

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN  
Le

Devant Nous, Maître Antoine HAMAIDE\*\*Maître Elise CORNEZ, notaire à la résidence de Mons (premier canton), exerçant sa fonction dans la société "Antoine HAMAIDE et Elise CORNEZ, Notaires associés SRL", ayant son siège à 7000 Mons, Rue des Telliers 4.

#### ONT COMPARU :

##### De première part :

**Le CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE MONS**, ayant son siège social à 7000 Mons, rue de Bouzanton, 1, inscrit au registre des personnes morales à Mons sous le numéro 0207.889.113.

Ici représenté par :

- Monsieur PETITJEAN Didier Georges Ovide, né à Baudour le 27 janvier 1958, domicilié à Mons, section de Ghlin, rue des Puits, numéro 4, Directeur Général,
- Madame MEUNIER Marie, née à Saint-Ghislain le 11 avril 1992, domiciliée à 7000 Mons, Place du Parc 29/1, Présidente.

agissant en vertu d'une délibération du Conseil de l'action sociale du \$, dont un extrait demeurera ci-annexé.

Ci-après dénommé : "**le tréfoncier**".

##### De deuxième part :

La **Ville de Mons**, inscrite au registre des personnes morales à Mons sous le numéro 0207.656.808, ici représentée par

-

-

agissant en vertu de délibération du Conseil Communal en date du \$, dont un extrait conforme demeurera ci-annexé.

Ci-après dénommée : "**l'emphytéote**".

Lesquels nous ont demandé d'acter la convention avenue entre eux ainsi qu'il suit.

#### ARTICLE 1

##### Objet du contrat

En application de la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, le tréfoncier concède à l'emphytéote qui accepte, un droit d'emphytéose, sur les biens suivants :

##### DESCRIPTION DES BIENS

##### VILLE DE MONS – 1<sup>ère</sup> division

Le bâtiment, repris au cadastre comme maison, situé **Rue Notre Dame numéro 26/28**, cadastré d'après extrait récent de la matrice cadastrale section H, numéro 0462DP0000 pour une superficie de 2a 30ca.

A titre informatif, revenu cadastral : 1.541 euros.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient au CPAS de Mons pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire BROUEZ à Wasmes en date du 14 août 1980.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le tréfoncier déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

### URBANISME

#### Généralités

Nonobstant le devoir d'information du tréfoncier, l'emphytéote déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, ...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :
  - le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
  - le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
  - le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le tréfoncier communique sur la base d'une lettre adressée par la ville de Mons, le \$\$ dont l'emphytéote déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

#### « **A. Certificat d'urbanisme (Art. D.I.V.97)** »

*Le bien :*

*Est situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : zone \$\$*

*Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : zone \$\$*

*Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable : aire\$*

*\$*

*Est exposé à un risque naturel majeur au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3)*

*Est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr PASH approuvé par AGW 22/12/2005). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.*

*Bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.*

*A fait l'objet depuis 1976 d'un permis d'urbanisme : permis d'urbanisme \$. »*

### *Engagement du tréfoncier*

Le tréfoncier 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 CoDT.

Le tréfoncier déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

### *Règlement général sur la protection de l'environnement*

Le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

### *Zones inondables*

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant

une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### *Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise*

Le tréfoncier déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### *Situation existante*

Le tréfoncier déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le tréfoncier déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le tréfoncier déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le tréfoncier déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations.

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le tréfoncier déclare que le bien est actuellement affecté à usage de bâtiment administratif.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le tréfoncier ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'emphytéote voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le tréfoncier.

Le tréfoncier déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### *Citerne à mazout*

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le tréfoncier déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

## ETAT DE SOL

### Etat du sol : information disponible – titularité

#### A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 2 décembre 2020 énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le tréfoncier ou son représentant déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la formation du contrat de bail emphytéotique, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'emphytéote ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), préalablement aux présentes.

#### B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le tréfoncier confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

#### C. Déclaration de destination non contractualisée

##### 1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : crèche.

##### 2) Portée

Le tréfoncier prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le tréfoncier déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix du canon a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'emphytéote accepte expressément. En conséquence, seul l'emphytéote devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'emphytéote est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

#### D. Information circonstanciée

Le tréfoncier (ou son mandataire) déclare, sans que l'emphytéote exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

*E. Renonciation à nullité*

L'emphytéote reconnaît que le tréfoncier s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du tréfoncier, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier le bail emphytéotique.

**ARTICLE 2**

**Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de trente-quatre ans. Il prend cours le 1<sup>er</sup> janvier 2021, pour expirer de plein droit le 31 décembre 2054, sans tacite reconduction.

**ARTICLE 3**

**Canon**

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant une redevance annuelle symbolique d'un euro (1 EUR) que l'emphytéote s'engage à verser le 1<sup>er</sup> de chaque année.

**ARTICLE 4**

**Etat du bien**

L'emphytéote prendra les biens en l'état dans lesquels ils se trouvent actuellement, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol, avec tous les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.

**ARTICLE 5**

**Destination du terrain**

**Constructions**

L'emphytéote peut améliorer les biens concédés en emphytéose par de nouvelles constructions, des transformations et des plantations. Il peut faire tous les travaux qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, sans l'accord du tréfoncier, à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien ou qui en changerait sa destination.

