

## Procès-verbal de la séance du Conseil de Police du 05 décembre 2022

Le Conseil est réuni ce 05 décembre 2022 à 18 h 00 sur convocation du Collège de Police datée du 23 novembre 2022.

### Présents :

Mme S. DELETTRE, Bourgmestre-Présidente ;

M. P. LEMARCHAND, Bourgmestre ;

M. M. FRANSOLET, Bourgmestre ;

MM. T. BOVY, C. BROUET, A. DAUVISTER, P. HOURLAY, P. LEMAL, P. MATHY, N. TEFNIN, C. THÉATE, V. SWARTENBROUCK et Mmes J. DEFECHE, G. DEGIVE, Conseillers de Police ;

M. T. DANLOY, Chef de Corps ;

Mme C. BENOIT, Secrétaire.

### Excusés :

MM. Y. FRÉDÉRIC, F. GOHY, B. JURION, B. LAURENT, F. LERHO, Conseillers de Police.

### Absent :

M. C. DEFOSSE.

---

Madame la Présidente ouvre la séance publique à 18h05.

### **SÉANCE PUBLIQUE**

#### **1. Procès-verbal de la séance du Conseil de Police du 17 octobre 2022 – Approbation**

Le Conseil de Police,

Vu l'article 13 du R.O.I. du Conseil de Police,

À l'unanimité des membres présents,

#### **APPROUVE :**

Sans observation la rédaction du procès-verbal de la séance du 17 octobre 2022.

#### **2. Installation d'un Conseiller de Police – Décision**

Le Conseil de Police,

Vu la loi du 07 décembre 1998 organisant un service de Police intégré structuré à deux niveaux et notamment ses articles 12 à 17, 20 et 20 bis ;

Vu la délibération du 24 janvier 2019 décidant d'installer Monsieur Francis BASTIN en tant que Conseiller de Police ;

Vu le décès de Monsieur Francis BASTIN en date du 15 septembre 2022 ;

Vu la délibération du 06 octobre 2022 du Conseil communal de SPA désignant Monsieur Nicolas TEFNIN comme conseiller de police remplaçant de Monsieur Francis BASTIN ;

Vu les Arrêtés royaux et ministériels d'exécution subséquents ;

Attendu que Monsieur Nicolas TEFNIN ne se trouve pas dans un cas d'incompatibilité de l'article 15 de la Loi du 07 décembre 1998 susvisée ;

Attendu que Monsieur Nicolas TEFNIN a prêté le 05 décembre 2022 entre les mains de la Présidente le serment prescrit par l'article 20 bis de la loi du 7 décembre 1998 portant organisation d'une police intégrée à deux niveaux :

**« Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du Peuple Belge ».**

À l'unanimité des membres présents,

## D É C I D E :

### **Article 1 :**

D'installer et de déclarer Monsieur Nicolas TEFNIN dans sa fonction de membre du Conseil de Police. Un extrait de procès-verbal individuel est rédigé attestant de l'accomplissement de cette formalité.

### **Article 2 :**

Copie de la présente délibération est transmise aux Autorités de Tutelle.

### **3. Finances – Budget – Exercice 2023 – Service ordinaire – Approbation**

*Explication de Mme DELETTRE, la Présidente.*

*En référence à la question posée par M. BROUET à Mme Caroline BENOIT, le Chef de Corps explique les économies réalisées par la zone de police :*

- *Un abonnement à CDPOL (documentation en ligne) a été résilié pour un montant de 2.500,00 € ;*
- *Un abonnement à POLINFO Kluwer a été résilié également pour un montant de 4.000,00 € ;*
- *Des entretiens supplémentaires commandés à la société CLEANING MASTERS dans le cadre de la lutte contre la Covid 19 ont été supprimés pour un montant de 6.300,00 €.*

*En outre, ci-dessous, les achats qui étaient envisagés en 2023 mais qui n'auront pas lieu :*

- *2 VTT électriques (location sur 3 ans) : environ 12.000,00 € ;*
- *25 tenues cyclistes (6 pièces) : environ 17.000,00 € ;*
- *Logiciel EAGELBE (gestion des manifestations) : environ 33.000,00 € et pour le module gestion des évènements, environ 30.000,00 € ;*
- *Logiciel WOCODO (gestion digitale des enquêtes de domicile) : 4.872,00 € sur 5 ans.*

*Le Chef de Corps a également transmis aux membres du personnel un ordre de service (calqué sur la commune de Spa) concernant la gestion en bon père de famille et les mesures d'économie.*

*M. BROUET demande si le marché des énergies est avec la société FINIMO. La réponse est affirmative.*

Le Conseil de Police,

Vu la loi du 7 décembre 1998 (LPI) organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux ;

Vu l'article 13 de l'A.R. du 05 septembre 2011 (M.B. du 26/09/01) portant le règlement général de la comptabilité de la Police locale ;

Étant donné que nous n'avons pas encore reçu la circulaire relative à l'élaboration du budget de l'exercice 2023, vu les directives précédentes notamment la circulaire PLP 61 ;

Considérant l'accord pris par le Conseil de Police en séance du 1<sup>er</sup> octobre 2020 fixant les budgets 2021 à 2024, les parts des communes s'établissant comme suit :

	SPA	THEUX	JALHAY
2021	52 %	29,4740 %	18,5260 %
2022	51 %	30,0881 %	18,9119 %
2023	50 %	30,7021 %	19,2979 %
2024	49,2 %	31,1934 %	19,6066 %

Considérant que cet accord règle la répartition des dotations des exercices en cours et futurs jusque 2024 ;

Considérant que le respect de cet accord exonère de la facturation des services d'ordre ;

Étant donné que dans l'attente d'une révision à la hausse des subventions de l'État, les communes doivent assurer l'équilibre des budgets annuels ;

Étant donné que les dotations communales sont fixées en fonction de la décision ci-dessus ;

Étant donné que la prévision des dépenses de personnel sont estimées sur base des indexations prévues par le bureau du plan, à savoir 3 indexes en 2023 ;

Étant donné que les prévisions des dépenses de fonctionnement tiennent notamment compte des surcoûts estimés de la crise énergétique ;

Étant donné que, en fonction d'une communication du 19 octobre 2022 de Madame la Ministre VERLINDEN, une révision des dotations fédérales pour l'exercice 2022 a été actée dans le tableau de synthèse pour un montant total de 336.093,24 € ;

Étant donné que les mêmes dotations fédérales ont été estimées pour 2023 selon une indexation prudente de 3%, soit un montant de 103.355,47 € ;

Étant donné l'anticipation de la révision de la subvention du fonds de roulage pour l'année 2018 d'un montant de 50.000,00 € ;

Étant donné l'utilisation du fonds de réserve ordinaire pour un montant total de 347.210,00 €, ramenant le solde de celui-ci à 50.000,00 € ;

Étant donné qu'il y a lieu d'utiliser ce solde de 50.000,00 €, via le tableau de synthèse, afin de palier au déficit prévisible de l'exercice 2022 et inscrire 50.000,00 € en recette en plus (060/994-01) et 50.000,00 € en dépense en plus (330/125-06) et permettre ainsi de terminer l'exercice 2022 sans passer par les exercices antérieurs du budget 2023 ;

Étant donné qu'aucune recette n'a été prévue dans le cadre de l'intervention de l'État Fédéral dans le système des NAPAP alors qu'une recette estimée à 140.000,00 € est attendue et espérée pour 2023 (2 agents dans les conditions) ;

Sur proposition du Collège de Police ;

Par **14** (quatorze) voix **POUR**, **0** (zéro) voix **CONTRE** et **0** (zéro) **ABSTENTION**

#### FIXE :

##### Article 1 :

La part ainsi fixée de chaque commune détermine tel que prévu à l'article 26 de la LPI son poids votal.

#### APPROUVE :

##### Article 2 :

Le budget de la police locale pour l'exercice 2023 porte à l'ordinaire :

En recettes ordinaires la somme de : 10.212.938,11 €

En dépenses ordinaires la somme de : 10.212.938,11 €

Clôturant l'exercice à l'équilibre : 0,00 €

##### Article 3 :

Pas de budget extraordinaire.

La présente délibération sera soumise à l'approbation des Autorités supérieures.

#### 4. Bâtiment – Projet médical – Bail d'emphytéose – Approbation

*Explication du Chef de Corps ; le bail emphytéotique doit de nouveau être abordé en Conseil car il a été modifié suite à des échanges avec des avocats. Il n'y a pas eu de grandes modifications : la 3<sup>ème</sup> partie est la société Belfius mais celle-ci n'apparaissait pas dans le bail. Au niveau de la prolongation des 40 ans, Belfius souhaitait qu'il apparaisse clairement que si le montant n'était pas remboursé, il fallait pouvoir prolonger.*

Le Conseil valide le projet d'acte d'emphytéose suivant :

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le [date].

À [lieu], [adresse], en l'Étude.

Devant Nous, **Frederic HELSEN, notaire à Bruxelles (premier canton)**, exerçant sa fonction dans la société "Berquin Notaires", ayant son siège à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11.

## ONT COMPARU

1. **La Zone de Police Pluricommunale des Fagnes** (Jalhay – Spa – Theux), inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0267.322.003 (AAAF), dont le siège est établi à 4900 Spa, avenue Reine Astrid 234, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 61 § 1er de la loi-programme du 6 juillet 1989 et en exécution d'une délibération du Conseil de police datée du [date].

Ci-après dénommée le "**Propriétaire**".

2. **La société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « Centre de Médecine Générale Meyerbeer »**, dont le siège est établi à 4900 Spa, rue des Ecomines 85, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro 0898.828.625.

Constituée par acte du notaire Armand Marc Fassin, résidant à Spa, le 19 juin 2008, publié dans les annexes du Moniteur Belge du 7 juillet 2008 sous le numéro 0100468, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, ainsi déclaré,

Ici représentée conformément à ses statuts, par la signature conjointe de deux administrateurs, à savoir :

- Madame/Monsieur [●], né(e) le [date] à [lieu], domicilié(e) à [adresse] ;

- Madame/Monsieur [●], né(e) le [date] à [lieu], domicilié(e) à [adresse].

Ci-après dénommée l'"**Emphytéote**".

