11 mars 2004
Décret relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques

Les dates d'entrée en vigueur des dispositions de ce décret sont stipulées à l'article 26.

Ce décret a été modifié par le décret-programme du 3 février 2005.

Session 2003-2004.
Documents du Conseil 631 (2003-2004), n os 1 à 12.
Compte rendu intégral, séance publique du 3 mars 2004.
Discussion. - Vote.

Le Conseil régional wallon a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit:

Chapitre premier
Des définitions

Art. 1er.
Au sens du présent décret, on entend par:

1° le Gouvernement: le Gouvernement wallon;

2° l'intercommunale: l'intercommunale ayant dans son objet social le développement économique ou social;

3° la société: la société ou la filiale créée sur la base du décret du 6 mai 1999 portant modification du chapitre V de la loi du 2 avril 1962 constituant une Société fédérale d'investissement et des Sociétés régionales d'Investissement, aux fins d'agir en mission déléguée ou pour compte propre dans le cadre de l'exécution du présent décret et de son objet social;

4° les opérateurs de développement économique: les intercommunales de développement économique et la société;

5° l'aménagement: les (*actes et travaux réalisés sur la voirie ou sur des terrains destinés à être incorporés à la voirie ainsi que sur des biens immobiliers situés dans un périmètre reconnu par le Gouvernement* – Décret-programme du 3 février 2005, art. 108) afin de permettre d'y accueillir des activités économiques ou de favoriser leur implantation, notamment par la mise en commun ou à disposition de services ou activités;

6° la valeur vénale: la valeur marchande que l'on obtiendrait en mettant à disposition le bien par vente, par location ou par cession de droits réels dans des conditions normales de publicité en suite d'un concours suffisant d'amateurs;

7° le hall relais: l'immeuble mis à disposition temporairement d'une ou plusieurs entreprises en phase de lancement;

8° le centre de services auxiliaires: l'immeuble au sein duquel plusieurs entreprises ou leur personnel disposent de services et d'équipements communs auxiliaires, destinés à favoriser leur création, leur implantation et leur développement;

9° l'incubateur: le hall relais au sein duquel plusieurs entreprises ou leur personnel disposent de services et d'équipements communs auxiliaires, ainsi que des outils de production, destinés à favoriser leur création, leur implantation et leur développement.

Chapitre II
De l'expropriation

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 2.
Afin de promouvoir le développement économique et social, la Région, les communes et les intercommunales peuvent procéder à l'expropriation des immeubles nécessaires à l'aménagement d'espaces destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation ou à permettre l'extension d'activités existantes.

Art. 3.
Le pouvoir expropriant qui sollicite un arrêté d'expropriation adresse au Gouvernement une demande décrivant l'utilité publique du projet considéré.

Celle-ci contient au moins:

1° un plan d'expropriation présentant le périmètre des immeubles concernés, le relevé de l'identité des propriétaires et la superficie de leur bien, établis selon les indications du cadastre;

2° une présentation de la situation existante de fait;

3° une description des activités économiques projetées;

4° un plan d'implantation présentant le tracé des voiries et les caractéristiques des principaux aménagements projetés et, s'il échet, le phasage et les raccordements éventuels, ainsi que les différentes zones affectées à des activités économiques spécifiques;

5° un rapport justificatif des incidences économiques, sociales et environnementales, en ce compris les potentialités d'intermodalité;

6° une estimation du coût des aménagements à réaliser;

7° une analyse de la compatibilité du projet au regard des plans et schémas d'aménagement en vigueur.

Le Gouvernement peut compléter l'énumération énoncée au premier alinéa et préciser le contenu des documents à joindre à la demande, le nombre d'exemplaires du dossier qu'elle doit comporter, ainsi que l'échelle des plans.

Lorsque l'élaboration d'un cahier de charges urbanistique et environnemental est requise conformément au CWATUP, les documents cités aux points 2°, 3°, 4° et 7° de l'alinéa 2 sont élaborés notamment en tenant compte des éléments utiles figurant dans ledit cahier préalablement approuvé par le Gouvernement.

Art. 4.
La demande est adressée, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, auprès du fonctionnaire dirigeant des services du Gouvernement wallon qu'il désigne à cet effet, ci-après dénommé « le fonctionnaire dirigeant ».

