circulaire du 23 février 2016 portant sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux;

Il vous est proposé la décision ci-après.

Décide :

En ce qui concerne le bien sis rue de la coupe 27/29 à Mons, expertisé dans le rapport du géomètre G. Meunier du 06.08.19, en annexe,

Article 1

De fixer les conditions de la vente des 4 appartements non parachevés sans ascenseur, aux étages comme suit :

- en un bloc
- mise à prix à 283.740 €
- 3 mois de publicité minimum
- de gré à gré au plus offrant

Article 2

De fixer les conditions du bail emphytéotique pour les deux cellules commerciales au rez-de-chaussée comme suit :

- Une durée de 27 à 99 ans
- Un canon annuel de 8.350€ pour les deux cellules, courant sur une durée de 50 ans, suivant l'avis du DF; le canon annuel sera adapté en fonction de la durée du bail négocié (le géomètre a estimé à minimum 4.600€ ce canon annuel).
- La possibilité de faire offre pour une des cellules commerciales ou les deux en même temps
- L'emphytéote réalisera tous les travaux de parachèvement et de mise en conformité, à sa charge
- 3 mois de publicité minimum
- de gré à gré au plus offrant

Article 3

De confier à l'Etude du notaire BILLER à Mons, désignée par un marché de services par votre assemblée du 28.11.19, la publicité, la négociation et la rédaction des actes en question;

Article 4

De présenter le dossier lors d'un prochain conseil communal.

Par le Collège Communal :

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre-Président,

Cécile BRULARD

Nicolas MARTIN