Le Propriétaire et l'Emphytéote sont ci-après dénommés individuellement la "**Partie**" ou collectivement les "**Parties**".

## PRÉAMBULE :

(A) Le Propriétaire est propriétaire de l'ensemble immobilier suivant :

### Ville de SPA – première division – anciennement Spa

Dans un ensemble immobilier contenant une gendarmerie, sur et avec terrain, sis **avenue Reine Astrid, numéro 234**, cadastrée selon titre section E, numéro 446 H 2 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 0446H2P0000 pour une superficie selon titre et cadastre de cinquante-deux ares cinquante-huit centiares (52a 58 ca) :

L'immeuble sis à gauche, vu depuis la rue, avec identifiant parcellaire réservé **446N2P0000** pour une superficie de quatorze ares deux centiares (14a 02ca).

### PLAN DE MESURAGE

Le bien prédécrit est figuré sous couleur verte, sous la dénomination " E446h2 pie 2", au plan de mesurage dressé par Jérôme SIMON, géomètre à Trooz, le 16 août 2022.

Ledit plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE sous les références 63072/10452 ; il n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

Ci-après dénommé le « **Bien** ».

(B) Le Propriétaire souhaite accorder à l'Emphytéote et l'Emphytéote souhaite se voir accorder par le Propriétaire un droit d'emphytéose sur le Bien, pour une durée de quarante (40) années consécutives à compter de la Date de l'Acte, selon les termes et conditions décrits dans le présent Acte (la **Transaction**).

IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT :

## 1 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

### 1.1 Définitions

Pour les besoins du présent Acte et sans préjudice aux définitions du présent Acte lui-même ou de son préambule, les termes suivants signifient :

<b>Acte</b>	signifie le présent Acte
<b>Annexes</b>	désigne les annexes jointes au présent Acte
<b>Article(s)</b>	signifie un/les article(s) du présent Acte
<b>Bien</b>	désigne l'ensemble immobilier, sur et avec terrain, tel que décrit au point (A) du Préambule
<b>Cadastre</b>	désigne le registre public tenu par l'Administration du Cadastre du SPF Finances
<b>Canon Annuel</b>	désigne un montant annuel net de 1,00 EUR, tel qu'indiqué à l'Article 6.1
<b>Date de l'Acte</b>	Signifie la [date], date d'exécution du présent Acte
<b>Décret sur les sols</b>	signifie le Décret adopté par le Parlement de Wallonie, entré en vigueur le 1er janvier 2019, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols
<b>Dommmages</b>	signifie tous les dommages pouvant donner lieu à indemnisation conformément aux articles 1149 à 1151 de l'ancien Code civil, à l'exclusion de toute pénalité ou dommages indirects, mais afin d'écarter tout doute, en ce compris la perte de loyer ainsi que les honoraires raisonnables, conformes aux pratiques du marché des experts et avocats
<b>Droit d'Emphytéose</b>	signifie le présent droit d'emphytéose
<b>Impôts</b>	signifie toutes taxes, en ce compris entre autres, toutes taxes, droits, amendes et autres charges relatives au Bien et imposées par toute autorité communale, provinciale, régionale, fédérale ou toute autre autorité, en ce compris les impôts directs et indirects, la taxe sur la valeur ajoutée, les taxes d'assurances, les droits de douane, les droits d'enregistrement, le droit d'écriture, les contributions de sécurité sociale, en ce compris le paiement d'intérêts, de surtaxes, de taxes

additionnelles, de pénalités, d'amendes, d'accroissements s'y rapportant, lesquels impôts comprendront le précompte immobilier, les taxes foncières, la taxe sur la valeur ajoutée, la parafiscalité, les charges, taxes environnementales et locales

**Jour ouvrable** un jour où les banques sont ouvertes en Belgique à l'exclusion des samedis et dimanches

**Loi(s)** signifie tous et chacun des lois, règlements, législations subordonnées, traités, ordonnances, décrets, émanant de toutes autorités gouvernementales ou quasi-gouvernementales, administratives ou de régulations applicables au Bien

**Manquement** a le sens qui lui est donné à l'Article 19

**Permis** a le sens qui lui est donné à l'Article 12.1.1

**Préambule** s'entend du préambule du présent Acte

**Réclamation** signifie toute réclamation émanant de l'Emphytéote envers le Propriétaire ou inversement dans le cadre du présent Acte

**Transaction** a le sens qui lui est donné au point (B) du Préambule

## 1.2 Interprétation

1.2.1 Sauf indication contraire dans le présent Acte, toute référence faite dans le présent Acte, y compris dans son préambule et ses annexes :

- (a) au **présent Acte** ou toute autre convention ou tout autre instrument comprend tous les amendements, même fondamentaux, et de quelque nature qu'ils soient au présent Acte, ou toute autre convention ou tout autre instrument, y compris tout amendement prévoyant une augmentation de la dette ou de toute dette supplémentaire ;
- (b) un **amendement** comprend un supplément, une novation, une mise à jour ou une retranscription, et le mot amender et ses dérivés seront interprétés en conséquence ;
- (c) **y compris / y inclus** ne doivent pas être interprétés de façon restrictive, mais doivent signifier y compris : y inclus, mais sans s'y limiter et sans préjudice de la généralité de ce qui précède, et le mot inclure et ses dérivés doivent être interprétés en conséquence ;
- (d) une **Partie** ou toute autre personne doit être interprétée de manière à inclure ses successeurs en titre, ses ayants droit autorisés et ses cessionnaires autorisés ;
- (e) **personne** comprend toute personne physique, entreprise, société, gouvernement, État ou organisme d'un État ou toute association ou deux ou plusieurs des personnes susmentionnées;
- (f) un **jour** doit être compris comme un jour calendaire ;

1.2.2 Aucune disposition du présent Acte ne peut être interprétée à l'encontre d'une Partie du seul fait que cette Partie était responsable de la rédaction de cette disposition, étant reconnu que toutes les Parties ont

participé à la rédaction et à la négociation du présent Acte.

- 1.2.3 Les titres et intitulés figurant dans le présent Acte n'ont pas de portée juridique et ne pourront pas servir à interpréter les dispositions du présent Acte.
- 1.2.4 Lorsqu'elles utilisent les expressions "**fera de son mieux/fera ses meilleurs efforts**" (ou toute expression similaire ou dérivée de celle-ci) dans le présent Acte, les Parties entendent se référer au concept juridique d'obligation de moyens.
- 1.2.5 Lorsqu'elles utilisent les termes "**fait en sorte que**" (ou toute expression similaire ou dérivée de celle-ci), les Parties entendent se référer à la notion juridique de porte-fort.
- 1.2.6 Lorsqu'une déclaration ou une garantie est faite "**à la connaissance du Propriétaire**" ou est qualifiée par une expression similaire, il est fait référence à la connaissance effective des administrateurs du Propriétaire après examen.
- 1.2.7 Sauf stipulation contraire, les termes tels que "**garantie**", "**représentation**", "**garantit**", "**représente**", "**déclaration**", "**déclare**" et tous les autres termes similaires doivent être interprétés comme une obligation de garantie au sens du Code civil belge.
- 1.2.8 Les mots "**aux présents**", "**par les présents**" et les mots similaires se rapportent au présent Acte dans son ensemble et non à un article, un paragraphe ou une autre subdivision particulière.
- 1.2.9 Dans le présent Acte, y compris son Préambule et ses annexes, les mots et expressions au singulier comprennent, lorsque le contexte le permet ou l'exige, le pluriel et *vice versa* et les mots et expressions au masculin comprennent, lorsque le contexte le permet ou l'exige, le féminin et *vice versa*.
- 1.2.10 Les annexes du présent Acte en font partie intégrante. Toute référence au présent Acte inclut les annexes et *vice versa*.
- 1.2.11 Les délais visés dans le présent Acte se calculent de minuit à minuit. Ils sont calculés depuis le lendemain du jour de l'Acte ou de l'événement qui y donne cours. Le jour de l'échéance est compris dans le délai. Lorsque le jour de l'échéance est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal en Belgique, celui-ci est reporté au plus prochain Jour Ouvré. Les délais établis en mois ou en années se calculent de quantième à veille de quantième.
- 1.2.12 En cas de contradiction ou d'opposition entre le présent Acte et tout amendement et/ou annexe éventuel, la hiérarchie suivante doit être respectée. Le document hiérarchiquement supérieur a priorité par rapport au document inférieur, sauf disposition contraire expresse du document hiérarchiquement supérieur :
- (i) les addenda au présent Acte, étant entendu que les addenda ultérieurs prévaudront sur les addenda antérieurs uniquement dans la mesure où ils contiendraient une modification par rapport à ces addenda antérieurs;
  - (ii) le présent Acte, sans annexes ni addenda ;
  - (iii) les annexes du présent Acte.

## 2 OBJET

Le Propriétaire, comparante de première part, représentée comme dit est, concède par les présentes à l'Emphytéote, comparante de seconde part, qui accepte, un droit réel d'emphytéose sur le Bien (le « **Droit d'Emphytéose** »), selon les termes et sous les conditions prévues dans le présent Acte.

## 3 LE BIEN

### 3.1 Description du Bien

3.1.1 Le Propriétaire est le propriétaire du Bien, sur et avec terrain, tel que décrit plus en détail au point (A) du préambule.

L'Emphytéote reconnaît avoir visité le Bien et dispense le Propriétaire et le notaire soussigné d'en fournir une plus ample description du Bien dans le présent Acte. Il reconnaît par ailleurs avoir connaissance des éléments repris en annexe et en faire son affaire à la décharge du Propriétaire.

La superficie du Bien n'est pas garantie. Toute différence entre la superficie réelle et la superficie mentionnée dans le présent Acte fera perte ou profit pour l'Emphytéote, sans ouvrir droit à un quelconque recours contre le Propriétaire. Les informations cadastrales sont données exclusivement à titre d'information.

### 3.1.2 **Origine de propriété trentenaire du Bien**

Le bien appartenait depuis plus de trente ans à compter de ce jour à l'Etat belge, géré par la Régie des Bâtiments.

Aux termes de l'Arrêté royal du 24 août 2005, publié au Moniteur belge le 22 septembre suivant, L'Etat Belge « Regie des Batiments » a transféré une partie du bien à la Zone de Police Pluricommunale des Fagnes.