Si le fonctionnaire dirigeant estime que la demande est complète ou qu'elle permet de statuer en parfaite connaissance de cause, il transmet au pouvoir expropriant, par lettre recommandée à la poste, dans les quinze jours de la réception de la demande, un accusé de réception.

A défaut, il adresse au pouvoir expropriant une lettre recommandée à la poste sollicitant la production des informations manquantes. Dans les quinze jours de la réception de celles-ci, le fonctionnaire dirigeant transmet au pouvoir expropriant, par lettre recommandée à la poste, un accusé de réception.

En même temps qu'il transmet au pouvoir expropriant l'accusé de réception, le fonctionnaire dirigeant adresse, par lettre recommandée à la poste, une copie de la demande au collège des bourgmestre et échevins de chaque commune concernée, sauf si elle est le pouvoir expropriant, au fonctionnaire délégué compétent visé à l'article 3 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et à tout service, commission ou autorité qu'il juge opportun de consulter.

Art. 5.
Dans les quinze jours de la réception de la demande visée à l'article 4, alinéa 4 , la commune la soumet à une enquête publique. Celle-ci est annoncée tant par voie d'affiches que par un avis inséré dans les pages

Wallex - Le droit en Wallonie

locales de trois quotidiens d'expression française ou allemande selon le cas. S'il existe un bulletin communal d'information ou un journal publicitaire distribué gratuitement à la population, l'avis peut y est inséré.

La demande est déposée à la maison communale, aux fins de consultation par le public, pendant un délai de trente jours, dont le début et la fin sont précisés dans les affiches et annonces. Ce délai est suspendu entre le 16 juillet et le 15 août.

Au plus tard le jour de l'ouverture de l'enquête publique, la commune adresse, par voie recommandée à la poste, un courrier avertissant chaque personne à exproprier telle qu'identifiée au plan d'expropriation joint à la demande.

Les réclamations et observations sont adressées au collège des bourgmestre et échevins dans le délai de trente jours visé à l'alinéa 2.

Art. 6.
Dans les quinze jours de la clôture de l'enquête publique, le collège des bourgmestre et échevins transmet au fonctionnaire dirigeant, par lettre recommandée à la poste, les réclamations et observations introduites, un procès-verbal de clôture d'enquête et l'avis éventuellement émis par le conseil communal en application de l'article 7, alinéa 1er . Il communique une copie des mêmes documents au pouvoir expropriant.

Art. 7.
Sauf lorsque le pouvoir expropriant est la commune, le conseil communal émet un avis dans le délai de l'enquête publique. A défaut, celui-ci est réputé favorable.

Dans les trente-cinq jours de la réception de la demande, le fonctionnaire délégué visé à l'article 4, alinéa 4 , envoie au fonctionnaire dirigeant, par lettre recommandée à la poste, son avis concernant le projet. A défaut, celui-ci est réputé favorable.

Les services, commissions et autorités consultés envoient, par lettre recommandée à la poste, leur avis concernant le projet au fonctionnaire dirigeant dans les trente-cinq jours de la réception de la demande qui leur est adressée en application de l'article 4, alinéa 3 . A défaut, celui-ci est réputé favorable.

Art. 8.
Les modifications pouvant être apportées à la demande après l'enquête publique doivent résulter des réclamations et observations émises durant l'enquête publique ou des avis des autorités consultées. Néanmoins, les modifications ne peuvent avoir pour incidence d'augmenter le périmètre des expropriations envisagées sans l'accord du propriétaire du bien concerné par l'extension projetée.

Art. 9.
Endéans les cent vingt jours de la réception du dossier complet, après enquête publique, le fonctionnaire dirigeant adresse au Gouvernement un rapport de synthèse des réclamations, observations et avis émis. Il y joint son avis et une proposition d'arrêté.

S'il fait droit à la demande, le Gouvernement délivre l'arrêté d'expropriation auquel est joint le plan d'expropriation dans les trente jours de la réception de la proposition d'arrêté.

L'arrêté d'expropriation est publié au *Moniteur belge* .

Art. 10.
Les voiries qui traversent les immeubles visés par l'arrêté d'expropriation sont désaffectées.

