

Analyse du bail :

Mise en location d'une parcelle de terrain communal cadastrée 1ère division, section M, n°294V7 d'une contenance de 1617m² ; sise entre la rues A Vi Tiyou et la rue de Fraiture à Fraiture.

Sans connaître l'identité des bailleurs, on peut faire les remarques suivantes :

Bien que le contrat stipule que :

1. Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat **ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.**
2. que le contrat est conclu pour autant que les activités du preneur (personne morale) soient exemptes de tout but de lucre **et ne puissent jamais être considérées comme une forme d'exploitation agricole.**

On pourrait en conclure que toutes les garanties sont prises pour que ledit bail ne tombe pas sous le régime du bail à ferme dont on sait que les obligations qui en découlent pour le bailleur sont autrement exigeantes que dans le cadre d'un bail de droit commun.

Or la formule déterminant le loyer de base et la formule déterminant l'indexation font mention des coefficients de fermage, soit :

pour le loyer de base

Revenu cadastral de la parcelle X coefficient de fermage légal 2022 X superficie du lot occupé
Superficie totale de la parcelle

Pour l'indexation

Le nouvel indice est le coefficient de fermage légal de l'année en cours au moment de l'indexation.
L'indice de départ est le coefficient de fermage légal de l'année 2022.

NOS QUESTIONS :

En ce qui concerne le loyer de base, POURQUOI ne pas stipuler le montant en euros du loyer de base ? Il est inutile de mentionner la formule de calcul, qui pourrait nous mettre en porte à faux avec le bail de droit commun, même si c'est cette formule là qui est appliquée.

En ce qui concerne le nouvel indice nécessaire pour le calcul de l'indexation, POURQUOI ne pas appliquer l'indice santé comme c'est la règle en matière de bail de droit commun.

Les coefficients de fermage sont calculés sur base d'une pondération égale entre l'index des prix à la consommation (IPC) et l'évolution des revenus du travail agricole par hectare (RT/ha).

Coef fermage 2019 – 2021 augmentation de 3,3 %

Indice santé 2019-2021 augmentation de 6,42 points soit 7 %

NOUS FAISONS REMARQUER :

Le Risque, minime peut-être mais réel, de voir le bail requalifié en bail à ferme.

La Perte pour le trésor communal.

Nous ne voyons pas ce qui justifie ce type de calcul. Pour rappel, il s'agit de gestion d'argent public.

A propos de RESA et des autres intercommunales :

Le mouvement citoyen avait attiré l'attention du Collège sur le dangereux monopole de RESA, constitué du fait notamment des règles alambiquées du décret énergie, et notamment la règle des communes enclavées qui interdit à une commune de choisir un gestionnaire qui n'est pas présent sur une commune limitrophe.

Ainsi, si Sprimont veut changer de gestionnaire, sa seule option est de quitter Resa pour aller chez Resa !

A de nombreuses reprises nous avons également mis en avant le fait que d'une manière générale, pour pouvoir exercer un contrôle efficace et prendre des décisions réfléchies dans le cadre des intercommunales dans lesquelles les communes et plus particulièrement la commune de Sprimont est associée, il convient de modifier le système qui veut que toutes ces intercommunales organisent leurs assemblées générales en même temps, créant par là un encombrement d'informations qui a pour effet de rendre impossible un examen sérieux des points figurant à l'ordre du jour des différentes assemblées et ouvrant de ce fait la porte à toutes les dérives que nous avons connu et que nous connaissons encore. Nus soupçonnons qu'il ne s'agit là que d'une des facettes de la stratégie mise en place par ces intercommunales pour parvenir à leurs fins.

Leur but n'étant **manifestement pas** que la recherche de l'intérêt général.

Ex parmi d'autres : les intercommunales ou la présidente du CA est également présidente du comité de rémunération...

En termes plus brefs, trop de communes par l'intermédiaire de leurs mandataires votent tout et n'importe quoi, sans même avoir simplement lu le détail des différents objets des votes.

Je ne vous ferai pas l'affront chers Collègues de demander à chacun d'entre vous qui a lu les 700 pages (et plus) des assemblées générales ordinaires et extraordinaires que vous avez votées lors du derniers Conseil Communal.

Le parti socialiste est majoritaire dans ces intercommunales, le MR est également présent. Ce sont donc les partis que vous défendez, mesdames et messieurs, membres de la majorité qui sont à la manœuvre.

Nos questions sont donc les suivantes : comptez vous laissez les choses en l'état ?

Ne pensez-vous pas qu'une réaction de votre part, en vous associant le cas échéant avec des mandataires PS et MR d'autres communes, permettrait de mettre enfin un peu de clarté, d'éthique et de transparence dans ce sacs de nœuds que sont nos intercommunales ?

Nous vous remercions d'avance pour votre réponse que nous ne manquerons pas de communiquer aux citoyens.

Exemples :

RESA 4 PS, 1 MR, 1 Ecolo, 1 PTB

ENODIA 3PS 1MR 1 ECOLO 1 PTB