Aux termes de l'acte de vente reçu par André Lhoute, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, le 12 décembre 2007, transcrit au Bureau des hypothèques de Verviers le 20 décembre suivant sous la référence 39-T-20/12/2007-10016, l'Etat Belge « Regie des Batiments » a transféré le solde du bien à la Zone de Police Pluricommunale des Fagnes.

### 3.2 **Exclusions**

Ne sont pas compris dans l'objet du Droit d'Emphytéose et ne font pas partie du Bien les compteurs, câbles, canalisations et autres équipements ou installations que la commune, les régies ou des tiers donnerai(en)t en location ou mettrai(en)t à la disposition d'un occupant du Bien ou de tiers et, sauf disposition contraire dans le présent Acte, tous équipements ou installations placés ou qui seront placés par un tiers qui s'en est réservé la propriété, dans ou sur le Bien, dans le cadre d'un réseau de distribution d'énergie, de communication, de télédistribution, de télécommunication, de radiocommunication ou de transmission de données.

### 3.3 **Servitudes**

Sans préjudice des Articles 18 et 19, le Droit d'Emphytéose sur le Bien est donné avec toutes les servitudes actives et passives, connues ou non connues, apparentes ou non, continues ou discontinues, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'Emphytéote de s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses frais, risques et périls et sans que le Propriétaire intervienne ou puisse être responsable à quelque titre que ce soit et, sans que le présent Article puisse conférer plus de droits qu'il en existe déjà, soit en vertu d'un titre non prescrit, soit en vertu de la Loi.

Dans les limites du Droit d'Emphytéose et sans préjudice des Articles 18 et 19, l'Emphytéote sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du Propriétaire découlant des charges imposées par les conventions de concession, les autorisations et actes et de tout ce dont il est fait état dans les titres de propriété du Bien, dans la mesure où elles sont encore d'application et se rapportent au Bien, le tout à la pleine et entière décharge du Propriétaire et en manière telle que cette dernière ne soit jamais inquiétée ou recherchée de ce chef, et ce, pendant toute la durée du Droit d'Emphytéose.

### 3.4 **Transfert des risques**

Sans préjudice des Articles 18 et 19, à compter de la date de l'Acte, tous les risques liés au Bien et à son exploitation sont transférés à l'Emphytéote, y compris les risques de détérioration, perte ou destruction pour quelque raison que ce soit, y inclus tout vice caché, force majeure et fait du prince, à la décharge complète



du Propriétaire.

### 3.5 Coûts liés au Bien

À compter de la signature de l'Acte, l'Emphytéote supportera *pro rata temporis* tous les frais relatifs au Bien.

## 4 LA DESTINATION, L'UTILISATION ET LA TRANSFORMATION DU BIEN

4.1 Le Bien est exclusivement destiné à usage socio-médical au sens large, comprenant l'éducation, la prévention, les soins de santé et les examens, les réunions et les activités accessoires nécessaires à cette fin.

4.2 L'Emphytéote ne pourra modifier la destination/utilisation mentionnée à l'Article 4.1 sans l'accord préalable du Propriétaire.

4.3 L'Emphytéote est autorisé, pour éviter toute ambiguïté, à effectuer tous travaux, réparations ou entretiens, y compris les travaux de transformation, qu'il juge nécessaires ou utiles, à condition que ces travaux et modifications n'entraînent pas une réduction à long terme de la valeur du Bien, sous réserve de l'usure normale, de l'obsolescence ou de la force majeure, moyennant toutefois le respect des dispositions de l'Article 14.

Afin d'éviter tout doute, cette disposition n'est pas de nature à empêcher une rénovation ou une transformation complète (comprenant, le cas échéant, des travaux de nature structurelle) du Bien. L'Emphytéote ne peut néanmoins pas modifier l'usage du Bien ou sa destination, ni effectuer de quelconques travaux, qui seraient constitutifs d'une infraction aux Lois ou aux conditions particulières reprises dans le titre de propriété du Bien et tiendra le Propriétaire indemne de toute conséquence en rapport avec ces travaux.

4.4 À l'expiration du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote sera autorisé à enlever les équipements spécifiques qui auraient été immobilisés. Le Propriétaire ne sera jamais autorisé à exiger de l'Emphytéote qu'il enlève les constructions, améliorations et transformations qu'il aura apportées au Bien ni qu'il remette le Bien en son pristin état. Lesdites constructions, améliorations et transformations deviendront la propriété du Propriétaire sans qu'aucune indemnité ne soit due à l'Emphytéote.

4.5 Le présent article ne pourra jamais être interprété comme interdisant à l'Emphytéote de démolir, en tout ou en partie, les constructions érigées sur le Bien pour autant que les démolitions deviennent raisonnablement nécessaires en raison de la survenance d'un cas de force majeure affectant le Bien, ou les démolitions deviennent raisonnablement nécessaires afin de remédier à un risque que l'état du Bien causerait aux personnes ou aux biens, ou le bâtiment reconstruit ait une valeur au moins équivalent au bâtiment détruit.

4.6 L'Emphytéote veillera à obtenir (modifier ou prolonger, etc.) à propos du Bien, toutes les autorisations administratives requises aux fins de réaliser toutes les activités autorisées ou effectivement réalisées dans le Bien, et ce, à la pleine et entière décharge du Propriétaire et sans recours contre ce dernier. L'absence d'une quelconque autorisation ne suspendra pas, de quelque façon que ce soit, les obligations de l'Emphytéote en vertu de l'Acte.

## 5 DURÉE

5.1 Le Droit d'Emphytéose est consenti et accepté pour une durée de **quarante (40) années consécutives** à compter de la Date de l'Acte, et finissant de plein droit le [date].

5.2 Le Droit d'Emphytéose expirera automatiquement au terme de cette période de quarante (40) ans.

5.3 Trois ans avant le terme du Droit d'emphytéose, les Parties se rencontreront aux fins d'apprécier la possibilité de prolonger le Droit d'emphytéose ou de convenir de toute autre forme d'occupation éventuelle du Bien au terme du Droit d'Emphytéose, à des conditions à convenir entre les Parties. Par ailleurs, à défaut d'accord entre les Parties, l'Emphytéote disposera néanmoins d'un droit de préemption si le Propriétaire décide de

vendre son tréfonds.

- 5.4 Si et pour autant que la banque, BELFIUS LEASE SERVICES SA inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0427.903.127 (« BLS »), qui finance la mise en place de l'opération de leasing immobilier dont l'assiette sera le Droit d'Emphytéose n'ait pas encore été remboursée de ce crédit initial au terme de la période de quarante (40) années précitées, ladite banque aura le droit (la présente disposition constituant une stipulation pour autrui) de renouveler ladite emphytéose pour un terme complémentaire à déterminer par la banque (dans les limites de durée d'une emphytéose), aux mêmes conditions. Ladite banque devra notifier cette prolongation au moins six (6) mois avant la fin de la période de quarante (40) années précitées. Le Propriétaire s'engage à signer, au plus tard le jour de la signature des actes notariés en lien avec l'opération de leasing immobilier susmentionnée devant le notaire instrumentant, en faveur de BLS, un mandat de prolongation du Droit d'Emphytéose en vue de permettre l'exécution du présent article.
- 5.5 Le Droit d'Emphytéose ne sera notamment pas résolu de plein droit si, pendant la durée dudit Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote ou le Propriétaire est impliqué dans une procédure de dissolution ou de mise en liquidation.

## **6 CANON**

- 6.1 Le Droit d'Emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement par l'Emphytéote au Propriétaire de quarante (40) Canons Annuels (le **Canon Annuel**), soit un montant total de QUARANTE EUROS (€ 40,00), à l'exclusion de tous les frais et droits, droits d'enregistrement et autres frais et droits liés à l'exécution de l'Acte.
- 6.2 Les Parties reconnaissent expressément que le Canon Annuel n'est pas soumis à la TVA.
- 6.3 **Canon Annuel**
- 6.3.1 Chaque Canon Annuel est payable au Propriétaire par avance sur une base annuelle le 1er janvier de chaque année suivant celle de l'entrée en vigueur du Droit d'Emphytéose.
- 6.3.2 Le Canon Annuel est dû par simple arrivée de la date d'échéance, le 1er janvier de chaque année et sans frais pour le Propriétaire, sur le compte bancaire que le Propriétaire détiendrait dans un établissement financier établi en Belgique et dont il fournira les détails à l'Emphytéote au moins cinq (5) jours ouvrables avant cette échéance.
- 6.3.3 Le paiement du Canon Annuel s'effectue sans frais de quelque nature que ce soit à charge du Propriétaire, par virement exclusivement sur le compte bancaire du Propriétaire ou sur tout autre compte indiqué ultérieurement par ce dernier.
- 6.3.4 Le non-paiement du Canon Annuel ne peut entraîner la résiliation de l'Emphytéose.
- 6.4 **Obligation de paiement**
- 6.4.1 À compter de la Date de l'Acte et sans préjudice de l'Article 3.4, l'obligation de payer le Canon Annuel est irrévocable, inconditionnelle et abstraite et n'est susceptible d'aucune compensation. Elle ne peut être affectée par aucun événement de quelque nature que ce soit, y compris un cas de force majeure ou de destruction (partielle ou totale) du Bien.
- 6.4.2 Le Canon Annuel reste dû nonobstant la survenance de tout événement quelconque, en ce compris une cause étrangère libératoire, le délaissement du Droit d'Emphytéose par l'Emphytéote, la disparition totale ou partielle du Bien quelle qu'en soit la cause, en ce compris l'expropriation et la destruction, résultant d'un quelconque événement de force majeure (qu'il soit assurable ou non) sauf dans l'hypothèse où ces événements peuvent causer la résiliation du Droit d'Emphytéose en vertu d'une disposition spécifique du présent Acte. L'Emphytéote ne pourra jamais réclamer une réduction du Canon Annuel en cas d'événement diminuant temporairement ou définitivement, ou anéantissant la jouissance du Bien et ne pourra jamais

invoquer l'exception de non-exécution (*exceptio non-adimpleti contractus*). L'Emphytéote ne pourra jamais postposer ou limiter le paiement du Canon Annuel ou payer le Canon Annuel par novation ou compensation.

