

Valorisation immobilière des rez-de-chaussée commerciaux acquis dans le cadre de la rénovation urbaine

Appel à manifestation d'intérêt

1. Nécessité d'une rénovation urbaine

D'après l'IWEPS, la Commune d'Aubange deviendra la deuxième commune, d'un point de vue démographique, de la Province de Luxembourg en 2035, avec une perspective de quasiment 20.000 habitants. En prévision de ce « boum » démographique et dans l'optique de redynamiser et redorer la Ville d'Athus, un vaste programme de rénovation urbaine a été initié en 2009.

Athus, ville toujours marquée par la disparition de l'usine sidérurgique qui en fut, durant près d'un siècle, le seul et unique moteur de développement a grandement besoin d'une requalification urbaine, d'une action d'aménagement globale et concertée, visant à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain. Cette requalification urbaine vise également à favoriser le maintien de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres.

Ce programme de rénovation, approuvé par le Gouvernement Wallon le 15 novembre 2012, vise donc à maintenir et à améliorer l'habitat par une ou plusieurs des actions telles que :

1. la réhabilitation ou la construction de logements ;
2. la création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que définis par le Gouvernement ;
3. la création ou l'amélioration d'espaces verts ;
4. la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service.

Les enjeux essentiels consistent en la correction des 5 constats suivants :

1. Athus, ville dortoir, ville de passage, ville étape, ville désocialisée, où l'on vient, où l'on vit à défaut de mieux (cadre de vie, équipements, logements, ...)
2. Repli communautaire des populations résidentes et de passage.
3. Insécurité des biens et personnes, manque de savoir-vivre ensemble.
4. Paupérisation de la population résidente et fréquentant la ville.
5. Incivilité vis-à-vis du quartier, désamour vis-à-vis de la ville.

En termes de Rénovation urbaine, répondre à ces enjeux nécessite de « reconstruire la ville sur la ville ».

Le périmètre est avant tout occupé par du logement individuel, souvent modeste. La part mixte de commerce avec logements aux étages concerne clairement les deux axes principaux que sont la Grand-rue et la rue de Rodange, ou la rue du Centre dans une moindre mesure. Les bureaux et sociétés de services sont peu nombreux et également concentrés sur ces axes principaux.

Durement touché par le démantèlement de l'usine sidérurgique en 1977 et ensuite par le développement du commerce périphérique (Cora de Messancy, Auchan, ...), l'appareil commercial d'Athus s'est fortement réduit.

Même si l'implantation de nouvelles activités économiques contribue à un nouveau développement économique (espace du PED), la ville a néanmoins perdu les nombreux habitants et de son rayonnement urbain.

La relance commerciale tarde et ce recul du nombre de points de vente reste toujours d'actualité.

A l'abandon parfois de longue date, ou reconverti au discount, la dégradation du tissu commercial local offre une perception dévalorisante de la ville.

De plus, de nombreux rez-de-chaussée inoccupés ont progressivement été reconvertis en logements, sans toujours respecter la typologie des immeubles.

Les commerces de première nécessité sont peu nombreux, le secteur de l'alimentation est particulièrement sous représenté. Le secteur Horéca est par contre très présent dans le périmètre, sur les grands axes et rue du Centre, avec un certain regroupement de cette fonction par endroits (restaurants et cafés). Il n'y a pas d'hôtel, mais de nombreux cafés, snacks (impact scolaire) et restaurants.

Il sied d'ajouter à ces éléments la « pression immobilière » en raison de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg, qui se traduit également par des loyers élevés, en ce compris pour les loyers des rez-de-chaussée commerciaux.

En réponse à ces différents problèmes, l'opération de rénovation urbaine d'Athus prévoit la mise en œuvre de dix projets situés à différents endroits de la Ville :

1. Fiche 1 - Entrée sud

Situation : Entrée sud de la ville d'Athus, dans le quartier de la frontière, rue de Rodange – non loin de la gare de Rodange (GDL).

Il s'agit d'un projet de requalification en termes d'image et d'usage(s) de cette entrée / sortie de ville / pays, en tenant compte de sa position stratégique mêlant plusieurs échelles : le quartier, la Commune d'Aubange, le contexte transfrontalier.

Ce projet de grande ampleur se décline en plusieurs opérations scindées en 3 zones :

- la création d'un complexe de logements et activités, en ce compris l'aménagement de la rue de Rodange incluant la création de deux ronds-points et la voirie de desserte. Le relogement des habitants devra être organisé dès le début de la phase opérationnelle;
- l'aménagement des abords intégrant la liaison à la coulée verte et bleue ;
- la création d'un équipement comprenant un P+R, des services liés à la mobilité et une halle polyvalente, le tout inscrit dans une dimension transfrontalière.

