

# EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL



Séance du 10 juillet 2024

## **Présents :**

Pierre HENNEAUX,  
Bourgmestre;

Patrick PIERLOT,  
Anne HENNEAUX,  
Géline NICOLAS,  
Philippe GILSON,  
Echevins;

André ADAM,  
Président du CPAS  
(voix consultative);

Didier NEUVENS,  
Dominique  
BOSENDORF,  
Joseph MARCHAL,  
Christine PALIZEUL,  
Jean-François  
SLACHMUYLDERS,  
Pauline PICARD,  
Dominique PENOY,  
Georges JAUMIN,  
Sandrine BOUCQUEY,  
Laurent BREUSKIN,  
Kévin DEBOURSE,  
Anne BERG;  
Conseillers;

Séverine PIERRET,  
présidente du Conseil;

Frédéric LEROY,  
Directeur général

OBJET : Approbation des modalités de mise en vente de plusieurs parcelles constituant le terrain de camping dit "Europacamp" à 6870 Saint-Hubert - Hurtebise

## **Le Conseil Communal réuni en séance publique :**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, ci-après « CDLD » en sa forme actuelle en Région wallonne ;

Vu le Code du Développement territorial, ci-après « CoDT », en sa forme valable en Région wallonne ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 du Ministre FURLAN relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Considérant que l'article L1122-30 du CDLD prescrit que « *le conseil règle tout ce qui est d'intérêt communal* » et que la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux précise que le conseil communal est compétent pour décider du principe de la vente d'un terrain communal ;

Considérant que la Ville de Saint-Hubert est propriétaire à 100% de 16 parcelles constituant le camping Europacamp, sises à SAINT-HUBERT / 1ère division/SAINT-HUBERT, et répertoriées comme suit ;

Service traitant :  
Service - Comptabilité  
Agent traitant :  
Frédéric LEROY

| Désignation cadastrale          | Superficie de la parcelle | Nature             | Superficie à estimer |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 - Section A<br>numéro 2132 V8 | 11ha 84a 21ca             | Terrain camping de | 100 %                |
| 2 - Section A<br>numéro 2132 Y4 | 78a 31ca                  | Patsart            | 100 %                |
| 3 - Section A<br>numéro 1896 G  | 94a 25ca                  | Terre v.v          | 100 %                |
| 4 - Section A<br>numéro 2132 Y2 | 24a 88ca                  | Bois               | 100 %                |
| 5 - Section A<br>numéro 2132 H5 | 95a 31ca                  | Bois               | 100 %                |
| 6 - Section A<br>numéro 2132 T2 | 26a 50ca                  | Bois               | 100 %                |
| 7 - Section A<br>numéro 2132 A4 | 14a 70ca                  | Bois               | 100 %                |
| 8 - Section A<br>numéro 2132 Z3 | 13a 56ca                  | Bois               | 100 %                |
| 9 - Section A<br>numéro 2132 X3 | 21a 06ca                  | Bois               | 100 %                |
| 10- Section A<br>numéro 2132 Y3 | 28a 22ca                  | Bois               | 100 %                |
| 11- Section A<br>numéro 2132 W3 | 20a 13ca                  | Bois               | 100 %                |
| 12- Section A<br>numéro 2132 S8 | 4ha 34a 85ca              | Bois               | 100 %                |
| 13- Section A<br>numéro 2132 X4 | 1a 05ca                   | Lavatory           | 100 %                |
| 14- Section A<br>numéro 2132 W4 | 1a 47ca                   | Maison             | 100 %                |
| 15- Section A<br>numéro 2132 L6 | 1a 42ca                   | Lavatory           | 100 %                |
| 16- Section A<br>numéro 2132 K6 | 47ca                      | Pavillon           | 100 %                |

Considérant la nature des différentes parcelles ;

Considérant qu'il ne ressort pas des missions d'une Commune d'exploiter un camping ;

Considérant que ledit camping fait actuellement l'objet d'un bail emphytéotique d'une durée de trente ans depuis le 16.05.2014, dont le canon s'élève à 1 euro / an ;

Considérant les travaux d'investissement réalisés par l'actuel emphytéote afin de remettre le site aux normes réglementaires en vigueur ;

Que depuis la reprise du site par l'emphytéote, le camping connaît à nouveau un succès auprès de campeurs de tous horizons ;

Considérant que la bonne santé du camping est source de revenus pour la Ville de Saint-Hubert ;

Que la vente des terrains permettra au futur propriétaire de pérenniser le site et les investissements actuels et futurs ;

Que par ailleurs le produit direct de cette vente garantira un revenu supplémentaire pour les finances communales ;

