Réf. Farde e-Assemblées : 2602734

N° OJ : **241**

Projet d'Arrêté - Conseil du 24/06/2024

Objet : Centre Dansaert.- Bail emphytéotique.- Prolongation.

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale du 24 juin 1988, notamment l'article 232 relatif aux compétences du Conseil Communal, ainsi que ses modifications ultérieures ;

Considérant que la Ville a acquis le bien situé 7-11 rue d'Alost, d'une contenance de 22 à 93 ca, par acte du 28 mai 1998 au prix de 40 Mio Fb (991.574,09 Euro).

Considérant que par acte du 03 août 2000, la Ville de Bruxelles a octroyé un droit d'emphytéose à la S.C.R.L. « Centre d'Entreprises Dansaert », ayant comme objet une parcelle de terrain avec bâtiment sis rue d'Alost 7-11, cadastré ou l'ayant été, en tant qu'entrepôt, sous la 11ème division, section M, numéro 166/D (donné cadastrale n°21811M0166/00D000), pour une contenance selon cadastre de 22 ares 93 centiares;

Considérant que le droit d'emphytéose a été accordé pour une durée de 27 ans, prenant cours le 1er avril 2000 et s'éteignant le 31 mars 2027;

Considérant que le droit d'emphytéose a été conclu moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 1.200.000 francs, payables en 25 annuités consécutives à partir du 15 avril 2002;

Considérant que durant les années 2000 et 2001, les travaux de rénovation ont été réalisés moyennant un subside européen (Urban et objectif 2) 1.320.000 BEF (32.721,94 EUR) (66%) sur investissement de 2.000.000 BEF (45.578,70 EUR);

Considérant que le Centre Dansaert, confronté à de graves difficultés financières a obtenu que le Conseil communal, en séance du 19 juin 2006 autorise la Régie Foncière de la Ville à le recapiltaliser à concurrence de 300.000,00 EUR; grâce à cette injection, la Ville a consolidé la valeur immobilière de son bien dans le cadre de son affectation déterminée; en
contrepartie, le canon annuel du bail a été actualisé de manière progressive à partir de l'exercice 2007. Cette adaptation s'est faite de la manière suivante: 38.402,00 EUR pour l'exercice 2007 et 2008 (échéance 15/12/2006 et 15/12/2007), de 43.305,00 EUR pour l'exercice 200ç (échéance 15/12/2008) et de 48.208,00 EUR à partir de l'exercice 2010 (échéance
15/12/2009) et ce jusqu'à la fin du bail emphytéotique;

Considérant qu'en date du 06/09/2010, le Conseil Communal a approuvé le principe de la remise en état de la toiture estimée sur base d'un devis à 402.904,43 EUR (TVAC);

Considérant qu'en date du 6 septembre 2010 le conseil communal a approuvé le fait que la Régie Foncière accroisse sa participation au capital du Centre d'Entreprise Dansaert de 152.739,07 EUR en 2010 et a marqué son accord de principe sur une seconde augmentation de capital en 2011 à concurrence de 96.411,00 EUR aux conditions suivantes :
- à la condition expresse que malgré le bail emphytéotique liant la régie Foncière au Centre Dansaert le bien puisse être valorisé dès que les conditions administratives et financières le permettront;
- à la majoration de l'annuité due à la Régie Foncière de 5% / an à compter de 2013.

Considérant que cette majoration n'a pas été appliquée;

Considérant en outre que le Centre d'Entreprises Dansaert a indiqué ne pas être en mesure d'appliquer cette majoration;

Considérant que le Centre d'Entreprises Dansaert souhaite d'ores et déjà pérenniser son droit, et sollicite anticipativement le renouvellement du contrat de bail emphytéotique, notamment en vue de pouvoir amortir les travaux de rénovation prévus (remplacement des chaudières, remplacement des 6 gouttières, remplacement des joints pour la partie haute de la façade rue du Pêne, rénovation des châssis, pour 115.000 €, sous réserve des devis manquants);

Considérant que le Centre d'entreprises Dansaert a été fondé par la VILLE DE BRUXELLES et la REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. Il a bénéficié du soutien de l'UNION EUROPEENNE pour créer un centre d'entreprises dans le cadre de programmes destinés à favoriser une dynamique de reconversion économique et poursuit à la fois :
Une finalité économique, en ce qu'il contribue au dynamisme économique de la Ville par l'accompagnement au développement de nouvelles entreprises ;
- Une finalité sociale, en ce qu'il élargit l'accès à l'entreprenariat pour tous les publics par l'accès gratuit à un accompagnement professionnel ;
- Et une finalité urbaine, en ce qu'il contribue au dynamisme du quartier Dansaert, aux côtés d'autres acteurs.

Considérant que le Centre d'entreprises Dansaert nécessite des subsides Régionaux pour arriver à l'équilibre;

Considérant que la Régie Foncière n'a pas de projet à long terme sur la parcelle de terrain en question;

Considérant que le contrat précise que le bail peut être renouvelé, moyennant notification par la partie désireuse d'exercer ce droit à l'autre partie, par lettre recommandée, envoyée au moins 15 mois avant l'expiration;

Considérant que par l'application du renouvellement tel que prévu dans le contrat, la nouvelle date d'échéance serait le 31 mars 2054;

Considérant que la parcelle pré-décrite a fait l'objet d'une estimation de la part de Bruxelles-Fiscalité qui porte la valeur vénale du bien à 10.378.500 € et estime le canon emphytéotique à 300.000 €/an, pour une durée de 27 ans, mais un tel montant n'est pas réaliste par rapport à la redevance actuelle (qui s'élève à 74.951,75 €/an au 15/12/2022) et à la situation économique du Centre Dansaert, et n'est en outre pas adapté à la réalité du terrain;

Considérant qu'il est proposé une nouvelle redevance annuelle de 100.000€ pour laquelle il sera fait application d'une indexation évolutive linéaire de 4%; (portant la redevance au 1/01/2026 à 104.000€,…) payable à partir de la date de prise d'effet effective de la prolongation du bail emphytéotique. Une évaluation de la redevance aura lieu, après 5ans, sur base du bilan comptable du Centre Dansaert;

Considérant que le Centre Dansaert n'a, depuis le début du bail, pas été en mesure de tenir ses engagements relatifs au paiement des redevances, que ceci à amené la Régie foncière de la Ville de Bruxelles à devoir réaliser des frais de travaux dans le bâtiment ainsi que des augmentations de capital à trois reprises;

Considérant que les différentes révisions, la prise en charge de travaux de rénovation lourds et l'augmentation de capital démontrent que le Centre Dansaert nécessite des subsides plus importants pour assurer une stabilité financière;

Considérant néanmoins que grâce aux investissements et augmentations de capital, la Ville consolide la valeur immobilière de son bien;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins,

Arrête :

Article unique : Autoriser la prolongation du contrat de bail emphytéotique octroyé à la S.C.R.L. « Centre d'Entreprises Dansaert », pour une nouvelle durée de 27 ans à partir du 1/04/2027 (la date d'échéance après renouvellement étant le 31/03/2054), moyennant le paiement par l'emphytéote d'une nouvelle redevance annuelle de 100.000€ pour laquelle il sera fait application d'une indexation évolutive linéaire de 4%; portant la redevance au 1/01/2026 à 104.000€,… payable à partir de la date de prise d'effet effective de la prolongation du bail emphytéotique.

Annexes :