2. Fiche 2 - Entrée Nord – Gare d'Athus

Ce périmètre d'actions se situe à l' "Entrée Nord " d'Athus, il est situé à l'angle sud d'un vaste triangle délimité par l'A28, la N88 et le chemin de fer. Greffé sur la gare SNCB et la N88 (Virton / Pétange), il intègre l'entièreté de la place des Martyrs.

L'objectif principal est de développer un "quartier de la gare" multifonctionnel et durable, tenant compte de sa position stratégique : lieu multimodal, habité, " porte " du centre (entrée et sortie).

Le projet consiste en la rénovation du quartier de la Gare. Cette opération peut être divisée en 3 zones d'intervention:

- a. la place des Martyrs intégrant le bâtiment de la gare ;
- b. le carrefour avenue de la Libération / rue de France / rue de la Jonction / rue de la Station ;
- c. la passerelle, avec le carrefour Grand-rue / rue Arend.

Ces opérations devront intégrer (et vice-versa) les développements futurs liés aux terrains de la SNCB.

3. Fiche 3 – Rive Ouest

Ce périmètre d'actions (1,37 ha) se situe entre la rive ouest de la Messancy (plaine du Brüll), et la rue Floréal. Deux sentiers ou chemins permettent la création de liaisons vers les rues A. Claude et des Artisans. Les rives de la Messancy font l'objet de la fiche projet 6 " Coulée verte et bleue ". La rive est de la Messancy fait l'objet de l'action n°7.

Ce projet s'inscrit dans la vallée de la Messancy, cadre vert à préserver, zone anciennement inondable non bâtie et laissée en friche... Un objectif est d'y composer le tissu urbain, un centre-ville, afin de contrer la dispersion du bâti tout en densifiant le cœur d'Athus.

Ce programme se doit de développer un caractère durable -de la conception à la gestion- dans différents domaines :

- économies d'énergie,
- constructions,
- mobilité individuelle centrée sur les modes doux, et le transport public,
- espaces verts.

Cette action peut être divisée en 3 opérations distinctes :

- a. Rue Floréal : créer un front bâti (dent creuse à construire) – habitat mitoyen unifamilial
- b. Plaine du Brüll : habitat collectif (3 unités)
- c. Développement du réseau de liaisons lentes greffé sur les sentiers et chemins existants et la coulée verte et bleue.

4. Fiche 4 – A la Rose

Ce périmètre d'actions (0,63 ha) se situe au carrefour de la N88 (Grand-rue) avec les rues du Centre, Houillon (place du Centre) et A. Claude – Prix Nobel. Les interventions sur le bâti concernent les immeubles en retrait rue (place) du Centre, entre la rue Houillon et le Centre culturel d'Aubange et, l'ancien garage Peugeot à l'angle de la Grand-rue avec la rue Houillon.

L'objectif principal est de développer un lieu, une place en tant que telle, marquant l'entrée du centre historique, animée par un bâti de qualité, des fonctions publique urbaines (comme le Centre Culturel) et un espace public permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants. Pour ce faire, on agira en :

- a. Travaillant sur le bâti et l'espace public
- b. Dégageant les intérieurs d'îlot
- c. Créant un espace public (square) de proximité, verdurisé et accessible à tous
- d. Aménageant les abords du Centre culturel
- e. Facilitant l'accès piéton au parking du Centre culturel (rue Houillon)

5. Fiche 5 – HL - Centre

A la jonction des deux quartiers historiques d'Athus (quartier Pesch au nord et place Verte au sud) et de la Grand-rue, ce périmètre d'actions se développe de cette rue jusqu'au-delà de la Messancy, rue du Centre. Il intègre une partie du parc, les terrains liés à la nouvelle bibliothèque communale et une partie de l'îlot cerné par la rue du Centre et le quartier Pesch. Cette fiche-projet est donc directement liée aux projets de la fiche 6 " Coulée verte et bleue ".

L'objectif principal est d'affirmer le cœur historique comme nouveau centre intégrant les équipements présents (nouvelle bibliothèque, parc, maison des jeunes et de la culture, ...) tout en se greffant sur l'"ADN " athusien, en :

- a. apportant une cohérence dans l'aménagement des espaces publics en relation avec les activités présentes et futures (espaces publics de proximité verdurisés et accessibles à tous, ...)