Considérant que ledit produit de la vente permettra de financer les projets de construction, d'amélioration énergétique et de rénovation de bâtiments publics ;

Considérant que les parcelles sont vendues en un seul lot et qu'il sera fait choix de recourir à la vente de gré à gré ;

Vu le courrier du 19 juin 2023 du Département des Politiques publiques locales de la Direction des Marchés Publics et du Patrimoine du SPW, et notamment la paragraphe 1 : "Intérêt de procéder à l'opération", dont copie annexée à la présente délibération ;

Vu le courrier du 23 mai 2024 du Département des Comités d'acquisition - Direction Luxembourg, annexé à la présente, et duquel ressort :

- Une estimation de la valeur vénale du bien à neuf cent soixante et un mille huit cent quarante et un euros cinquante centimes (961.841,50€)
- Une estimation du tréfonds à cinq cent cinquante mille euros (550.000,00€), l'emphytéose existante dégradant fortement la valeur du bien
- Il y lieu de préciser la valorisation du peuplement (sylvicole)
- La situation et la valorisation du captage doit également être étudiée
- L'estimation ne tient pas compte d'une éventuelle pollution du sol

Vu le rapport de la Banque de Données de l'État des Sols au 23.05.2024 annexé à la présente ;

Vu le courrier email du 20 février 2024 de Madame Axelle DIERSTEIN, du Département de la Nature et des Forêt estimant les parcelles forestières soumises reprises dans le périmètre du camping, annexé à la présente, et duquel ressort

- Parcelles soumises en zones de loisirs au plan de secteur, hors N2000
- Valeur d'avenir calculée pour les chênes rouges d'Amérique et les érables sycomores
- Pas de valeur d'avenir calculée pour les mélèzes du Japon
- Valeur marchande pour les autres essences de qualité "bois de chauffage"
- Estimation de 37.027,00 euros

Vu le courrier du 20 janvier 2023 du cabinet de Madame la Ministre Céline TELLIER annexé à la présente et confirmant l'avis favorable du Département de la Nature et des Forêts (Direction de Neufchâteau) relative à la soustraction des parcelles reprises dans le périmètre du camping Europacamp sous réserve

- Que tout projet fasse l'objet d'une demande de permis d'environnement et/ou d'urbanisation
- Que l'entièreté du montant de la vente des parcelles forestières soit réinvesti par la Ville dans l'achat de fonds forestiers [...] lesquels seront soumis au régime forestier

Vu les échanges avec Madame Claire DEROANNE, Chef de projets à l'Intercommunale Idelux Eau concernant la valorisation du captage;

*Bonjour Frédéric,*

*Je reviens vers toi concernant le puits du camping.*

*Je constate qu'il y a également une source qui alimente le site. Le titulaire de l'ouvrage est Europacamp sprl.*

*Le puits fait apparemment 50 m de profondeur. Vu le coût actuel d'un forage, ça coûterait environ 8.000 €. Avec la pompe et la colonne ascensionnelle, on est sur un maximum de 10.000 €.*

*Pour la source, il s'agit seulement d'une chambre captante. Vu l'âge de l'ouvrage, ça ne doit plus valoir grand-chose.*

*Pour l'estimation donc, en plus du fond de terrain, vu le potentiel des deux prises d'eau et l'équipement, tu peux rester sur 10.000 € en tout.*

Considérant la volonté du Conseil communal de maintenir une activité à vocation touristique sur le site, et ce à minima jusqu'à la date du 16.05.2044, date initialement prévue pour la fin de l'emphytéose actuellement en cours ;

Que dans l'éventualité où l'acquéreur aurait la volonté de revendre le camping dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature des actes authentiques, la Ville de Saint-Hubert se réserve le droit de lui notifier, dans ledit délai de 5 ans, sa volonté de reprendre les terrains vendus dans les conditions prévues aux articles 1659 et s. du Code civil.

Qu'en cas de rachat, le vendeur remboursera à l'acquéreur en un seul paiement le prix non indexé de la présente vente, à l'exclusion des impenses et autres frais visés à l'article 1673, al. 1er du Code civil.

Que la volonté d'exercer la faculté de rachat ci-dessus sera notifiée à l'acquéreur par courrier recommandé.

Qu'à défaut d'avoir exercé la faculté de rachat au plus tard dans le délai de cinq ans à dater de la réalisation des conditions suspensives, le vendeur sera de plein droit déchu de cette faculté et l'acquéreur demeurera propriétaire du bien objet de la vente sans préjudice de l'exercice éventuel par le vendeur d'une action résolutoire.