## **7 ÉTAT DU BIEN - RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX**

7.1 L'Emphytéote accepte que le Droit d'Emphytéose porte sur le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la Date de l'Acte, bien connu de l'Emphytéote sur la base, entre autres, de visites sur site avant la date de l'Acte. L'Emphytéote n'en demande dès lors pas plus ample description.

7.2 L'Emphytéote prend possession du Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la Date de l'Acte, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit, liée à l'existence de mitoyennetés ou à l'absence de mitoyennetés. Le Droit d'Emphytéose est accordé sur le Bien sans aucune garantie des vices cachés ou apparents ni de la nature du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes qui l'avantagent ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du Canon Annuel.

7.3 Le Bien est relié à des voiries publiques et aux régies, tels que l'eau, les égouts et l'électricité.

7.4 Les informations cadastrales, y compris les superficies du terrain, ne sont données qu'à titre indicatif et par conséquent sans aucune garantie.

## **8 TRANSFERT DES GARANTIES DU PROPRIÉTAIRE**

8.1 Dans les limites et pour la durée du Droit d'Emphytéose, le présent Acte entraîne le transfert automatique, en faveur de l'Emphytéote, de tous les droits, garanties et actions du Propriétaire envers les anciens propriétaires et occupants/locataires de tout ou partie du Biens ou envers toute personne qui détient ou a détenu un droit sur ce Bien, et plus particulièrement des droits et garanties que le Propriétaire détient envers les personnes dont il a acquis le Bien.

8.2 De la même manière, l'Emphytéote est à compter de ce jour, dans les limites du Droit d'Emphytéose et pour la durée de ce droit, subrogé dans tous les droits et garanties détenus le cas échéant par le Propriétaire envers les entrepreneurs, promoteurs, architectes et autres personnes ayant pris part à la construction et/ou à la rénovation du Bien ou à tous autres travaux exécutés au ou dans le Bien.

8.3 Le cas échéant, le Propriétaire assiste l'Emphytéote dans toutes les formalités nécessaires à la subrogation et au transfert décrits dans le présent Article.

8.4 Nonobstant le transfert des garanties décrites ci-dessus, le Propriétaire se réserve le droit, pour lui-même, ses cessionnaires et bénéficiaires, d'invoquer lesdites garanties dans toutes les procédures intentées contre ou par lui.

## **9 TRANSFERT DES CONTRATS RELATIFS AU BIEN**

9.1 L'exécution de l'Acte entraîne le transfert automatique à l'Emphytéote de :

- tous les droits accessoires relatifs au Bien, tels que le droit d'intenter et de poursuivre une action en justice, des mesures d'exécution, etc. ;
- tous les droits, garanties et actions en justice du Propriétaire à l'encontre des propriétaires antérieurs (en sa qualité d'Emphytéote) et des locataires de tout ou partie du Bien ou de toute autre partie ayant un droit passé ou présent sur les Biens ;
- tous les Permis et autorisations relatifs au Bien ou à son utilisation tels que définis à l'Article 12 ;
- toutes les garanties existantes relatives à tous les travaux effectués sur le Bien ; l'Emphytéote est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le Propriétaire pourrait faire valoir dans le cadre de la garantie décennale (telle qu'organisée par les Articles 1790 et 2270 de l'ancien Code

civil); l'Emphytéote supportera à ses frais exclusifs les coûts résultant d'une telle action, sans recours contre le Propriétaire.

9.2 Il n'y a pas d'autre contrat relatif au Bien à transférer à l'Emphytéote par le Propriétaire.

## **10 LITIGES**

Le Propriétaire déclare qu'il n'existe aucun litige ou, à sa connaissance, aucune menace de litige entre le Propriétaire et un tiers (y compris un locataire, un occupant, un voisin, un fournisseur de services, un service public ou une autorité administrative) concernant l'utilisation, l'occupation ou les droits du Propriétaire sur le Bien.

## **11 ENTRETIEN - RÉPARATION - RESPONSABILITÉ - PERTE TOTALE OU PARTIELLE DU BIEN**

### **11.1 Entretien et réparations**

11.1.1 Sans préjudice des Articles 11.2 et 11.3 ou de toute autre disposition spécifique, à compter de la signature de l'Acte et pour toute la durée du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote est tenu d'effectuer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, tous les travaux d'entretien, de réparation et/ou de remplacement qui seraient nécessaires au maintien de la valeur du Bien à la Date de l'Acte (à savoir mais sans s'y limiter : les réparations et/ou les remplacements nécessaires aux installations techniques et les travaux de remplacement et de structure au sens des articles 3.153 et 3.154 du Code civil, tels que, sans limitation, les réparations structurelles à la façade et au toit). Aucune des Parties n'est tenue de remédier à l'usure normale ni à l'obsolescence. En cas de force majeure, les principes énoncés à l'article 11.3.1 s'appliquent *mutatis mutandis*.

11.1.2 Afin d'éviter tout doute, le fait que l'Emphytéote soit responsable des réparations énoncées à l'article 11.1.1 ne confère pas au Propriétaire le droit d'exiger l'exécution de ces réparations, à moins que l'absence de réparation soit de nature entraîner une responsabilité du Propriétaire envers les tiers.

### **11.2 Responsabilité par rapport au Bien**

11.2.1 À compter de ce jour et pour toute la durée du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote est seul responsable du Bien et garantit le Propriétaire contre toute action en justice qui serait intentée par un tiers sur le fondement, mais sans limitation, des articles 3.50 du Code civil et des articles 1384 et/ou 1386 de l'ancien Code civil, sauf si le fait générateur est antérieur à la Date de l'Acte.

11.2.2 L'Emphytéote décharge le Propriétaire de toute responsabilité relative à des événements ou accidents qui pourraient se produire dans ou sur le Bien au cours de la durée du Droit d'Emphytéose, sans faire de distinction, à cet égard, selon que ces événements ou ces accidents se produiraient dans le cadre de travaux effectués dans ou sur le Bien ou dans le cadre de l'exploitation du Bien.

### **11.3 Destruction du Bien**

11.3.1 En cas de destruction partielle du Bien due à un cas de force majeure, l'Emphytéote est tenu de reconstruire ou de réparer le Bien à condition que (i) l'Emphytéote ait obtenu toutes les autorisations nécessaires à cet effet et (ii) qu'il ait reçu un montant de la part des assureurs dans le cadre de l'assurance « Tous Risques immeubles » dont question à l'Article 15.2. Dans l'hypothèse où l'Emphytéote est tenu de reconstruire ou de réparer le Bien, les Parties conviennent que cette obligation est limitée au montant reçu des assureurs (à l'exclusion de l'indemnisation pour la perte de loyers), ce qui signifie que l'Emphytéote ne peut en aucun cas être obligé d'investir plus que le montant reçu (à l'exclusion de l'indemnisation pour la perte des loyers).

11.3.2 En cas de destruction totale du Bien, sauf, pour éviter tout doute, en cas de destruction totale causée par la faute ou le défaut de l'Emphytéote et/ou le fait volontaire de l'Emphytéote (étant entendu que l'Emphytéote reconnaît qu'une telle action volontaire de sa part est, conformément aux termes et conditions du présent

Acte, prohibée et que dans l'hypothèse où l'Emphytéote entreprendrait une telle action, il reconnaît expressément que, conformément à la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, entrée en vigueur le 1er septembre 2021, il aura l'obligation de reconstruire), le présent Acte prendra automatiquement fin après une période de six (6) mois à compter de la notification d'une telle destruction totale, adressée par l'Emphytéote au Propriétaire, par pli recommandé, sauf si l'Emphytéote décide au cours de cette période de six (6) mois de maintenir son Droit d'Emphytéose sur la partie restante du Bien et dans ce cas l'ensemble des obligations découlant du présent Acte resteront d'application.

- 11.3.3 En cas de destruction totale en vertu de l'Article 11.3.2, l'Emphytéote doit notifier sa décision de reconstruire ou non au Propriétaire par lettre recommandée dans le délai de six (6) mois tel qu'indiqué à l'Article 11.3.2. L'Emphytéote supportera les frais et Taxes légalement requis ou imposés par les autorités résultant de la fin du Droit d'Emphytéose conformément à cet Article.

Les Parties conviennent que l'Emphytéote a seul le droit de décider de reconstruire le Bien et qu'il ne peut en aucun cas être contraint de le faire. Pendant la période entre l'événement constitutif de force majeure et la restitution effective du Droit d'Emphytéose au profit du Propriétaire, l'Emphytéote restera seul responsable du Bien (en termes d'entretien, assurance, sécurité, etc.) à la pleine et entière décharge du Propriétaire.

- 11.3.4 Aux fins de la présente disposition, une modification de la réglementation applicable empêchant l'utilisation du Bien conformément à son utilisation actuelle constitue une destruction totale du Bien.
- 11.3.5 Les Parties renoncent à l'application des articles 11.3.2 à 11.3.4 tant que BLS n'aura pas été remboursé du crédit tel qu'il est visé à l'article 5.4. Il est explicitement stipulé, pour éviter tout doute, qu'en pareille hypothèse il ne pourra être mis fin au Droit d'Emphytéose, même en cas de destruction totale du Bien.

## 12 PERMIS

### 12.1 Principe général

- 12.1.1 Sous réserve de l'Articles 12.2, l'Emphytéote fera le nécessaire pour disposer de toutes les autorisations, licences, permis, déclarations et agréments (en ce compris, sans y être limité, les permis ou déclarations urbanistiques, les permis d'environnement et tout autre permis ou déclaration de nature similaire) qui seraient nécessaires pour exploiter le Bien conformément à la destination visée à l'Article 4 ou pour exécuter tous travaux conformément au présent Acte (ci-après désignés les **Permis**) et pour s'y conformer.
- 12.1.2 Sous réserve de l'Article 12.2, l'Emphytéote est tenu de tout mettre en œuvre (à sa discrétion) pour le maintien, la modification, la prolongation et/ou le renouvellement des Permis. L'Emphytéote se conformera dans ce cadre rigoureusement aux Lois applicables à cet égard.