- b. accueillant des activités sur l'espace public tel le marché, .une brocante, ...
- c. privilégiant les cheminements piétons greffés sur l'ADN
- d. restructurant les fronts bâtis (construction d'un nouvel équipement, de logements, d'un horeca)

6. Fiche 6 – Coulée verte et bleue

Il s'agit d'un véritable projet transversal de liaison s'étendant le long de la Messancy, de la gare d'Athus à la gare de Rodange. Il s'agit de relier les chemins de mobilité douce existants afin de permettre aux habitants de rejoindre les entrées Nord et Sud de la ville.

Ce périmètre d'actions parcourt la Messancy du nord au sud. Huit sites sont repris dans le schéma :

- a. Quartier Pesch – rue du Centre
- b. Intérieur d'îlot rue du Centre / Grand-rue
- c. Liaison Grand-rue, rue A. Claude
- d. Plaine du Brüll
- e. Pêcherie
- f. Confluent Messancy – Chiers et potagers
- g. Cheminement le long du canal vers l'avenue de l'Europe
- h. Liaison (rues Ougrée et du Centenaire – garages) avec le projet prioritaire « Entrée sud »

7. Fiche 7 – Rive Est – Brüll

Greffé sur la rue de Rodange, ce périmètre d'actions (2,10 ha) se situe sur la rive gauche de la Messancy (plaine du Brüll). La rue du Lavoir traverse le site du nord (rue A. Claude) au sud (rue de Rodange) en suivant l'ancien lit de la Messancy. Les rives de la Messancy font l'objet de la fiche-projet n°6 " Coulée verte et bleue ". La rive droite de la Messancy fait l'objet de la fiche-projet n°3. Le versant est de la rue de Rodange, en direction du parc des 2 Luxembourg, fait l'objet de la fiche-projet n°10.

Ce projet s'inscrit dans la vallée de la Messancy, cadre vert à préserver, zone inondable (fond de vallée, mais à objectiver suite aux travaux de gestion des crues de la Messancy réalisés et à réaliser dans le cadre de la programmation Interreg), non bâtie. Il est directement lié aux développements programmés sur l'autre rive de la Messancy (fiche-projet n°3), à la fiche-projet n°6 " Coulée verte et bleue " et aux projets de la fiche n° 10 (liaison Brüll – 2 Luxembourg).

L'objectif y est de recomposer le tissu urbain en densifiant tout en assurant une mixité autour du " nœud " Messancy / Brüll / rue de Rodange en :

- y faisant cohabiter logements, commerces, horeca et activités sur l'espace public,
- marquant la diversité non seulement dans les fonctions, mais aussi dans les gabarits (R+1 à R+2(3)).
- favorisant le resserrement du tissu social, et ainsi sécurisant la promenade le long de la Messancy.

La diversité des logements (1 à 4 chambres) est accompagnée aux rez-de-chaussée (rue de Rodange) par des commerces, horeca, et professions libérales marquant la transition entre la rue de Rodange et l'espace public Brüll.

Le niveau plaine est sur sa moitié affecté au parking (+/- 120 places sous dalle) et sur l'autre aux espaces verts (publics et privés) et déplacements. Enfin, il conviendra de gérer au mieux la nuisance que constitue la présence de la ligne HT, au sud du périmètre, en n'y prévoyant aucune fonction résidentielle ou fonction nécessitant une présence prolongée et/ou statique de l'homme.

8. Fiche 8 – Portail

Cette action se situe à l'interface, au point de jonction des quartiers ouvriers de la ville et du parc d'activité économique industriel qui a remplacé l'ancienne usine. Ce parc est aujourd'hui presque entièrement dédié à la logistique rail – route.

Ce projet vise à requalifier un espace public emblématique de la ville. En effet, de statut d'"entrée" d'usine, cet axe s'inscrit aujourd'hui dans le tissu urbain d'Athus et offre l'opportunité d'améliorer le cadre de vie des habitants (quartier en développement). Pour rencontrer cet objectif, il s'agira de :

- renforcer le caractère emblématique du lieu en axant l'aménagement sur le mémorial (tirer parti du relief),
- marquer le statut secondaire de cet axe de circulation en réduisant la surface dédiée aux véhicules,
- faciliter les cheminements lents en créant des liaisons piétonnes sécurisées,
- conforter, voire améliorer le caractère végétal du lieu et rendre public les espaces verts,
- proposer de nouvelles aires de stationnement.

Ce projet veillera également à intégrer convenablement et à s'articuler avec les travaux repris dans la fiche projet n°6 (site de la pêche).

9. Fiche 9 – Place verte

Cœur du village historique, la place Verte, de forme ovoïde, se situe entre les rues des Artisans et Floréal. La rue des Artisans et la ruelle de la Poste rejoignent la Grand-rue au nord. A l'est, la rue A. Claude permet de rejoindre la Grand-rue après la traversée de la Messancy. Au sud, la rue des Artisans rejoint la rue Haute qui donne accès à l'Hôtel de Ville, à la poste et à la rue de la Jonction.