Les servitudes publiques et privées qui grèvent ces immeubles sont éteintes. Le pouvoir expropriant est chargé de proposer un tracé alternatif.

Dès leur réception provisoire, les voiries publiques créées dans le cadre de l'aménagement des espaces destinés aux activités économiques sont reprises par la commune sur le territoire de laquelle elles se trouvent.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 11.
Le droit de rétrocession visé par l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 ne peut être invoqué.

Art. 12.
Les comités d'acquisition d'immeubles institués auprès du Service public fédéral Finances, ci-après dénommés les comités d'acquisition, peuvent être chargés de procéder à toutes les acquisitions ainsi que d'exercer les poursuites et diriger les procédures d'expropriation d'immeubles à effectuer en application de l'article 2 .

Les présidents des comités d'acquisition sont compétents pour représenter en justice le pouvoir expropriant.

Art. 13.
Lorsqu'il ne fait pas appel au comité d'acquisition, le pouvoir expropriant soumet au visa de celui-ci toute offre qu'il compte faire à l'amiable ou en justice. Le projet d'offre est accompagné d'un rapport justificatif.

Le comité notifie son visa ou son refus de viser dans un délai d'un mois à dater de la réception du dossier contenant le projet d'offre. En cas de nécessité, ce délai peut être prorogé d'un mois à la demande du comité.

En cas de refus de viser, le comité détermine le montant maximum auquel l'offre peut s'élever. Il motive ce montant. Le visa est censé accordé lorsque le comité laisse écouler le délai déterminé au deuxième alinéa.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 14.
Des expropriations décrétées successivement en vue de la création d'un espace destiné à accueillir des activités économiques sont, pour l'estimation de la valeur des biens expropriés, considérées comme formant un tout à la date du premier arrêté d'expropriation.

Art. 15.
Dans l'appréciation de la valeur du bien exproprié, il n'est pas tenu compte des plus-values qui résultent:

1° soit de son inclusion dans un espace plus vaste destiné à accueillir des activités économiques;

2° soit des aménagements apportés au bien durant la période de prise en location provisoire prévue par l'article 17, §2, de la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique;

3° soit de l'aménagement de biens à l'usage d'activités économiques ou par suite des projets d'aménagement de ces biens, après la publication de l'arrêté visé au second alinéa de l'article 9 ;

4° soit des prescriptions des plans et schémas d'aménagement dont l'adoption ou la révision, en application du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, était nécessaire en vue de permettre l'aménagement, visé par l'expropriation, d'espaces destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation ou à permettre l'extension d'activités existantes ou d'actes et travaux effectués en contravention aux prescriptions de ces plans ou schémas, si ces actes et travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique préalable à son adoption.

Chapitre III
Des aides

Art. 16.

§1er. Dans la limite des crédits budgétaires, le Gouvernement peut octroyer des subsides aux communes et aux intercommunales pour l'acquisition, l'expropriation et l'aménagement d'espaces destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation, à permettre l'extension d'activités existantes ainsi que les études nécessaires à la réalisation de ces opérations.

Dans la limite des crédits budgétaires et à titre supplétif, le Gouvernement peut octroyer des subsides à la société pour l'acquisition et l'aménagement d'espaces destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation, à permettre l'extension d'activités existantes ainsi que les études nécessaires à la réalisation de ces opérations.

La garantie de la Région peut être attachée au remboursement total ou partiel en capital, intérêts et accessoires des emprunts ou obligations souscrits en raison de la réalisation des opérations visées aux alinéas 1er et 2.

Cet alinéa entrera en vigueur à la date fixée par le Gouvernement (voyez l'article 26).

§2. La société ainsi que la commune ou l'intercommunale lorsqu'elles n'ont pas réalisé d'expropriation en application du chapitre II introduisent un dossier qui contient au moins les éléments visés à l'article 3, 2° à 7° .

§3. Le Gouvernement détermine la procédure, la forme, les conditions d'octroi, les taux et les modes de calcul des subsides et de la garantie de la Région.

Art. 17.

§1er. Les opérateurs de développement économique sont exemptés de précompte immobilier.

