

PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE DE CHAUDFONTAINE

PROJET DE DECISION - SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 23 octobre 2024

Service : Juridique
Agent traitant : Elodie MINET

Objet : Juridique - Bail emphytéotique du 18 janvier 2019 entre la Commune de Chaudfontaine et la Régie Communale Autonome "Chaudfontaine Développement" - Avenant 1 : Résiliation du bail relatif au complexe sportif de Chaudfontaine (site de la piscine de Chaudfontaine) : décision

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code civil et notamment le Livre 3, article 3.167 et suivants relatifs au droit d'emphytéose ;

Vu la décision du Conseil Communal du 27 juin 2018 relatif à l'octroi et à l'approbation des conditions du bail emphytéotique à la RCA Chaudfontaine Développement, notamment sur la parcelle sise 1e division à Chaudfontaine, Avenue des Thermes 147+, cadastrée section C numéro 165G P0000 d'une contenance de 16.378 m², étant le complexe sportif de Chaudfontaine, anciennement la piscine de Chaudfontaine ;

Vu l'acte de constitution des droits d'emphytéose par la Commune de Chaudfontaine au profit de la RCA Chaudfontaine Développement du 18 janvier 2019 reçu par Maître Ariane DENIS, notaire associé à Liège en date du 18 janvier 2019, transcrit au bureau sécurité juridique de Liège 2 en date du 29 janvier 2019 sous le numéro de dépôt 36-T-29/01/2019-00966 ;

Considérant que la piscine de Chaudfontaine a été fermée définitivement le 20 juillet 2018 à 19h en raison de la nécessité de sa remise aux normes ;

Considérant que le bâtiment de la piscine a été totalement sinistré dans le cadre des inondations des 14 et 15 juillet 2021 ;

Considérant qu'au moment des inondations, un marché de travaux visant à rénover la piscine de Chaudfontaine était en cours de publication ;

Considérant qu'à la suite des inondations, les travaux de rénovations nécessaires étaient d'une toute autre ampleur que ceux envisagés dans le cadre du marché en publication, et que ce marché a dès lors dû être arrêté ;

Considérant que la Commune et la RCA ont cherché des moyens de financement afin de rénover la piscine de Chaudfontaine ;

Considérant également la conjoncture du secteur de l'énergie et l'augmentation des prix des énergies ;

Vu les décisions conjointes du Conseil communal du 30 août 2023 et du le Conseil d'administration de la Régie Communale Autonome du 30 août 2023 de résilier le bail emphytéotique de la RCA Chaudfontaine

Développement sur la parcelle de la piscine de Chaudfontaine ;

Vu la décision du Conseil communal du 29 mai 2024, relative au lancement d'une procédure de concession de travaux ayant pour objet la conception, la réalisation, le financement, la maintenance et l'exploitation d'un centre de divertissement touristique à Chaudfontaine, actuellement en cours de publication pour la remise des candidatures ;

Vu la décision du Conseil communal du 28 août 2024, relative à la passation d'un marché de travaux visant à démolir le bâtiment de la piscine de Chaudfontaine en vue de délivrer une parcelle libre de toute construction au concessionnaire qui sera désigné à l'issue de la procédure de concession ;

Considérant que ces éléments fondent la volonté des parties à résilier de commun accord la convention de bail emphytéotique qui les lie, afin de permettre à la Commune de Chaudfontaine de retrouver la pleine propriété et la maîtrise de la parcelle dont question ci-dessous dans l'origine de propriété ;

Vu la circulaire du 22 février 2024 concernant la période de prudence et la période d'affaires courantes à l'approche des échéances électorales de 2024 - conséquences à l'égard des délibérations prises par les communes et les CPAS entre le 13 juillet 2024 et la date d'installation des nouveaux conseils - conséquences à l'égard des délibérations prises par les paraloaux - communication des élus locaux ;

Considérant que la présente décision s'inscrit dans la continuité des décisions déjà prises antérieurement par le Conseil communal notamment du 29 mai 2024 et du 28 août 2024 précitées et principalement du 30 août 2023, relative à la décision de principe de résilier le bail emphytéotique en ce qu'il porte sur le site de la piscine de Chaudfontaine ;

Considérant que la présente décision a pour objet d'approuver les conditions de la résiliation entre la Commune de Chaudfontaine et la RCA Chaudfontaine Développement ;

Considérant le projet d'avenant 1 au bail emphytéotique de la RCA Chaudfontaine Développement du 18 janvier 2019, relatif à la résiliation du droit d'emphytéose uniquement en ce qu'il porte sur le site de la piscine de Chaudfontaine, rédigé par le service juridique ;

Considérant que toutes les dispositions bail emphytéotique du 18 janvier 2019 restent inchangées en ce qu'elle concernent les complexes sportifs d'Embourg, de Vaux-sous-Chèvremont et de Ninane ;

Considérant que la Commune de Chaudfontaine retrouve la pleine propriété de la parcelle de la piscine de Chaudfontaine, précitée, dans l'état dans lequel elle se trouve, sinistrée suite aux inondations de 2021, sans indemnité, compte tenu de l'état du bâtiment et conformément à l'article 13 du bail emphytéotique du 18 janvier 2019 ;

Considérant qu'il est convenu que le canon emphytéotique fixé initialement à quatorze mille cinq cent six euros et cinquante centimes (14.506,50€) tel que fixé selon le bail emphytéotique de 2018, indexé au 1er août de chaque année, ne sera plus dû par l'emphytéote à dater du 1er août 2024, pour l'année en cours ;

Considérant que cette parcelle sera réaffectée au domaine public de la Commune de Chaudfontaine ;

Considérant que cette résiliation a lieu pour cause d'utilité publique ;

Considérant l'avis favorable rendu par le Directeur financier ;

A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

DECIDE,

Article 1^{er}

Résilie de commun accord le bail emphytéotique conclu avec la RCA Chaudfontaine Développement aux termes de l'acte authentique du 18 janvier 2019 reçu par Maître Ariane Denis, notaire associé à Liège, uniquement en ce qu'il porte sur la parcelle sise 1^e division à Chaudfontaine, Avenue des Thermes 147+, cadastrée section C numéro 165G P0000 d'une contenance de 16.378 m², étant le complexe sportif de Chaudfontaine, anciennement la piscine de Chaudfontaine,

Article 2

Toutes les disposition bail emphytéotique du 18 janvier 2019 restent inchangées en ce qu'elle concernent les complexes sportifs d'Embourg, de Vaux-sous-Chèvremont et de Ninane.

Article 3

L'opération est réalisée pour cause d'utilité publique et le bien sera (re)versé dans le domaine public de la commune de Chaudfontaine.

Article 4

La Commune de Chaudfontaine retrouve la pleine propriété de la parcelle de la piscine de Chaudfontaine, précitée, à dater de la signature de l'avenant 1, dans l'état dans lequel elle se trouve, sinistrée suite aux inondations de 2021, sans indemnité, compte tenu de l'état du bâtiment et conformément à l'article 13 du bail emphytéotique du 18 janvier 2019;

Article 5

Le canon emphytéotique fixé initialement à quatorze mille cinq cent six euros et cinquante centimes (14.506,50€) tel que fixé selon le bail emphytéotique de 2018, indexé au 1^{er} août de chaque année, ne sera plus dû par l'emphytéote à dater du 1^{er} août 2024, pour l'année en cours.

Article 6

Marque son accord sur les conditions de la résiliation telles qu'elles figurent dans le projet d'acte.

Article 7

Charge le collège communal de la passation de l'acte de résiliation.