### 12.2 Transfert de permis

- 12.2.1 Dans les limites et pour la durée du Droit d'Emphytéose, tous les Permis relatifs au Bien ou à son utilisation seront transférés à l'Emphytéote à dater de ce jour. À cette fin, les Parties s'engagent à accomplir toutes les formalités nécessaires au transfert des permis et autorisations à l'Emphytéote et à s'assurer pour garantir l'opposabilité de ce transfert vis-à-vis des tiers et des autorités. Les Parties se prêtent mutuellement assistance à cette fin. À l'expiration du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote remplira ou fera remplir les formalités qui seraient nécessaires pour transférer les Permis en vigueur, pour autant qu'ils se rapportent au Bien et/ou ses installations et équipements, au profit du Propriétaire ou, à la demande de celui-ci, à un tiers.
- 12.2.2 Les Parties s'engagent à accomplir, conformément aux Lois applicables, toutes les formalités requises (i) pour le transfert de ces Permis ou autorisations à l'Emphytéote et (ii) pour garantir l'opposabilité de ce transfert aux tiers et aux autorités. Les Parties se prêtent mutuellement assistance à cet égard chaque fois qu'une telle assistance est nécessaire.

## 13 LE RESPECT DE LA LOI ET DES PERMIS

### 13.1 **Obligations de l'Emphytéote**

- 13.1.1 L'Emphytéote équipera à ses frais le Bien de tous les équipements adéquats pour la prévention et la lutte contre l'incendie et ce, en fonction de ses activités et des normes qui sont imposées par les autorités compétentes.
- 13.1.2 L'Emphytéote supportera les frais des travaux qui devront être effectués (ainsi que tous les autres frais) pour maintenir le Bien en tout temps en conformité avec les Lois et Permis applicables, quelle que soit leur nature.
- 13.1.3 L'Emphytéote supporte à compter de ce jour tous les frais liés à tous travaux de réparation, entretien, rénovation ou remplacement (en ce compris les travaux structurels au sens des Articles 3.153 et 3.154 du Code Civil), et ce quelle qu'en soit la cause (en ce compris les cas de force majeure et les travaux requis pour mettre le Bien en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables, de quelque nature que ce soit) et ce sans préjudice des Articles 11.3 et 14.2.2 exécutés ou devant être exécutés sur le Bien.
- 13.1.4 Sans préjudice de l'Article 11.3, l'Emphytéote s'engage pour toute la durée du Droit d'Emphytéose, à entretenir le Bien et à effectuer tous les travaux de réparation, de rénovation et de remplacement nécessaires afin d'éviter que le Bien ne tombe dans un état susceptible de rendre applicable l'article 1386 de l'ancien Code civil et/ou toute autre législation, réglementation, norme, ordonnance ou notification émanant des autorités compétentes (i) en vertu de laquelle une obligation du Propriétaire pourrait être engagée ou (ii) une obligation quelconque relative au Bien pourrait être imposée au Propriétaire.
- 13.1.5 Le Propriétaire n'aura aucune responsabilité de quelque nature que ce soit concernant les travaux de réparation, d'entretien, de rénovation et de remplacement liés au Bien.

### 13.2 **Sort des travaux obligatoires**

Si l'Emphytéote effectue des travaux d'aménagement obligatoires afin de rendre le Bien conforme aux nouvelles Lois qui entreraient en vigueur après la Date de l'Acte, les Parties conviennent que les travaux exécutés conformément aux dispositions de l'Article 13.1 seront réputés faire partie du Bien, de telle sorte que toutes les dispositions du présent Acte concernant le Bien seront automatiquement applicables à ces travaux. Le Propriétaire ne pourra en demander la destruction et reprendra les travaux entrepris par l'Emphytéote dans l'état où ils se trouveront à cette date, sans devoir aucune indemnité à l'Emphytéote.

## 14 **TRAVAUX DANS ET SUR LE BIEN**

### 14.1 **Principe général**

- 14.1.1 Pour autant que les dispositions de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, entrée en vigueur le 1er septembre 2021 soient respectées, l'Emphytéote a le droit, à ses propres frais et sous sa propre responsabilité et dans la mesure où il se conforme à toutes les Lois applicables, d'effectuer des travaux dans et sur le Bien dans les limites prévues à l'Article 4 et du présent Article 14.
- 14.1.2 Dans le cas où l'Emphytéote, conformément à la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 " Les biens " du Code civil, entrée en vigueur le 1er septembre 2021, a l'intention d'effectuer des travaux de nature structurelle et/ou qui portent sur les façades, l'accord préalable et écrit du Propriétaire sera nécessaire (sans que cet accord puisse être refusé sans de justes motifs). Par ailleurs, le Propriétaire se réserve le droit, à ses frais, de contrôler (sans droit d'intervention autre que celui de constater un non-respect du présent Acte) lesdits travaux exécutés par l'Emphytéote, sans aucune responsabilité de la part du Propriétaire en cas de travaux défectueux.
- 14.1.3 Par dérogation à ce qui précède, le Propriétaire marque d'ores et déjà son accord sur les travaux repris dans le permis unique [références à insérer] dont une copie a été remise au Propriétaire.

### 14.2 **Sort des travaux volontaires**

- 14.2.1 Les Parties conviennent que les travaux exécutés conformément aux dispositions de l'Article 14 seront réputés faire partie du Bien, de sorte que toutes les dispositions du présent Acte se rapportant au Bien seront automatiquement applicables à ces travaux. Le Propriétaire ne pourra en demander la destruction et reprendra ces travaux au terme du Droit d'Emphytéose, sans être redevable d'une indemnité quelconque à l'égard de l'Emphytéote.
- 14.2.2 À l'expiration du terme prévu à l'Article 5, le Bien sera restitué par l'Emphytéote, sans que le Propriétaire soit tenu de payer une quelconque indemnité, dans l'état où il sera à cette date et compte tenu de l'usure normale pendant la durée du Droit d'Emphytéose. Il est entendu que les obligations de l'Emphytéote résultant des Articles 11.2, 13.1 et 14 doivent avoir été remplies / respectées jusqu'à l'expiration du terme, ce qui inclut, entre autres, que le Bien doit être conforme à toutes les Lois applicables (y compris les règlements de sécurité incendie et du sol) et aux permis et autorisations nécessaires à sa restitution à la fin du Droit d'Emphytéose. Toutefois, si les frais de mise en conformité avec la nouvelle réglementation dépassent cent mille euros (€ 100.000,00), et dans l'hypothèse où ces frais deviendraient nécessaires au cours des dix (10) dernières années du Droit d'Emphytéose, les règles suivantes s'appliqueront :
- i) Si la durée de vie économique de l'investissement requis est égale ou inférieure à la durée restante du Droit d'Emphytéose, l'Article 13.1.4 sera applicable sans exception ;
  - ii) Dans le cas où la durée de vie économique de l'investissement requis dépasse la durée restante du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote doit notifier au Propriétaire le détail de l'investissement requis et le coût y afférent et le Propriétaire dispose de 15 jours ouvrables pour décider, à sa seule discrétion, s'il doit supporter une partie dudit coût (c'est-à-dire le *pro rata* du coût relatif à la durée économique excédant la durée restante du Droit d'Emphytéose). Afin d'éviter tout doute, les Parties reconnaissent qu'en l'absence de réponse du Propriétaire dans le délai de 15 jours ouvrables mentionné ci-dessus, le Propriétaire sera réputé refuser de participer aux frais ;
  - iii) Ce n'est que dans le cas où le Propriétaire refuse de prendre en charge une partie des frais conformément à ce qui précède que l'Emphytéote aura le droit de choisir d'arrêter l'exploitation du Bien afin d'éviter les frais ci-dessus.

## 15 ASSURANCES

- 15.1 Il est expressément convenu que le Propriétaire n'aura, à compter de ce jour, plus aucune obligation de maintenir les contrats d'assurance, polices, couvertures et avenants se rapportant à la couverture de risques liés au Bien, ou de payer la moindre prime d'assurance à cet égard.
- 15.2 À compter de ce jour et jusqu'à la fin du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote doit souscrire et maintenir à ses propres frais une police d'assurance globale « Tous Risques immeubles » pour le Bien et pour l'exploitation du Bien. La police d'assurance couvre au moins les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, d'accident d'avion, de dégâts des eaux, de tempête et d'électricité.
- 15.3 L'Emphytéote doit, sur demande, fournir au Propriétaire une copie d'un certificat d'assurance valide pour les polices couvrant le Bien.
- 15.4 La police d'assurance couvre au moins les éléments suivants :
- i) le Bien à sa valeur de reconstruction ;
  - ii) les recours des voisins ;
  - iii) les frais de nettoyage/remise en ordre et de destruction ;
  - iv) les coûts des services d'incendie ;
  - v) les coûts liés à l'extinction des incendies, au rétablissement et à la conservation.

## **16 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

16.1 Le Propriétaire déclare qu'aucun dossier d'intervention ultérieure, tel que défini par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, n'a été établi ; aucun entrepreneur n'ayant opéré relativement au Bien depuis le 1er mai 2001.

### **16.2 Travaux pendant la durée du Droit d'Emphytéose**

Dans l'hypothèse où l'Emphytéote souhaiterait réaliser des travaux définis par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles, il devra créer et tenir un dossier d'intervention ultérieure conformément aux Lois applicables.

À l'expiration du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote transfèrera au Propriétaire un dossier d'intervention ultérieure mis à jour, ainsi que toute information qui serait utile ou nécessaire pour permettre au Propriétaire de poursuivre ou d'exécuter des travaux dans ou sur le Bien à l'avenir.

## **17 IMPÔTS ET CHARGES - FRAIS LIÉS AU TRANSFERT DES CONTRATS ET DES PERMIS**

### **17.1 Impôts relatifs à la constitution du Droit d'Emphytéose**

17.1.1 Tous les frais, taxes, droits d'enregistrement, droits d'écriture et de transcription, impositions, honoraires, charges, charges complémentaires, intérêts, amendes, etc., existant ce jour ou qui deviendraient applicables par la suite et se rapportant à l'octroi du Droit d'Emphytéose portant sur le Bien, ou à son exécution, son authentification, l'enregistrement ou la transcription du présent Acte, qu'ils soient exigés lors de l'enregistrement ou de la transcription, ou à un stade ultérieur, seront supportés exclusivement par l'Emphytéote, sauf les frais engagés par chaque Partie pour la négociation et la rédaction du présent Acte, notamment les honoraires des avocats et conseils. L'Emphytéote tiendra le Propriétaire indemne de toute plainte qui pourrait être faite contre lui et il indemniserà le Propriétaire de tous paiements qu'il aurait à effectuer dans ce cadre.

