

Bail emphytéotique relatif à l'aménagement d'un espace vert et récréatif sur la rive gauche du bassin Béco

Dans leur lettre du 19 novembre 2012, Mesdames E. Huytebroeck et B. Grouwels, Ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicitent l'avis de l'ICN sur le traitement dans le système européen des comptes (SEC 1995) du bail emphytéotique relatif à l'aménagement d'un espace vert et récréatif sur la rive gauche du bassin Béco.

La Région de Bruxelles-Capitale et le Port de Bruxelles envisagent la conclusion d'un contrat d'emphytéose ayant pour assiette des parcelles situées dans le bassin de Béco.

Le Port de Bruxelles est l'actuel propriétaire du bassin de Béco, dont la reconversion en un espace vert et récréatif, et plus précisément en un parc et une plaine de jeux, est projetée par la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour permettre à la Région de mener à bien ce projet il est prévu que le Port de Bruxelles (en tant que tréfoncier) et la Région de Bruxelles-capitale (en tant qu'emphytéote) concluent une convention d'emphytéose dont les modalités sont synthétisées ci-après.

L'emphytéose est accordée jusqu'au 31 janvier 2092 et portera sur une série de parcelles énumérées à l'article 1 de la convention, réparties en deux lots (zone A et zone B). Alors que pour la zone A, l'emphytéose prendra cours dès la signature de la convention, elle ne prendra cours qu'au premier anniversaire de cette convention pour la zone B.

En contrepartie de son droit d'emphytéose, la Région versera des canons emphytéotiques selon les modalités suivantes:

- un premier canon de 3 millions EUR payé dans le mois de la signature de la convention et qui rémunère le transfert des droits emphytéotiques sur la zone A ;
- un second canon d'environ 6 millions EUR dû à la date du premier anniversaire de la signature de la convention, qui rémunère le transfert des droits emphytéotique sur la zone B ;
- un canon périodique de 1 EUR par an, dû à chaque date d'anniversaire postérieure à la signature de la convention.

Le montant total des deux canons est donc de presque 9 millions EUR, lequel correspond à une actualisation de la valeur estimée du site de Béco en 2007 par un bureau d'expertise.

À l'expiration de la convention, le Port s'engage à rembourser la Région à concurrence de la plus-value qu'elle aura apportée au bien, laquelle sera évaluée par un expert de l'Ordre Belge des Géomètres Experts qui tiendra compte de l'ensemble des améliorations apportées au bien, notamment la dépollution et la valeur des constructions érigées par la Région. Moyennant ce paiement, les constructions érigées par la Région deviendront, à ce moment, la propriété du Port de Bruxelles.

La Région devra prendre à sa charge l'entretien du bien mis à sa disposition et devra effectuer toutes les réparations nécessaires (ordinaires et extraordinaires). Elle devra également assurer le gardiennage conformément à la destination publique de ce bien, la prise en charge de tous les déplacements, les sectionnements, les renouvellements de canalisations, câbles etc. La Région est en outre tenue de restituer le bien en bon état d'entretien et de réparation sans distinction entre les constructions existantes et celles ajoutées par lui. Elle supporte également les frais de l'assainissement du sol, de même que tous les impôts, taxes et frais liés au bien mis à sa disposition.

Il est par ailleurs prévu que la Région prendra possession du site dans l'état dans lequel il se trouve et qu'elle supportera tous les frais de démolition que les travaux qu'elle entreprendra exigeraient .

La Région prend en outre les risques suivants à sa charge: tout « évènement ou accident » ; les risques de dépréciation, perte ou de destruction ; la responsabilité découlant des articles 1382, 1383 , 1384 et 1386 du Code civil , de même que les risques liés aux incendies (quelle qu'en soit la cause) . Elle a enfin l'obligation de faire assurer le bien mis à sa disposition .

Avis de l'ICN

Cet avis de l'ICN est basé sur le *Manual on Government deficit and debt* d'Eurostat (édition de mars 2012).

Le contrat concerne un bail emphytéotique de terrains pour une durée de presque 80 ans, soit une période de temps inférieure à la durée de vie économique du terrain qui est réputée infinie.

Dans le système européen des comptes (SEC 1995), les recettes perçues pour l'utilisation d'un actif corporel non produit (comme les terrains) pour une durée inférieure à sa durée de vie économique incluent les deux types de paiement suivants qui sont enregistrés comme des loyers (D.45): le paiement est effectué à chaque période d'utilisation de l'actif ou un versement unique permet d'utiliser l'actif pendant une certaine période.

Les paiements à charge de la Région de Bruxelles-Capitale doivent être enregistrés comme des loyers (D.45). Les deux canons uniques doivent être enregistrés comme une avance financière (F.79) et proratisés sur toute la durée du contrat tandis que les paiements périodiques sont à enregistrer durant la période où ils sont effectués. Le solde de financement de la Région de Bruxelles-Capitale est donc affecté négativement sur toute la durée du bail.

Quant à l'éventuelle plus-value qui serait constatée à l'expiration du contrat et qui serait payée par le Port de Bruxelles à la Région de Bruxelles-Capitale, elle ne pourra être constatée qu'au moment de l'expiration du contrat et ne constituera une recette pour la Région de Bruxelles-Capital qu'à ce moment.

7.12.2012