Cette opération rejoint l'objectif développé dans la fiche-projet n°5 et qui est d'affirmer le cœur historique comme nouveau centre, en :

- assurant une cohérence dans les aménagements des espaces publics (voir fiche-projet n°5),
 - privilégiant la continuité des cheminements piétons.

10. Fiche 10 – Liaison Brüll – 2 Luxembourg

Ce périmètre, en fort dénivelé, s'inscrit entre les rue de Rodange et des Jardins. Il inclut deux chemins privés qui permettent l'accès à l'intérieur d'îlot, de l'avenue de Luxembourg et de la rue des Jardins. En relation directe avec cette action, la plaine du Brüll fait l'objet de la fiche-projet n°7.

Ce projet est directement lié aux développements programmés sur les rives de la Messancy (fiches-projet n°3 et 7), et à la fiche n°6 "Coulée verte et bleue".

Globalement, cet ensemble d'actions vise :

- Le développement d'un nouvel axe est-ouest (Parc des 2 Luxembourg / rue Haute), dans le prolongement de la réalisation de la fiche-projet n°3, alternative à l'axe historique Grand-rue / rue de Rodange (ancienne trame urbaine, lovée autour de la rivière et dont le maintien ne recouvre plus aujourd'hui les besoins de la ville).
- Le maillage de circulations lentes du centre à la périphérie.

Comme pour les fiches-projets n°3 et n°10, vu le contexte de cœur de ville dans lequel cette fiche s'inscrit, le programme se doit de développer un caractère durable dans tous sorte de domaines (de la conception à la gestion) :

- économies d'énergie
- valorisation énergie solaire,
- constructions,
- mobilité individuelle centrée sur les modes doux, sur le transport public et pour le surplus (hors ville), sur le véhicule motorisé,
- espaces verts.

L'objectif y est, de plus, de recomposer le tissu urbain en densifiant tout en assurant une mixité en :

- o y faisant cohabiter logements, commerces, horeca et activités sur l'espace public,
- o marquant la diversité non seulement dans les fonctions, mais aussi dans les gabarits (R+1 à R+2(3)).

La diversité des logements (1 à 3/4 chambres) est accompagnée aux rez-de-chaussée (rue de Rodange) par des commerces, Horeca, et professions libérales marquant la transition entre la rue de Rodange et l'intérieur d'îlot. Le programme favorise le resserrement du tissu social, et sécurise l'intérieur d'îlot (Rodange / Jardin) en développant le réseau de cheminements piétons (est-ouest). La trame urbaine est renforcée par la création d'une liaison locale nord-sud (avenue du Luxembourg / rue des jardins) desservant les immeubles d'habitat et les aires de stationnement.

2. Redynamisation du commerce

ATHUS est en dernière position du classement des Centres commerçants par rapport à la notion de vitalité selon une étude du Segefa (Service d'Etude en Géographie économique Fondamentale et Appliquée de l'ULg)¹. Sa vitalité est dite « critique ».

Pour remédier à ce constat, la Commune a décidé lors du Conseil communal du 27 mars 2017, de valoriser des rez-de-chaussée commerciaux en les mettant à disposition de commerçants souhaitant s'installer.

Trois rez-de-chaussée peuvent ainsi être occupés, deux situés à la rue (place) du Centre (Fiche 4 de la rénovation urbaine) et un à la Grand-rue (Fiche 5).

Immeubles mixtes rue du Centre

Ces trois dernières années, des opportunités se sont présentées et la Commune a pu acquérir trois de ces immeubles, à savoir, les 1,3 et 7 rue du Centre à ATHUS.

Des négociations sont à présent en cours avec les propriétaires des immeubles mitoyens.

En attendant la démolition effective de ce bloc d'immeubles, deux rez-de-chaussée commerciaux sont vides et la Commune d'Aubange souhaiterait les valoriser en permettant à un entrepreneur/commerçant de s'y installer afin de démarrer son activité.

Immeuble mixte Grand'rue

L'immeuble 74 Grand-rue fait partie intégrante du projet n°5 et c'est dans ce cadre qu'il a été acquis. Les appartements sont actuellement en cours de réaménagement et de rénovation. Le rez-de-chaussée, l'ancien « Big Sandwich », est quant à lui, libre d'occupation.

