Ville de Mons
Province de Hainaut
Hôtel de Ville de Mons
Grand-Place 22
7000 Mons

Collège Communal du 12 novembre 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 : Transfert d'activités du CPAS de Mons vers l'intercommunale CHU PMB – Baux emphytéotiques et conventions, conclus entre la Ville et le CPAS, entre la Ville et le CRMB portant sur des bâtiments exploités par le CPAS et le CRMB

Service : Régie Foncière : Gest. patrimoniale

Référence :

Le Collège Communal,
Attendu que dans le cadre du plan stratégique 2020-2022 de l'intercommunale CHU PMB, la stratégie d'accompagnement du patient est entre autres, de développer un écosystème de santé intégré qui accompagne patients et familles pendant tous leurs parcours médicaux intra et extra-hospitaliers et qui coordonne soins et actions sociales en collaboration avec les acteurs partenaires;

Attendu que c'est dans ce contexte que les Ville et CPAS de Mons ont proposé de transférer au CHU PMB, la gestion de deux maisons de repos, cinq crèches, 25 résidences services, l'ensemble des services de maintien à domicile ACASA, de l'habitat communautaire les "potes âgés", ainsi que l'ASBL Télé-Assistance jusque-là liée au CPAS au travers du personnel mis à disposition ;

Vu le protocole d'accord relatif au transfert de branches d'activités du CPAS de Mons vers l'Intercommunale CHU PMB (annexe) ;

Attendu que pour l'ensemble des services de maintien à domicile (ACASA), deux baux emphytéotiques ont été conclus entre la Ville et le CPAS de Mons (annexes - Place de Cuesmes 3 et 4) ;

Attendu que pour les activités de l'ASBL Télé- Assistance, un bail emphytéotique a été conclu entre la Ville et le CRMB pour le bien sis Place de Cuesmes 3 Section C n° 259/H/17 (Centre Régional Mons-Borinage) (annexe);

Attendu que complémentairement à ce bail emphytéotique entre la Ville et le CRMB, une convention est intervenue entre la Ville et le CRMB afin de permettre à la Ville d'occuper des locaux pour y installer une permanence service Population et bibliothèque (annexe);

Attendu que pour les activités de crèches, une convention a été conclue entre la Ville et le CPAS (annexe) ;

Attendu que pour la crèche de Mons sise Avenue des Frères Orban, un bail emphytéotique a été conclu entre la Ville de Mons et le CPAS de Mons (annexe) ;

Vu le tableau en annexe, reprenant l'ensemble des biens mis à disposition au CPAS, par bail emphytéotique ou par convention;

Considérant que les baux et conventions en question, ne peuvent faire l'objet d'une cession ou éventuellement avec l'accord exprès du propriétaire (annexe tableau – colonne 4) ;

Vu le mail de Maître Cornez (notaire du CPAS) du 30 octobre 2020, demandant que les baux emphytéotiques concernant les biens sis Place de Cuesmes 3 et 4 et Avenue Frère Orban soient cédés au CHU PMB et que pour les biens faisant l'objet d'une convention, à savoir les crèches, le CHU PMB prévoit la rupture de la convention de mise à disposition et la conclusion d'un bail emphytéotique (annexe) ;

Attendu que pour les biens pour lesquels une cession est demandée, le bien sis Place de Cuesmes 4, fait l'objet d'un bail croisé et ne peut donc être cédé en l'état puisque la Ville, en échange de ce bien est devenu emphytéote du bien sis rue Notre Dame 26-28 appartenant au CPAS (annexe);

Attendu que par la cession du bail portant sur le bien sis Avenue Frère Orban au CHU PMB, la Ville sera toujours en charge des grosses réparations du bâtiment en question (annexe) ;

Vu le protocole d'accord entre le CPAS et l'intercommunale en sa section 4, du bail emphytéotique sur les bâtiments exploités dans le cadre des activités transférées, stipulant qu' : « *un droit réel sur les bâtiments, propriétés du CPAS, exploités dans le cadre des activités transférées, sera accordé par conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans au profit du CHU PMB »* ;

Attendu que le Service propose, dans un souci d'uniformisation, de résilier la convention portant sur les crèches et de résilier les baux emphytéotiques portant sur les biens sis Place de Cuesmes 3, Place de Cuesmes 4 et Avenue Frère Orban 14 et de conclure de nouveaux baux emphytéotiques pour les biens susmentionnés, pour une durée équivalente accordée par le CPAS au CHU PMB pour ses biens, soit 99 ans au canon unique de 1 € ;