§2. La commune, l'intercommunale ou la société ne peut mettre fin à l'usage économique du bien pour lequel elle a bénéficié de subsides ou de la garantie de la Région qu'avec l'accord du Gouvernement, lequel peut être assorti de conditions.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 18.

§1er. Dans la limite des crédits budgétaires, le Gouvernement peut octroyer des subsides aux communes, aux intercommunales et à la société ou aux personnes physiques ou morales, en association avec ces mêmes communes ou intercommunales, pour la création d'incubateurs, de centres de services auxiliaires, de halls relais ou d'équipements communs auxiliaires destinés à favoriser la création, l'implantation ou le développement d'entreprises implantées ou à implanter au sein des espaces destinés à accueillir des activités économiques.

La garantie de la Région peut être attachée au remboursement total ou partiel en capital, intérêts et accessoires des emprunts ou obligations souscrits en raison des opérations visées à l'alinéa 1er.

Cet alinéa entrera en vigueur à la date fixée par le Gouvernement (voyez l'article 26).

Le Gouvernement détermine la forme, les conditions d'octroi, les taux et les modes de calcul des subsides et de la garantie de la Région. Il fixe également les modalités d'association entre les personnes physiques ou morales et les communes, les intercommunales ou la société, en consacrant le pouvoir majoritaire de décision de ces dernières.

§2. La mise à disposition des services et équipements communs par les incubateurs et centres de services visés au paragraphe 1er se réalise au prix du marché.

§3. Le Gouvernement peut, selon des modalités qu'il détermine, contribuer au fonctionnement des incubateurs, des centres de services auxiliaires ou des halls relais visés au paragraphe 1er.

Ce paragraphe 3 entrera en vigueur à la date fixée par le Gouvernement (voyez l'article 26).

Chapitre IV
Du financement

Art. 19.

La société peut être chargée par le Gouvernement de financer, pour compte des communes et des intercommunales, l'acquisition, l'expropriation et l'aménagement d'espaces destinés à accueillir des activités économiques, à favoriser leur implantation, à permettre l'extension d'activités existantes ainsi que les études nécessaires à la réalisation de ces opérations.

Chapitre V
De la mise à disposition

Section première
Des modes de mise à disposition

Art. 20.
Les immeubles acquis, expropriés ou aménagés en vertu du présent décret sont mis à la disposition d'utilisateurs ou d'intermédiaires économiques par vente, par location ou par cession de droits réels.

Section 2
De la vente

Art. 21.
§1er. La convention qui constate la mise à disposition par vente contient:

1° une clause décrivant l'activité économique à exercer sur ou au sein de l'immeuble;

2° une clause déterminant les exigences en matière d'emplois;

3° une clause fixant le montant minimum d'investissements à réaliser;

4° une clause selon laquelle l'utilisateur ou l'intermédiaire économique s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur;

5° une clause en vertu de laquelle, lorsqu'il n'utilise pas lui-même le bien mis à sa disposition, l'utilisateur ou l'intermédiaire économique s'engage à inclure les mêmes clauses dans la convention de mise à disposition à intervenir;

6° une clause selon laquelle le vendeur originaire peut procéder au rachat du bien en cas de cessation de l'activité économique visée au 1° ou de non-respect des points 1° à 5°.

§2. Moyennant l'accord, éventuellement conditionnel, du vendeur originaire, l'utilisateur ou l'intermédiaire économique peut revendre, louer ou céder des droits réels sur l'immeuble, la convention reproduisant les clauses énumérées au paragraphe 1er.

§3. En cas de cessation de l'activité économique ou de non-respect des diverses clauses énumérées au paragraphe 1er, le vendeur originaire peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder au rachat de l'immeuble.

Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale par la Région, la commune, l'intercommunale ou la société, adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le comité d'acquisition.

Section 3
De la location et de la cession de droits réels

Art. 22.
§1er. La convention qui constate la mise à disposition par location ou par cession de droits réels contient:

1° une clause décrivant l'activité économique exercée sur ou au sein de l'immeuble;

2° une clause déterminant les exigences en matière d'emplois;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° une clause fixant le montant minimum d'investissements à réaliser;

4° une clause selon laquelle l'utilisateur ou l'intermédiaire économique s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur;

5° une clause en vertu de laquelle, lorsqu'il n'utilise pas lui-même le bien mis à sa disposition, l'utilisateur ou l'intermédiaire économique s'engage à inclure les mêmes clauses dans la convention de mise à disposition à intervenir;

6° une clause selon laquelle le bailleur ou le cédant originaire peut procéder à la résiliation de la convention en cas de cessation de l'activité économique visée au 1° ou de non-respect des points 1° à 5°.