¹ http://www.segefa.ulg.ac.be/download/Vitalite_des_principaux_centres-villes_wallons-Note.pdf L'indice de vitalité, comme son nom l'indique, mesure la vitalité des lieux de commerce wallons indépendamment de leur taille et de la taille du marché. À travers cette statistique, il ne s'agit pas de calculer le potentiel commercial des centres mais bien de mettre en évidence l'état de santé de l'activité commerciale existante. L'indice de vitalité est une valeur comprise entre 0 et 1 qui synthétise les résultats de trois variables fondamentales : le taux d'occupation des cellules commerciales, la stabilité dans le temps des commerçants et la contribution des commerçants en équipement de la personne (vêtements, chaussures, parfums ...). Afin de faciliter sa compréhension et son interprétation, le SEGEFA a identifié sur cet indice quatre seuils/paliers de vitalité :

- Bonne vitalité : l'activité commerciale s'épanouit et ne présente pas de difficulté significative ;
- Vitalité médiocre : l'activité commerciale présente des difficultés majeures dans certaines parties du centre ;
- Mauvaise vitalité : l'activité commerciale est généralement très instable et amorce un déclin significatif ;
- Vitalité critique : l'activité commerciale est en déclin majeur dans sa quasi-totalité.

Cet immeuble n'est pas destiné à la démolition. Une convention à plus long terme est envisageable pour ce rez-de-chaussée.

3. Conventions envisagées

En ce qui concerne les bâtiments voués à terme à la démolition dans le périmètre de RU, en l'occurrence les rez-de-chaussée situés aux 1 et 7 rue du Centre à Athus, il ne peut s'agir d'un bail commercial (pouvant aller jusqu'à une durée de 9 ans) mais une convention d'occupation précaire est envisageable (voir jurisprudence, et notamment l'arrêt de la Cour de Cassation du 17 mars 1972, *Pas.*, p.671.).

Pour le rez-de-chaussée du 74 Grand-rue, un bail commercial pourra être conclu.

3.1 La convention d'occupation précaire

Définition

La convention d'occupation précaire peut être définie comme « *une faculté accordée à une personne pour l'utilisation d'un immeuble déterminé contre paiement d'un prix, jusqu'à révocation* »².

Caractéristiques

Cette convention ne confère ainsi à l'utilisateur précaire que le **privilege de jouir du bien jusqu'à sa révocation**³, cette dernière ayant lieu **sans indemnité et pouvant intervenir à tout moment** sur simple décision de la part du propriétaire⁴.

L'occupation précaire peut toutefois être combinée avec un **mécanisme de prolongation** pour de très brèves durées (par exemple un mois), avec **préavis fixé à très court terme**⁵.

L'occupation précaire doit s'inscrire dans un **contexte particulier** justifiant sa conclusion. En effet, la seule volonté de contourner les dispositions impératives protégeant le locataire en matière de bail ne peut permettre la conclusion du contrat d'occupation précaire⁶.

Il est donc important que le motif principal soit et reste celui de **rendre temporairement le bien productif**, jusqu'à la réalisation d'un événement spécifique et connu.

Concrètement, l'occupation précaire (mettre les rez-de-chaussée à disposition d'un tiers) serait consentie en l'espèce jusqu'à la démolition/rénovation des immeubles dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

L'article 2 de la loi relative aux baux commerciaux⁷ prévoit que :

« *Toutefois ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :*

(...)

5° Les baux portant sur des immeubles expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique et qui sont consentis par l'administration publique ou par l'établissement d'utilité publique. ».

Cet alinéa a été inséré par la loi du 22 décembre 1951. Les travaux parlementaires de cette dernière précisent que cette exclusion vise les baux conclus « *en attendant l'affectation des biens au domaine public ou à un service d'intérêt général* »⁸. En effet, « *il importe que l'Administration qui a exproprié ou acquis des immeubles pour cause d'utilité publique puisse, en attendant leur affectation définitive, les donner en location à usage commercial, sans que les preneurs puissent se prévaloir du régime de la loi du 30 avril 1951 et faire ainsi obstacle à la réalisation des objectifs d'intérêt public poursuivis* »⁹.

² I. SNICK et M. SNICK, *Occupation précaire*, Story Publishers, 2010, p. 14.

³ La volonté du propriétaire est d'accorder à l'utilisateur précaire un droit de jouissance fragile, dont la précarité est justifiée par les circonstances (Civ. Liège, 10 octobre 1986, *J.L.*, 1986, p. 654).

⁴ A.PONCHAUT, « Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux », disponible sur www.uvcw.be.

⁵ Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, I, p. 782.

⁶ Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, I, p. 671.

⁷ Loi du 30 avril 1951, *M.B.*, 10 mai 1951.