Vu le mail du CPAS, du 26.10.20 en annexe, sollicitant, par souci de cohérence, de rédiger des baux différents par secteur d'activité (crèche, maison de repos, ACASA) (annexe) ;

Considérant que la rédaction des actes par le CAI est moins coûteuse (provision de 600 €) mais le délai est plus important ;

Considérant que chaque rédaction d'acte par le notaire Koeune, désignée par un marché de service, s'élève à 1.260 € HTVA ;

Vu le CDLD;

Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux;

Le Collège

prend connaissance :

*du protocole d'accord relatif au transfert de branches d'activités du CPAS de Mons vers l'Intercommunale CHU PMB
*du courriel du CPAS du 26.10.20 sollicitant, par souci de cohérence, de rédiger des baux différents par secteur d'activité (crèche, maison de repos, ACASA)
*de la demande du CHU PMB quant à la cession des baux emphytéotiques portant sur les biens sis Place de Cuesmes 3 et 4 à Cuesmes et Avenue Frère Orban 14 à Mons

Et Décide :

- Pour le bien sis Place de Cuesmes 3 à Cuesmes, bail emphytéotique entre la Ville et le CPAS
  - de marquer son son accord quant à la cession par le CPAS au CHU PMB.

- Pour le bien sis Place de Cuesmes 3 à Cuesmes, bail emphytéotique et convention entre la Ville et le CRMB
  - de marquer son son accord quant à la cession par le CRMB au CHU PMB du bail emphytéotique et de la convention d'occupation.

- Pour le bien sis Place de Cuesmes 4 à Cuesmes

- de ne pas marquer son accord quant à la cession au CHU PMB et de charger la Ville de résilier le bail existant avec le CPAS et de conclure un nouveau bail concernant ce bien avec le CHU PMB et de conclure également un nouveau bail avec le CPAS portant sur le bâtiment sis rue Notre Dame 26-28 au profit de la Ville de Mons et ce, jusqu'au terme initialement prévu, soit le 31 décembre 2054.

- Pour le bien sis Avenue Frère Orban 14 à Mons
  - de marquer son son accord quant à la cession par le CPAS au CHU PMB moyennant la modification de l'article premier "sans aucune exception , tous les travaux généralement quelconques à effectuer sur le bien sont à charge de l'emphytéote"
  - cet accord sera formalisé par la conclusion d'un avenant

- Pour les crèches sises sises Allée des Oiseaux 39 à Mons et rue du Fort Mahon 78 à Jemappes,
  - De résilier au 31 décembre 2020, la convention établie entre la Ville et le CPAS de Mons, signée en date du 28 avril 2011 en chargeant la Régie foncière de la résiliation de ladite convention et de conclure un nouveau bail emphytéotique pour ces biens avec CHU PMB

- Pour la cession des baux emphytéotiques
  - De charger la Notaire Koene, désignée par Marché de services, de la rédaction des actes de cession des baux emphytéotiques susmentionnés, à la date du 1er janvier 2021.

- Pour la résiliation des baux emphytéotiques
  - De charger la Notaire Koene, désignée par Marché de services, de la rédaction des actes de résiliation des baux emphytéotiques susmentionnés, à la date du 31 décembre 2020.

- Pour la rédaction d'un nouveau bail emphytéotique entre le CPAS et la Ville concernant le bien sis rue Notre Dame 26-28
- De charger la Notaire Koene, désignée par Marché de services, de la rédaction d'un nouveau bail emphytéotique portant sur le bien sis rue Notre Dame 26-28 profit de la Ville de Mons et ce, jusqu'au terme initialement prévu, soit le 31 décembre 2054.

- Pour la rédaction des nouveaux baux emphytéotiques entre la Ville et le CHU PMB concernant les activités de crèches, ACASA et Télé Assistance
- De charger la Notaire Koene, désignée par Marché de services, de la rédaction des baux emphytéotiques et convention entre la Ville et le CHU PMB, prenant cours le 1er janvier 2021, concernant les activités de crèches, ACASA et Télé-Assistance, pour une durée de 99 ans au canon unique de 1€, avec prise en charge par l'emphytéote de l'entretien desdits bâtiments tant en ce qui concerne les grosses que les menues réparations.

- Le dossier sera soumis au prochain Conseil communal pour approbation

Ville de Mons
Province de Hainaut
Hôtel de Ville de Mons
Grand-Place 22
7000 Mons

Par le Collège Communal :

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre-Président,

Cécile BRULARD

Nicolas MARTIN