§2. Moyennant l'accord, éventuellement conditionnel, du bailleur ou du cédant originaire, l'utilisateur ou l'intermédiaire économique peut céder la convention de location ou de cession de droits réels, la convention reproduisant les clauses énumérées au paragraphe 1er.

§3. En cas de cessation de l'activité économique ou de non-respect des diverses clauses énumérées au paragraphe 1er, le bailleur ou le cédant originaire peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder à la résiliation de la convention de location ou de cession de droits réels.

Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient visé sont déterminés par le comité d'acquisition.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 4
De l'évaluation

Art. 23.

§1er. Le comité d'acquisition a qualité pour procéder à la vente, à la location de gré à gré des immeubles acquis, expropriés ou aménagés en vertu du présent décret, ainsi qu'à la cession de droits réels sur ces immeubles. Il peut être délivré des grosses des actes.

§2. Lorsqu'elle ne fait pas appel au comité d'acquisition, la Région, la commune, l'intercommunale ou la société soumet le projet de convention au visa du comité d'acquisition.

Le projet de convention est accompagné d'un rapport justificatif qui fait apparaître l'évaluation du prix de vente, de location ou de cession de droits réels envisagé de l'immeuble ainsi que des contraintes spécifiques dont celui-ci est assorti.

Le comité notifie son visa ou son refus de viser dans un délai d'un mois à dater de la réception du dossier contenant le projet de convention. En cas de nécessité, ce délai peut être prorogé d'un mois à la demande du comité.

En cas de refus de viser, le comité détermine les conditions auxquelles le projet de convention peut être conclu. Il motive ces conditions. Le visa est censé accordé lorsque le comité laisse s'écouler le délai déterminé au deuxième alinéa.

§3. Le comité d'acquisition est chargé de déterminer la valeur vénale du bien en faisant apparaître les éléments visés au paragraphe 2, alinéa 2.

Cette valeur constitue le prix minimum de la mise à disposition de l'immeuble par vente, par location ou par cession de droits réels.

Lorsque l'immeuble est mis à disposition par vente dans un délai inférieur à trois ans à dater de son acquisition par la Région, la commune, l'intercommunale ou la société, le prix de la mise à disposition ne peut, sauf lorsque le comité d'acquisition constate un recul général de la valeur vénale des immeubles pris comme points de comparaison, être inférieur aux coûts initialement engagés.

Chapitre VI
Des dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 24.
Les articles 30, à l'exception du paragraphe 2, *c* ., 30 *bis* , 31, 31 *bis* , 32, 32 *bis* et 42 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique, telle que modifiée par la loi du 17 août 1973, la loi du 3 mars 1976, la loi du 5 août 1978, la loi du 12 août 1985, le décret du 15 mars 1990, le décret du 25 juin 1992 et le décret du 22 janvier 1998 sont abrogés.

Art. 25.
Les acquisitions, expropriations et cessions de droits réels réalisées dans le cadre d'un arrêté d'expropriation adopté avant l'entrée en vigueur du décret demeurent soumises aux dispositions en vigueur avant cette date.

Art. 26.
Le Gouvernement détermine la date d'entrée en vigueur de chacune des dispositions du présent décret.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge .
Namur, le 11 mars 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre de l'Economie, des P.M.E, de la Recherche et des Technologies nouvelles,

S. KUBLA

Le Ministre des Transports, de la Mobilité et de l'Energie,

J. DARAS

Le Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipement et des Travaux publics,

M. DAERDEN

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Wallex - Le droit en Wallonie

M. FORET

Le Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité,

J. HAPPART

Le Ministre des Affaires intérieures et de la Fonction publique,

Ch. MICHEL

Le Ministre des Affaires sociales et de la Santé,

Th. DETIENNE

Le Ministre de l'Emploi et de la Formation,

Ph. COURARD

Wallex - Le droit en Wallonie