Considérant que les modalités de publicité de la vente seront fixées comme décrit ci-dessous ;

Considérant que le choix de l'acquéreur et du prix définitif seront déterminés lors d'une future séance du conseil communal, conformément à la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Considérant que le dossier a transmis en date du 20/06/2024 au Receveur communal ;

Vu l'avis de légalité de la Receveur communale daté du 28/06/2024 ;

Attendu que la Ville a reçu, en date du 05 juillet 2024, soit après la convocation du Conseil communal, un avis de la Tutelle ;

Que cet avis a été complété, le 09 juillet 2024 par des informations du comité d'acquisition ;

Que ces remarques seront prises en compte dans le cahier des charges de la vente des parcelles qui sera approuvé lors d'une prochaine séance du Conseil communal ;

### **DÉCIDE à l'unanimité :**

#### Article 1

De lancer une procédure de vente, de gré à gré, en un seul lot, avec publicité, des parcelles cadastrées tel que repris ci-dessous :

| Désignation cadastrale          | Superficie de la parcelle | Nature             | Superficie à estimer |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 - Section A<br>numéro 2132 V8 | 11ha 84a 21ca             | Terrain camping de | 100 %                |
| 2 - Section A<br>numéro 2132 Y4 | 78a 31ca                  | Patsart            | 100 %                |
| 3 - Section A<br>numéro 1896 G  | 94a 25ca                  | Terre v v          | 100 %                |
| 4 - Section A<br>numéro 2132 Y2 | 24a 88ca                  | Bois               | 100 %                |
| 5 - Section A<br>numéro 2132 H5 | 95a 31ca                  | Bois               | 100 %                |
| 6 - Section A<br>numéro 2132 T2 | 26a 50ca                  | Bois               | 100 %                |
| 7 - Section A<br>numéro 2132 A4 | 14a 70ca                  | Bois               | 100 %                |
| 8 - Section A<br>numéro 2132 Z3 | 13a 56ca                  | Bois               | 100 %                |
| 9 - Section A<br>numéro 2132 X3 | 21a 06ca                  | Bois               | 100 %                |
| 10- Section A<br>numéro 2132 Y3 | 28a 22ca                  | Bois               | 100 %                |
| 11- Section A<br>numéro 2132 W3 | 20a 13ca                  | Bois               | 100 %                |
| 12- Section A<br>numéro 2132 S8 | 4ha 34a 85ca              | Bois               | 100 %                |
| 13- Section A<br>numéro 2132 X4 | 1a 05ca                   | Lavatory           | 100 %                |
| 14- Section A<br>numéro 2132 W4 | 1a 47ca                   | Maison             | 100 %                |
| 15- Section A<br>numéro 2132 L6 | 1a 42ca                   | Lavatory           | 100 %                |
| 16- Section A<br>numéro 2132 K6 | 47ca                      | Pavillon           | 100 %                |

#### Article 2

De fixer le prix de la vente à la somme de

- 550.000 euros pour le tréfonds considérant l'emphytéose en cours grevant la valeur du bien
- 37.027 euros pour le peuplement soumis au régime forestier, sous réserve de la confirmation de l'avis préalable favorable de Madame la Ministre de l'Environnement, de la Forêt, de la Ruralité de la soustraction de ces parcelles au régime forestier
- 10.000 euros pour le captage

#### Article 3

De proposer, selon les principes et modalités ci-après, de vendre les parcelles à la personne ayant remis une offre correspondant aux exigences reprises dans la présente délibération.

En cas de pluralité d'offres de même valeur, le Conseil communal sera compétent pour attribuer la vente à la personne de son choix, au vote à bulletins secrets.

#### Article 4

De fixer la date limite pour remettre une première offre au plus tard dans les 60 jours de la publicité à réaliser, par courrier recommandé à l'Administration communale ou par porteur contre accusé de réception.

D'autoriser ensuite le Collège communal à négocier avec les potentiels acquéreurs ayant remis une première offre, en veillant à respecter le principe d'égalité.

## Article 5

De fixer les modalités minimales de publicité comme suit :

- Annonce sur le site de la commune
- Annonce dans la revue communale
- Annonce sur la page Facebook de la Commune

Concernant les informations à mettre dans la publicité :

- Avis de vente des parcelles ;
- Prix demandé ;
- Date limite et modalités ;

## Article 6

De charger le comité d'acquisition du Luxembourg de procéder à la rédaction et passation du compromis de vente et des actes authentiques.

## Article 7

De charger le Collège communal du suivi, hormis le choix de l'acquéreur.

Par le Conseil :

Le Directeur Général ,

Le Bourgmestre,

(s) F. LEROY

(s) P. HENNEAUX

Pour extrait conforme :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

F. LEROY

P. HENNEAUX