⁸ Projet de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, Exposé des motifs, *Doc. Parl.*, Sén., sess. Ord. 1951-1952, n° 20, p. 2.

⁹ Projet de loi modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, Rapport de la Commission de la Justice, *Doc. Parl.*, Sén., sess. Ord. 1951-1952, n° 32, pp. 2 et 3.

La convention d'occupation précaire n'est donc pas soumise à la loi du 30 avril 1971 sur les baux commerciaux.

Conditions

La convention d'occupation précaire doit :

- Reprendre expressément les circonstances spécifiques qui expliquent le caractère provisoire de cette opération ;
- Indiquer expressément que le propriétaire se réserve le droit de disposer à tout moment du bien. En effet, le caractère provisoire est essentiel. Un court préavis peut néanmoins être fixé ;
- Prévoir le paiement d'un prix¹⁰, sous peine d'être requalifiée de prêt à usage/commodat (articles 1875 et suivants du Code civil)¹¹.

Formalités

La convention d'occupation précaire n'est soumise à aucune formalité particulière : **elle se forme par le simple accord de volonté des parties**. Pour éviter toute ambiguïté et ainsi éviter que la convention ne soit requalifiée en bail, il faut s'abstenir de recourir aux termes « bail », « location », « preneur », « locataire », « bailleur » et « loyer ». Le recours aux **notions de « mise à disposition », « occupant » ou « usager », « propriétaire » et « prix » ou « indemnité »** doit être privilégié.

Organe compétent

Il appartient au Conseil communal de fixer les conditions de location/mise à disposition¹² ainsi que de fixer le montant de l'indemnité¹³ et au Collège communal d'attribuer ledit contrat¹⁴.

Durée et fin de la convention

La durée de l'occupation dépendra des circonstances ayant motivé la conclusion de la convention. Ainsi, sa durée pourra être incertaine ou préalablement déterminée. En l'espèce, la durée de l'occupation sera incertaine étant donné que celle-ci sera consentie jusqu'à la démolition/rénovation des immeubles. De plus, **la convention peut prendre fin soit de la révocation par le propriétaire, soit de l'expiration du délai convenu, soit de la réalisation de la condition justifiant la conclusion de la convention**¹⁵. En effet, le propriétaire peut mettre fin au contrat en cours à tout moment et sans indemnité, à condition qu'il n'utilise pas cette faculté de manière abusive¹⁶.

Cependant, en vertu du principe de sécurité juridique, l'occupation peut être consentie pour une durée de six mois, avec possibilité de prolongation. De plus, un délai de préavis peut être prévu, pour autant qu'il soit de courte durée.

Voir modèle de convention en annexe.

3.2. Le bail commercial

Définition

Le bail est défini comme « *un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer* »¹⁷.

Le bail commercial est celui qui a pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de

¹⁰ Le paiement d'une contreprestation presque normale n'exclut pas le caractère de convention à titre précaire (Cass., 30 avril 1971, *Pas.*, I, p. 785 et Cass., 17 mars 1972, *Pas.*, I, p. 672).

¹¹ J. HERBOTS, « Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire », *R.G.D.C.*, 2011, p. 166.

¹² Article L1222-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

¹³ Article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

¹⁴ Article L1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

¹⁵ Cass., 29 février 2016, R.G. n° C.14.0496.F/3.

¹⁶ I. SNICK et M. SNICK, *op. cit.*, p. 53.

¹⁷ Article 1709 du Code civil.

bail, est affecté principalement par le preneur à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public¹⁸.

Conditions

- Existence d'un contrat de bail ;
- Le bail doit avoir pour objet un immeuble ou une partie d'immeuble ;
- L'activité du preneur doit être celle d'un commerçant ou d'un artisan ;
- Cette activité doit mettre le preneur directement en contact avec le public ;
- Le bailleur doit avoir autorisé l'exercice de cette activité dans les lieux.

Révision du loyer

Le loyer est fixé librement par les parties mais, à l'expiration de chaque triennat, celles-ci ont le droit de demander au juge de paix une révision du montant à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles¹⁹, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure de 15 % au moins au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision (cette révision doit être demandée dans les 3 derniers mois du triennat en cours)²⁰.

Durée

La durée du bail ne peut être inférieure à neuf années.

Renouvellement

Le locataire a le droit d'obtenir 3 renouvellements du bail, en notifiant au bailleur sa volonté d'obtenir le renouvellement par exploit d'huissier ou par lettre recommandée 18 mois au plus et 15 mois au moins avant l'expiration du bail²¹. Le bailleur peut refuser le renouvellement pour certains motifs prévus par la loi. Il peut aussi le refuser en dehors de ces cas, moyennant le paiement d'une indemnité d'éviction égale à 3 ans de loyers (majorée le cas échéant de dommages et intérêts si le préjudice du preneur est plus important)²².