17.1.2 Dans le cas où le Propriétaire serait tenu d'un quelconque paiement au titre des frais, honoraires, Impôts, charges, etc. mentionnés à l'Article 17.1.1, ce dernier refacturera le montant de ces frais, honoraires, Impôts, charges, etc. à l'Emphytéote, qui s'engage à payer lesdits montants dans les délais de paiement fixés par les autorités fiscales conformément aux instructions figurant sur la facture établie par le Propriétaire.

### **17.2 Impôts liés au Bien**

Tous les Impôts relatifs au Bien, y compris le précompte immobilier et tous les droits et Impôts généralement liés au Bien, à son exploitation et à son occupation sont à la charge de l'Emphytéote à compter de ce jour au *pro rata temporis*. Ces Impôts doivent être payés par l'Emphytéote dans les délais impartis. L'Emphytéote tiendra le Propriétaire indemne de tout dommage subi par ce dernier en raison de tout retard de paiement des Impôts qui incombent à l'Emphytéote.

### **17.3 Frais de transfert**

Les Parties supporteront conjointement les frais de la notification ou de la signification aux débiteurs cédés prévue à l'article 1690 de l'ancien Code civil. Il en va de même pour les frais éventuels résultant du transfert des Permis et des autres contrats conformément au présent Acte.

### **17.4 Pro fisco**

Les Parties déclarent qu'aucun frais ne doit être payé par l'Emphytéote au Propriétaire en sus des Canons Annuels mentionnés à l'Article 6 du présent Acte.

### **17.5 Frais liés au Bien**

17.5.1 À compter de la signature de l'Acte et pour toute la durée du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote supportera



tous les frais liés à la consommation d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que les frais liés aux souscriptions y afférentes, au déplacement, à la réparation et à la location des compteurs et tout autre frais lié à ces branchements.

- 17.5.2 En outre, l'Emphytéote supportera également à compter de ce jour, et pendant toute la durée du Droit d'Emphytéose, à la décharge complète du Propriétaire, tous les frais généralement quelconques liés au Bien ou à son occupation, y compris les frais de gestion, de surveillance et d'inspection du Bien. Dans la mesure où de tels frais seraient facturés au Propriétaire, ce dernier refacturera le montant de ces frais à l'Emphytéote qui s'engage à payer lesdits montants dans les cinq (5) Jours ouvrables et conformément aux instructions figurant sur la facture émise par le Propriétaire, sauf si les services correspondants ont été commandés par le Propriétaire après la Date de l'Acte ou avant la Date de l'Acte dans le cadre d'un contrat non transféré à l'Emphytéote conformément à l'Article 9.

## **18 DÉCLARATIONS ET GARANTIES DU PROPRIÉTAIRE**

### **18.1 Général**

Les déclarations et garanties faites par le Propriétaire en vertu du présent Acte sont faites à la Date de l'Acte.

### **18.2 Occupation paisible**

Le Propriétaire garantit et déclare qu'il est le seul propriétaire du Bien et qu'il a tous les droits nécessaires pour en jouir et en disposer.

Le titre de propriété du Propriétaire est dûment inscrit dans le registre pertinent. Aucun engagement, amendement ou modification de quelque nature que ce soit n'a été conclu à l'égard de ce titre.

### **18.3 Charges**

- 18.3.1 Le Propriétaire garantit et déclare que le Bien n'est affecté d'aucune charge, y compris les servitudes qui peuvent affecter matériellement la valeur ou l'utilisation du Bien, les mandats hypothécaires, les saisies (qu'elles soient conservatoires ou exécutoires), nantissements, privilèges, droits de préemption ou de préférence légale ou réglementaire, conventions de vente ou de rachat, ou autres droits de tiers (réels ou personnels) grevant le Bien, ni par aucune mesure de protection prévue par la législation sur les monuments ou les zones de conservation.

- 18.3.2 Il n'existe aucun droit de préférence, de préemption ou d'approbation affectant le Bien ou les opérations envisagées par le présent Acte et le Bien ne fait l'objet d'aucune option ou engagement d'achat, de vente ou de transfert (autre que ceux prévus par le présent Acte).

- 18.3.3 Il n'y a pas d'accord affectant le Bien qui entraîne une quelconque obligation pour son propriétaire envers les propriétaires des sites voisins du Bien.

### **18.4 Conformité avec la Loi et les questions réglementaires**

A la connaissance du Propriétaire, le Bien a été construit, entretenu, exploité et rénové conformément aux bonnes pratiques et en conformité avec toutes les Lois, y compris les Permis.

Le Propriétaire n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation pour usage public qui inclurait le Bien et n'en a pas été notifié.

Aucun contrôle ou enquête n'est en cours et, à la connaissance du Propriétaire, aucun contrôle ou enquête sur des questions environnementales n'a été effectué par ou pour le compte d'une autorité environnementale sur le terrain sur lequel le Bien est situé.

Il n'y a aucune pollution dans le sol, le sous-sol ou les eaux souterraines à ce jour sur le terrain sur lequel le Bien est situé. Le Propriétaire garantit l'Emphytéote contre tout dommage résultant d'éventuelles

obligations ou restrictions en lien avec la pollution du sol.

#### 18.5 **Occupation**

Aucune personne autre que le Propriétaire, ne possède, n'occupe ou n'utilise le Bien ou n'a le droit de posséder, d'occuper ou d'utiliser toute partie de celui-ci.

#### 18.6 **Accords**

Chaque contrat important devant être cédé conformément à l'Article 9 est pleinement en vigueur et est valide et exécutoire conformément à ses modalités et, à la connaissance du Propriétaire, à l'égard des autres parties conformément à leurs modalités.

Le Propriétaire s'est conformé aux obligations importantes qui lui incombent en vertu de chacun de ces contrats, arrangements ou obligations et, à la connaissance du Propriétaire, chaque autre partie à ces contrats ou arrangements s'est conformée à ses obligations en vertu de ces contrats ou arrangements.

#### 18.7 **Litiges**

Il n'y a pas de litige en cours et, à la connaissance du Propriétaire, il n'y a pas de menace de litige à l'égard du Bien ou de son utilisation.

#### 18.8 **Informations fournies**

18.8.1 Toutes les déclarations, représentations et garanties prévues dans le présent Acte sont soumises aux dispositions suivantes, lesquelles limiteront la portée et le contenu de telle déclaration ou garantie :

- tout élément contenu dans le Présent Acte ou dans une Annexe ; et
- toutes les informations accessibles au public, telles que, mais sans s'y limiter, les informations disponibles au Bureau de Sécurité Juridique, dans les annexes du Moniteur belge, au tribunal *de* commerce, à la Ville de Spa ou dans la base de données de la Banque Carrefour des Entreprises à la date de l'Acte.

18.8.2 L'Emphytéote déclare qu'il n'a connaissance d'aucun fait, circonstance ou omission qui pourrait constituer une violation par le Propriétaire de ses représentations, garanties et déclarations, qui n'a pas été divulgué(e) équitablement et exactement au Propriétaire.

### 19 **RÉCLAMATIONS ET DOMMAGES-INTÉRÊTS**

19.1 Le Propriétaire convient d'indemniser l'Emphytéote pour tout dommage résultant d'un **Manquement** (c.-à-d. tout Dommage subi par l'Emphytéote qui n'aurait pas été subi si les représentations, déclarations et garanties du Propriétaire avaient été exactes).

### 20 **EXPROPRIATION**

#### 20.1 **Procédure**

En cas d'expropriation totale ou partielle du Bien, le Propriétaire informera l'Emphytéote, et vice versa, préalablement à la détermination de l'indemnité due pour expropriation, et ce, afin de permettre à l'autre Partie de participer aux opérations d'évaluation. Les Parties coopéreront afin d'obtenir la meilleure indemnisation possible de leur dommage et transmettront l'une à l'autre, toutes informations rassemblées auprès des tribunaux ou des autorités compétentes durant la procédure d'expropriation.

#### 20.2 **Compensation**

Chaque Partie défendra ses droits respectifs et réclamera une indemnisation pour le préjudice subi en raison de l'expropriation, directement auprès de l'autorité expropriante sans impliquer l'autre Partie.

L'Emphytéote ne disposera d'aucun recours envers le Propriétaire et veillera à obtenir une indemnisation de son dommage directement auprès de l'autorité expropriante, et vice versa.

Toutefois, si une Partie dans le cadre de la défense de ses droits reçoit une indemnité de l'autorité expropriante se rapportant au droit de l'autre Partie, elle devra reverser ce montant.

### 20.3 **Fin du Droit d'Emphytéose**

En cas d'expropriation totale ou partielle du Bien ayant pour conséquence de rendre définitivement impossible l'usage de tout ou partie du Bien, le Droit d'Emphytéose prendra automatiquement fin à la date à laquelle l'organisme expropriant prend effectivement possession du Bien ou de la partie expropriée de celui-ci.

## 21 **DROIT D'HYPOTHEQUER**

21.1 Dans les limites et pour la durée du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote peut hypothéquer (ou donner mandat d'hypothéquer) le Droit d'Emphytéose et les constructions érigées sur le Bien, à l'exclusion des droits de propriété résiduels.

21.2 Le Propriétaire s'engage, à l'égard de l'Emphytéote et au bénéfice des créanciers hypothécaires de l'Emphytéote ou détenteurs d'un droit réel sur le Droit d'Emphytéose, en particulier et explicitement à l'égard de BLS, à ne pas tenter d'action en résiliation du Droit d'Emphytéose, pour quelque cause que ce soit, sans l'en avoir averti et sans lui avoir donné l'opportunité de suppléer aux carences de l'Emphytéote dans l'attente de son remplacement conformément à l'article 21.3, ceci sans préjudice de l'engagement du Propriétaire que le Droit d'Emphytéose ne sera notamment pas résolu de plein droit si, pendant la durée dudit Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote ou le Propriétaire est impliqué dans une procédure de dissolution ou de mise en liquidation

21.3 En cas de défaillance de l'Emphytéote, le Propriétaire et le créancier hypothécaire se concerteront afin de sélectionner ensemble un repreneur qui se verrait céder la présente Transaction.