Fin du bail

Le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de 6 mois signifié au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

Le contrat peut aussi **autoriser le bailleur à mettre fin au bail** à l'expiration de chaque triennat **moyennant un préavis d'un an**, signifié au locataire par exploit d'huissier ou par lettre recommandée lorsque :

- le bailleur souhaite exploiter lui-même un commerce dans les lieux loués
- il souhaite que l'immeuble soit exploité par ses proches (descendants, ascendants, conjoint, descendants du conjoint, ascendants du conjoint)
- il désire permettre l'exploitation du bien par une société de personnes dont les associés actifs ou ceux possédant au moins les 3/4 du capital ont les mêmes liens de parenté avec le bailleur que ceux mentionnés ci-dessus.

Enfin, les parties peuvent mettre fin au bail à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge²³.

¹⁸ Article 1^{er} de la loi relative aux baux commerciaux (Loi du 30 avril 1951 – Section 2bis : Des règles particulières aux baux commerciaux, M.B., 10 mai 1951).

¹⁹ Constituent des « circonstances nouvelles » celles qui n'auraient pu être prises en considération pour la fixation du loyer de base (*Cass., 11 février 1972, Pas., 1972, I, 542*).

²⁰ Article 6 de la loi du 30 avril 1951.

²¹ Articles 13 et 14 de la loi du 30 avril 1951.

²² Article 16 de la loi du 30 avril 1951.

²³ Article 3 de la loi du 30 avril 1951.

4. Présentation des immeubles

Les rez-de-chaussée concernés sont décrits en annexe.

5. Procédure

La Commune va procéder en deux phases :

- L'appel à manifestation d'intérêt (phase de prospection) : mode de présélection des candidats qui seront invités à soumissionner lors de futures procédures d'appels d'offres restreints²⁴.
- Marché de concession (cahier des charges) pour un bail commercial ou une mise à disposition à titre précaire selon le rez-de-chaussée commercial : la Commune transmettra le cahier des charges et l'invitation à soumissionner aux candidats figurant sur la liste découlant de l'appel à manifestation d'intérêt, ou à certains d'entre eux choisis sur la base des critères de présélection propres au marché concerné.

Les opérateurs intéressés doivent manifester leur intérêt en envoyant par voie postale, pour la date du 25 octobre 2017 :

- Leurs coordonnées complètes ;
- Leur projet commercial (le type de commerce qu'ils veulent développer, l'éventuel business plan, les habilitations, qualifications pour le métier concerné) ;
- Les attentes en termes d'aménagement et de matériel (travaux qu'ils comptent réaliser en propre et attentes à l'encontre de la Commune, définition des besoins techniques du commerce) ;
- Les attentes financières (fourchettes de loyer espérées, sans que cela ne constitue une offre au sens strict, les soumissions formelles auront lieu dans une deuxième phase lorsque les cahiers des charges seront définis).

La manifestation d'intérêt devra être envoyée à l'adresse suivante :

Collège communal

Hôtel de Ville

22, rue Haute

6791 ATHUS

Une visite de ces bâtiments sera organisée le 11 octobre à 10h30. Merci de prévenir Madame THIRY Emilie au préalable. Si vous ne pouvez être disponible à la date et heure proposées, n'hésitez pas à également prendre contact avec elle afin de convenir d'un autre rendez-vous.

Pour toute information complémentaire (questions, documents concernant les informations techniques sur les rez-de-chaussée commerciaux), les opérateurs peuvent contacter Madame Emilie THIRY à l'adresse électronique suivante : thirye@aubange.be ou par téléphone : 063/38.12.59.

A la suite de l'appel à manifestation d'intérêt, une Commission composée de :

- La conseillère en rénovation urbaine ;
- La responsable de l'ADL ;
- Deux membres du Collège ;
- Deux membres du Conseil d'administration de l'ADL ;
- Deux membres de la Commission de rénovation urbaine ;
- La juriste communale
- Le Directeur général,

²⁴ www.eesc.europa.eu

sera constituée afin de remettre avis au Collège communal sur l'orientation commerciale à privilégier.

Le Collège, sur cette base, donnera les instructions pour la préparation du cahier spécial des charges à proposer pour adoption à l'occasion d'une séance ultérieure du Conseil communal.

Annexe – Convention d’occupation précaire

L’Union des Villes et Communes de Wallonie met ce modèle à la disposition de ses membres. Le modèle peut être adapté aux spécificités locales.

Modèle de convention d’occupation précaire

ENTRE LES SOUSSIGNES:

D’une part, la Commune/Ville de....., ci-après dénommée "le propriétaire", représentée par M (Mme), Bourgmestre et M (Mme), Directeur général, dont le siège est sis, agissant en vertu d’une délibération du conseil communal/collège communal (*pour rappel : si l’occupation précaire donne lieu au paiement d’une indemnité, le conseil communal doit en principe se prononcer sur son montant*) prise en séance du

Et

D’autre part,, ci-après dénommé "l’occupant",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Art. 1^{er} – Objet de la convention

Le propriétaire cède l’usage à titre précaire de l’immeuble/terrain/... situé àà l’occupant, qui l’accepte.

L’occupant reconnaît expressément que la loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale et la loi sur le bail à ferme ne sont pas applicables à la présente convention.

Art. 2 – Motif de la convention

*(Il est **indispensable** que cette convention soit conclue pour un motif déterminé, au risque d’une requalification du contrat en bail.*

Parmi les motifs, on indiquera par exemple:

- *L’immeuble visé à l’article 1^{er} fera prochainement l’objet de travaux importants de rénovation. Cette convention est conclue afin de valoriser cet immeuble jusqu’au commencement effectif des travaux.*
- *Le terrain visé à l’article 1^{er} est actuellement mis en vente. Cette convention vise à valoriser le terrain jusqu’au transfert effectif de la propriété au futur acheteur).*

Art. 3 – Prix et charges

L'occupant s'engage à payer, en contrepartie de cette occupation, une indemnité hebdomadaire/mensuelle deeuros, payable anticipativement sur le compte du propriétaire n°.....

(En fonction de la durée possible de la convention :) Cette indemnité sera adaptée automatiquement sur une base annuelle en fonction de l'indice des prix à la consommation, sans qu'une notification préalable ne soit requise. L'indice de départ est celui du mois de la signature de la présente convention.

L'occupant s'engage à rembourser au propriétaire tous les impôts et charges établis sur le bien.

Art. 4 – Durée de la convention

L'occupation prend cours le.....

Elle prendra fin dès que le motif pour lequel elle a été conclue est réalisé ou par résiliation.

(Il est également possible de prévoir une durée limitée de la convention [ex : un mois], éventuellement avec un mécanisme de prorogation. Dans ce cas, il semble important que ces périodes de prolongation soient de courte durée).

Art. 5 – Résiliation

(Pour rappel, le caractère précaire de la convention implique qu'il puisse y être mis fin sans préavis ou moyennant un préavis de très courte durée).

Option 1

Il est mis un terme à l'occupation sans préavis.

Aucune indemnité de rupture n'est due

OU

Option 2

Il est mis un terme à l'occupation moyennant un préavis de ... jours.

Si l'occupant manque gravement à ses obligations, le propriétaire peut immédiatement mettre un terme à l'occupation sans préavis.

Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture n'est due.

Art. 6 – Interdiction de cession

L'occupant ne peut céder, en tout ou en partie, l'usage de l'immeuble/terrain/... visé à l'article 1, sans accord préalable et écrit du propriétaire.

Art. 7 – Usage des lieux

L'occupant s'engage à occuper le bien en bon père de famille.

(Indiquer les prescriptions particulières si certaines doivent être mises en exergue ou/et ne sont pas comprises dans la notion de "bon père de famille".

Par exemple :

- *Si l'immeuble est voisin d'un centre hospitalier: " L'occupant ne se livrera à aucune activité engendrant une nuisance sonore susceptible d'incommoder le voisinage, et particulièrement la quiétude et l'activité du centre hospitalier XXXX ".*
- *Si l'immeuble devant faire l'objet de travaux lourds de rénovation: " A ne pas surcharger les planchers de plus de ...kilos/m²".*

Art. 8 – Entretien

L'occupant reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien et s'engage, à la fin de la convention, à le restituer dans le même état au propriétaire.

Un état des lieux pourra être dressé à la simple demande du propriétaire.

Art. 9 – Garantie

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent, l'occupant versera sur le compte du propriétaire une somme de euros à titre de garantie.

Cette somme sera versée au plus tard le premier jour de l'occupation des lieux par l'occupant. Elle lui sera restituée à la fin de la convention.

Art. 10 – Intérêts de retard

Sans préjudice à tout autre droit et action du propriétaire, toute somme due ou à devoir par l'occupant en vertu du présent contrat est productive, à dater de son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de ... (*par ex : 8 %*) l'an.

Fait en double exemplaire à, le..... dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire

Le propriétaire,

L'usager

Signature du Bourgmestre

Contreseing du Directeur général