## 22 **CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE**

22.1 L'Emphytéote a le droit de céder son droit d'Emphytéose, en tout ou en partie, au profit d'une tierce partie pour la durée restant à courir dudit Droit d'Emphytéose, moyennant l'accord préalable du Propriétaire.

22.2 Dès que l'Emphytéote a identifié les candidats cessionnaires potentiels, l'Emphytéote informera le Propriétaire par lettre recommandée de son intention de transférer son Droit d'Emphytéose à ce candidat cessionnaire et sollicitera son accord sur l'opération projetée. Le Propriétaire est tenu de faire part de sa position endéans le mois de la réception de la demande, à défaut de quoi la demande est censée avoir été acceptée.

22.3 En cas de transfert du Droit d'Emphytéose, l'Emphytéote s'engage à imposer au cessionnaire l'ensemble des obligations qui lui incombent en vertu de l'Acte et à faire tout ce qui sera nécessaire, afin que cette tierce partie renonce à se prévaloir de son droit de solliciter la résolution du présent Droit d'Emphytéose devant les cours et tribunaux dans la même mesure que l'Emphytéote s'y est engagé aux termes de l'Article 5 du présent Acte.

22.4 L'Emphytéote est également libre, sans aucune restriction, de concéder des droits réels sur l'objet de son droit d'emphytéose, pour autant que la durée de ces droits n'exécède pas la durée du Droit d'Emphytéose.

## 23 **TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ RÉSIDUAIRES**

23.1 Le Propriétaire a le droit de transférer ses droits de propriété résiduels sans que l'accord de l'Emphytéote ne soit requis, auquel cas l'Emphytéote libère le Propriétaire de toutes ses obligations en vertu du Droit d'Emphytéose, sans préjudice de l'Article 23.2.

- 23.2 Dès que le Propriétaire a identifié le candidat cessionnaire potentiel, le Propriétaire avisera l'Emphytéote par lettre recommandée de son intention de transférer ses droits de propriété résiduaire à ce candidat cessionnaire.
- 23.3 En cas de transfert des droits de propriété résiduaire, le Propriétaire s'engage à imposer au cessionnaire l'ensemble de ses obligations prévues dans l'Acte et à faire tout ce qui sera nécessaire, afin que cette tierce partie renonce à se prévaloir de son droit de solliciter la résolution du présent Droit d'Emphytéose devant les cours et tribunaux dans la même mesure que le Propriétaire s'y est engagé aux termes de l'article 5 du présent Acte. En particulier, il veillera à ce qu'un mandat de prolongation du Droit d'Emphytéose identique à celui visé à l'article 5.4. soit signé par le cessionnaire.

## 24 ACTE NOTARIE

*(on omet)*

## 25 URBANISME ET ENVIRONNEMENT

### 25.1 Urbanisme

Le Propriétaire déclare que le Bien est actuellement affecté à usage de de stockage, rangement et parking.

Il déclare qu'à sa connaissance, cette utilisation est régulière et qu'il n'y a pas de contestation à cet égard.

Le Propriétaire ne prend aucun engagement quant à l'utilisation que l'Emphytéote souhaite faire du Bien conformément à l'Article 4, l'Emphytéote assumant personnellement la responsabilité de cette question sans recours contre le Propriétaire.

L'Emphytéote déclare qu'il a pu se documenter personnellement au sujet de l'existence éventuelle des plans d'aménagement du territoire auxquels serait soumis le Bien en vertu du CoDT et des autres lois, décrets et règlements en cette matière.

Le Propriétaire déclare qu'à ce jour il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, ni avis de remembrement, ni projet d'expropriation.

Le Propriétaire déclare n'avoir pas connaissance de ce que le Bien ait fait l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments, les sites et les fouilles.

Le Propriétaire déclare que le Bien n'a pas fait l'objet récemment d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme notifiant que ce permis a été obtenu, de sorte qu'il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés au CoDT.

L'Emphytéote reconnaît qu'aucun des actes et travaux dont question audit article ne peut être effectué sur le Bien tant que le permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu.

L'Emphytéote reconnaît qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

Le Propriétaire certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale notifiant que le Bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Le Bien est donné en Emphytéose avec les limites qui peuvent résulter des dispositions légales relatives au futur aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'environnement, des décisions prises par les organismes publics compétents en application de ces dispositions, ainsi que, le cas échéant, des règlements d'aménagement régionaux et communaux.

Le Bien est donné en Emphytéose sans aucune garantie du Propriétaire ni aucun recours contre lui à l'égard des servitudes légales d'utilité publique qui peuvent affecter le Bien, l'Emphytéote est réputé avoir reçu

toutes les informations à ce sujet et décharge le Propriétaire de toute obligation d'information à cet égard.

Le Propriétaire déclare qu'il n'a connaissance d'aucune servitude légale d'utilité publique qui pourrait avoir une incidence majeure sur le Bien et le Droit d'Emphytéose.

En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation du Bien, l'Emphytéote doit se conformer aux règlements et exigences des autorités compétentes et en particulier aux exigences du CoDT.

En application de l'article D.IV.99 du et selon un courrier du 2 août 2022, émanant de la Ville de Spa, le Propriétaire déclare :

- que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers - Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour ce bien ;

- que le bien ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

- que le bien ne fait pas l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- que le bien fait l'objet des permis suivants : \* Permis d'urbanisme délivré, en date du 23 avril 1987, en vue d'un garage ; \* Permis d'urbanisme délivré, en date du 3 février 2011, en vue de la transformation et l'extension de l'Hôtel de Police de la zone des Fagnes ; \* Permis d'urbanisme délivré, en date du 18 septembre 2013, en vue du placement d'enseigne,

- qu'à sa connaissance, le bien n'est pas visé par un projet ou un plan d'expropriation et ne fait pas partie d'un site à réaménager, ni d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni d'un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, et n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, et n'est donc pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196 du même Code, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code, ni situé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, **à l'exception** de son inscription à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (I.P.I.C.) (article 192 du Code wallon du Patrimoine) sous la Fiche n° 63072-INV-0060-01 ;

- que le bien est situé dans le périmètre de la zone tampon « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;

- que le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site "Natura 2000" et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du Code du développement territorial ;

- que le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), ou à déclaration environnementale de classe III ;

- que le bien est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes : \* règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) — Articles 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme, \* règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme

- que le bien est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses

horeca. et de façades commerciales et de services — A.M. du 9 mars 2009, publié au M.B. le 13 mai 2009 et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;

- que le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (P.A.S.H., cfr <http://www.spge.be>), en zone d'assainissement collectif d'égouttage existant ;

- que le bien est situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de SPA, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone de surveillance (zone III) ;

- que le bien est situé le long d'un cours d'eau non-navigable. Dès lors, la loi du 28 décembre 1967, l'arrêté royal du 5 août 1970 et le règlement provincial sur les cours d'eau non navigables sont applicables au bien. En conséquence, les ouvrages et constructions établis sur le cours d'eau font partie du bien et doivent être régulièrement inspectés et entretenus par son propriétaire ou son usager.

- que le bien est situé le long d'une voirie régionale gérée par le Service Public Wallon, Direction générale opérationnelle « Routes et Bâtiments » (DGO I) (Route de Trois-Ponts n 22 à 4970 STAVELLOT).

2. Le Propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial.

3. Il est rappelé à l'attention de l'Emphytéote que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

4. Le Propriétaire déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

- que depuis son acquisition, il n'a pas fait exécuter d'autres travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme que ceux mentionnés dans la lettre du collège communal dont question sub 1, et qu'il ne dispose pas d'autres informations concernant les travaux exécutés par les propriétaires précédents que celles mentionnées dans la lettre du collège communal dont question sub 1.

5. L'Emphytéote reconnaît que son attention a été attirée sur l'importance et la nécessité pour lui (i) de recueillir auprès des services compétents, avant la signature de l'Acte, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien, (ii) de vérifier, avant la signature de l'Acte, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes.

## 25.2 Décret sur les sols

### Gestion des sols

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le "Décret sol wallon"), en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un terrain pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'auteur (préssumé) de la pollution, d'exploitant, de possesseur ou de propriétaire) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

## A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 septembre 2022, énonce ce qui suit :

" Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il : Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non** Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12§2, 3) Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUEPOUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant".

Le Propriétaire déclare qu'il a informé l'Emphytéote, avant la conclusion de la Transaction, du contenu de l'extrait conforme daté du 9 septembre 2022, ce que l'Emphytéote reconnaît.

## B. Déclaration concernant la titularité des obligations

Le Propriétaire confirme qu'il n'est pas titulaire d'obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sol wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, premier alinéa dudit décret.

## C. Déclaration de destination

### 1. Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend donner au bien, l'Emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant "IV. Récréatif ou commercial".

### 2. Importance de la destination

Le Propriétaire prend acte de cette déclaration.

## D. Décision concernant la soumission volontaire

Ni le Propriétaire, ni l'Emphytéote n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sol wallon. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde par le notaire instrumentant à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, §6 *in fine* du Décret sol wallon et confirment qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

## E. Information circonstanciée

Le Propriétaire déclare, sans que l'Emphytéote exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

### 25.3 Règlement sur les installations électriques

Les Parties conviennent que l'Emphytéote est seul responsable des coûts de conformité de l'installation électrique et des coûts des visites de vérification ultérieures, sans recours possible contre le Propriétaire.

## 26 UNIQUE RECOURS

Sans préjudice de l'Article 5.2, chaque Partie renonce dans toute la mesure du possible à tout droit qu'elle

pourrait avoir de demander la résiliation du présent Acte conformément à l'article 1184 de l'ancien Code civil belge. En particulier, les Parties demanderont en tout état de cause en première instance l'exécution forcée du présent Acte devant les cours et tribunaux.

Le Propriétaire renonce expressément à son droit de demander la déchéance du Droit d'Emphytéose, dans toute la mesure permise par la loi.

## **27 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **27.1 Modifications et renonciations**

27.1.1 Toute modification du présent Acte devra intervenir par écrit et être signée par toutes les Parties ou leurs représentants dûment mandatés.

27.1.2 Sauf disposition contraire du présent Acte, le défaut ou le retard de l'une des Parties à se prévaloir d'un droit ou d'un recours découlant du présent Acte ne peut en aucun cas être considéré comme constituant une renonciation à ce droit ou recours, ou à tout autre droit ou recours dont elle pourrait se prévaloir en vertu du présent Acte. De même, l'exercice partiel d'un droit ou d'un recours découlant du présent Acte n'empêche pas de se prévaloir ultérieurement d'un exercice complémentaire de ce droit ou recours, ou de l'exercice de tout autre droit ou recours en vertu du présent Acte. L'exercice isolé ou partiel d'un droit ou recours ne pourra en aucun cas exclure un exercice ultérieur autre ou supplémentaire de ce droit ou recours ou exclure l'exercice d'un autre droit ou recours. Les droits et recours prévus dans le présent Acte sont cumulatifs et non exclusifs de tout autre droit ou recours prévu par la Loi.

27.1.3 Sauf disposition contraire du présent Acte, toute renonciation devra être écrite et signée par la Partie ayant renoncé à son droit ou par ses représentants dûment mandatés.

### **27.2 Intérêts de retard**

Toute somme due en vertu du présent Acte et qui n'est pas payée à son échéance contractuelle est soumise de plein droit et sans mise en demeure préalable à un intérêt calculé au taux d'intérêt sur la base de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales, sur la base d'une année de 365 jours, à compter de son échéance jusqu'à la date du paiement effectif.

### **27.3 Honoraires et frais**

Chacune des Parties supportera tous les frais et dépenses qu'elle a exposés ou qu'elle exposera dans le cadre de la négociation, la conclusion ou la mise en œuvre du présent Acte, sans préjudice de l'Article 17.1

### **27.4 Divisibilité des Articles**

Si l'un des Articles du présent Acte devait être déclaré illégal, nul ou inapplicable, en tout ou en partie, en vertu d'une Loi applicable, un tel Article ou partie d'Article sera réputé non écrit sans que cela affecte la légalité, la validité ou l'applicabilité des autres Articles du présent Acte.

Dans ce cas, chacune des Parties s'efforcera de négocier immédiatement et de bonne foi un Article valide pour le remplacer et qui reflètera, dans la mesure du possible, l'intention initiale des Parties et dont les conséquences économiques seront identiques ou aussi proches que possible de l'Article initiale.

### **27.5 Intégralité de l'accord entre les Parties**

Le présent Acte (ainsi que les documents auxquels il fait référence) contient l'intégralité de l'accord des Parties à l'égard de l'objet auquel il se rapporte.

Il remplace et annule tout accord, communication, offre, proposition ou correspondance, verbal ou écrit, échangé ou conclu antérieurement entre les Parties et ayant le même objet.



## 27.6 Loi applicable

Le présent Acte, ainsi que toute obligation non contractuelle découlant du présent Acte ou s'y rapportant, est régi par la Loi belge.

## 27.7 Choix de la juridiction

Tout litige découlant du présent Acte ou s'y rapportant (y compris les litiges relatifs aux obligations non contractuelles découlant du présent Contrat ou s'y rapportant) sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux francophones de Liège.

## 27.8 Election de domicile - notification

27.8.1 Toute notification ou toute autre communication fait en vertu du présent Acte ou s'y rapportant doit être fait par écrit et sera valablement soumis à une Partie lorsque :

(i) remis en mains propres (avec accusé de réception écrit) à la ou aux personne(s) indiquée(s) ci-dessous ;

(ii) envoyé par courrier recommandé ou par courrier exprès (coursier) à l'adresse indiquée ci-dessous,

ou à tout autre destinataire, numéro de fax ou adresse notifiés par une Partie à l'autre Partie ponctuellement conformément aux dispositions du présent Article.

Une copie de l'avis ou de la communication doit également être envoyée par courriel à l'adresse électronique indiquée ci-dessous.

27.8.2 Aux fins du présent Article, les adresses des Parties sont les suivantes :

Le Propriétaire :

Nom [●]

Titre [●]

Adresse [●]

Courriel [●]

L'Emphytéote :

Nom [●]

Titre [●]

Adresse [●]

Courriel [●]

27.8.3 Toutes les notifications prennent effet dès leur réception et sont réputés reçues :

(i) à la livraison, si elles sont remises en mains propres ou par service de coursier express ;

(ii) à la date de transmission ou, si cette date n'est pas un Jour ouvrable, le Jour Ouvrable suivant, s'il est envoyé par fax (pour autant qu'un relevé d'envoi positif puisse être communiqué) ;

(iii) le premier Jour Ouvrable suivant la date d'envoi, s'il est envoyé par courrier recommandé, à condition que tant l'expéditeur que le destinataire résident en Belgique ; ou

(iv) le troisième Jour Ouvrable suivant la date d'envoi, lorsqu'il est envoyé par courrier recommandé, si l'expéditeur ou le destinataire ne réside pas en Belgique.

Chaque Partie a le droit d'élire un nouveau domicile en envoyant à l'autre Partie une lettre recommandée à cet effet, l'élection de domicile étant applicable huit (8) Jours Ouvrables après la date de l'envoi de la lettre.

Une Partie ne peut avoir plus d'un domicile à la fois.

## 27.9 Déclarations des Parties.

27.9.1 Chacune des Parties déclare en son nom propre qu'elle :

- n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce;
- n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

\*

\*

\*

## DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin, le Propriétaire dispense formellement l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

## DECLARATIONS FISCALES

### 1. Dissimulation

Il a été donné lecture aux Parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

### 2. Pro fisco

En vue de la perception du droit d'enregistrement de deux pourcent (2%), les Parties déclarent estimer la base imposable à *QUARANTE (40) EUROS*, composée comme suit :

- la totalité des canons annuels : *QUARANTE EUROS (€ 40,00)*.

## DISPOSITIONS FINALES

### 1. Identification

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ou pour les étrangers : au vu de leur passeport.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

### 2. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements*

*disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.*  
», les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le(s) notaire(s) instrumentant.

## **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 EUR).

### **Copie acte (naban – izimi – my minfin)**

Une copie officielle du présent acte sera disponible dans quelques semaines dans la Banque des Actes Notariés (NABAN) via [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Une copie simple sera également disponible sur [www.myminf.be](http://www.myminf.be), la banque de données officielle du Service Public Fédéral Finances.

Lesdites banques de données ne sont accessibles que moyennant une carte e-ID ou l'app "itsme".

## **DONT ACTE.**

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte, le [date], et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance utilement.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, avec Nous, Notaire(s).

Madame la Présidente clôture la séance publique.

---

## **Communication**

### **Question de M. BROUET**

*"Peut-on porter à notre connaissance si nous disposons de bodycams ?*

*Si oui, combien en dispose-t-on, les agents ont-ils été formé à leur usage et quelles sont les règles d'application ?*

*Au point de vue protection des données, quand est-il au point de vue de la durée de conservation des images, l'accès aux images des personnes intéressées, etc...*

*Si non, le Collège a-t-il émis un intérêt dans leur usage ? »*

Mme DELETTRE, la Présidente répond que la zone dispose de 20 bodycams (budget 2021 – Extraordinaire), achetées pour un montant de 36.973,41 € TVAC. Tous les agents qui en possèdent une, ont été formés. Le membre du cadre opérationnel informe obligatoirement et préalablement son interlocuteur de l'utilisation de la caméra et informe également son collègue direct présent. La durée de conservation est d'un mois maximum sauf pour des finalités judiciaires, la durée peut aller jusqu'à 12 mois.

### **Questions de M. BROUET (envoyées ce jour)**

#### **1) Le stationnement des concurrents dans l'avenue Reine Astrid**

*A la lecture de l'arrêté de police, il me semble que c'est uniquement la zone de stationnement qui est réservée aux véhicules du Spa Rallye alors qu'en réalité (voir ci-dessous la photo)*

*La faiblesse de la largeur a fait que des véhicules roulaient en se croisant sur le trottoir et que des clients de magasin ont failli se faire renverser en sortant d'un commerce.*

## B. RÉSERVATIONS

### Article 2 :

Du 02/12/2022 à 7h au 04/12/2022 à 22h, le stationnement sera réservé aux véhicules des organisateurs, concurrents et assistances :

- **Avenue Reine Astrid** : l'ensemble du stationnement à droite de la chaussée dans le sens Spa vers Theux, de la Place du Monument à la Rue Hanster ainsi que l'accotement depuis le rond-point Amaury Delrez jusqu'au viaduc de chemin de fer ;



Mme DELETTRE, la Présidente remarque, en effet, qu'il y a une erreur dans l'arrêté de police (article 2). Elle confirme que ce n'est pas en relation avec ce qui était dans les faits. Cela sera vérifié par le Collège communal de Spa.

*Dans l'avenue Reine Astrid à partir du rond-point Amaury jusqu'au viaduc de chemin de fer, les tentes étaient plantées jusqu'à la ligne blanche et le vent faisait voler les bâches mal attachées sur la chaussée.*

*Les participants sortant de ces tentes vêtues sombrement étaient en danger car circulant sur la chaussée.*





Pour l'avenir, Mme DELETTRE, la Présidente affirme qu'il faudra trouver une autre solution pour éviter des accidents. Elle en discutera lors du débriefing.

2) Accident sur la route de Balmoral près du rond-point des Thermes

*Plusieurs personnes se sont inquiétées de savoir si un renforcement du virage n'est pas envisagée et à introduire au SPW, au niveau de la signalisation verticale et horizontale ? Qu'en pensez-vous ?*

Mme DELETTRE, la Présidente est d'accord qu'il y a effectivement de la dangerosité dans ce virage et qu'il faut envisager un renforcement. Elle répond que la Commune de Spa a déjà écrit auparavant au SPW et que le Collège de Police écrira également un courrier (point à l'ordre du jour du précédent Collège). Le Chef de Corps attend les statistiques afin de pouvoir le rédiger. Le courrier sera envoyé à tous les Conseillers de Police.

Madame la Présidente clôture la séance à 18h40.

La Secrétaire,  
(s) C. BENOIT

Par le Conseil,

La Présidente,  
(s) S. DELETTRE