L'emphytéote déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra modifier la destination du bien objet des présentes sans l'accord écrit et préalable du tréfoncier.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

L'emphytéote ne peut introduire une demande tendant à la modification de la destination urbanistique des biens aux différents plans d'urbanisme, tels les plans de secteur, le plan régional d'affectation du sol,... sans l'accord préalable et écrit du tréfoncier.

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

#### **ARTICLE 6**

##### **Réparations et entretien**

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités. Il ne pourra exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra les biens, en ce compris les constructions réalisées, et effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

L'emphytéote est tenu de rendre le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

#### **ARTICLE 7**

##### **Jouissance**

L'emphytéose dispose, lors de l'entrée en vigueur du présent contrat, de la pleine jouissance du fonds et des constructions existant lors de la constitution de l'emphytéose. Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions, sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

L'emphytéote a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, les biens objet des présentes et les constructions qu'il y aura réalisées.

#### **ARTICLE 8**

##### **Hypothèque**

L'emphytéote ne pourra hypothéquer son droit et les constructions existantes et réalisées qu'avec le consentement préalable et écrit du tréfoncier.

#### **ARTICLE 9**

##### **Cession**

L'emphytéote peut céder son droit d'emphytéose tel qu'il est constitué par le présent acte. Il est tenu d'en avertir le tréfoncier par lettre recommandée à La Poste, au minimum un mois avant la date prévue pour la passation de l'acte de cession. Il reste solidairement tenu des obligations du cessionnaire vis-à-vis du tréfoncier.

#### **ARTICLE 10**

##### **Impôts**

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient grever à l'avenir les biens sont à charge de l'emphytéote à date de l'entrée en vigueur du présent contrat, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

#### **ARTICLE 11**

## **Risques et assurances**

L'emphytéote supporte à compter de l'entrée en vigueur du présent contrat tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles, notamment d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou de catastrophes naturelles,...

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à reconstruire entièrement l'immeuble à ses frais, même en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance.

L'emphytéote s'engage à assurer tous les bâtiments qui font partie du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du contrat. Il s'engage à communiquer au tréfoncier, à première demande, la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

## **ARTICLE 12**

### **Solidarité et indivisibilité**

Les obligations assumées par l'emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses héritiers et ses ayants droit à quelque titre que ce soit.

## **ARTICLE 13**

### **Résolution**

Le tréfoncier peut solliciter la résolution du présent contrat en cas de :

- non paiement de la redevance dans les trois mois de son échéance ;
- non-respect par l'emphytéote des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résolution ne pourra être demandée que si le tréfoncier, par lettre recommandée à La Poste, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résolution du contrat et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Toutefois, le contrat sera résolu de plein droit en cas de faillite de l'emphytéote.

En cas de résolution anticipée du contrat, le canon est dû jusqu'à la date de la résolution. Celui qui a été payé périodiquement par l'emphytéote reste acquis au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

## **ARTICLE 14**

### **Expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle intente.

Le tréfoncier et l'emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le tréfoncier veillera à mettre à la cause l'emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

## **ARTICLE 15**

### **Sort des constructions à l'expiration du contrat**

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les

améliorations et plantations que l'emphytéote aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

## **ARTICLE 16**

### **Condition suspensive**

Le présent acte est soumis à la condition suspensive en ce qui concerne le CPAS de Mons : du non-exercice d'un recours par le Collège et de l'absence de recours en annulation de la part du Gouverneur tel que prévu par l'article 112, § 2 et §3 de la loi organique des centres publics d'action sociale du 8 juillet 1976 et du CWADEL.

Quid Ville de Mons ?

## **ARTICLE 17**

### **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de \$

### **INSCRIPTION – TRANSCRIPTION**

Une expédition des présentes sera déposée auprès de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale aux fins de transcription.

Après avoir été informé par le notaire soussigné des implications de pareille renonciation, le tréfoncier déclare expressément dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

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

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le tréfoncier a déclaré que des travaux rentrant dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles ont été effectués aux biens objet des présentes depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001 ; il déclare avoir remis antérieurement aux présentes le dossier d'intervention ultérieure à l'emphytéote qui le reconnaît. Celui-ci s'engage expressément à le compléter pour tous les travaux qu'il réalisera pendant la durée du présent contrat ; il le remettra au tréfoncier à l'expiration de celui-ci.

### **DECLARATIONS FISCALES**

- Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa du Code des droits d'enregistrement ainsi que des articles 62 §2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

- Droits d'enregistrement

Dans le but de bénéficier de la gratuité des droits d'enregistrement établie par l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement ainsi que de l'exemption du droit d'écriture, le cessionnaire déclare que la présente opération est faite pour cause d'utilité publique.

- TVA

Sur l'interpellation du notaire soussigné, les parties ont chacune déclaré être assujetties à la TVA sous les numéros BE0207.889.113 (CPAS) et BE0207.656.808.(Ville de Mons).

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif susmentionné.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Confirmation d'identité et certificat d'état civil**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties. Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte:

- pour les personnes physiques: les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.
- pour les personnes morales: la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de tva ou d'identification national.

### **Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

## **DONT ACTE.**

Fait et passé à \$\$\$ (compléter adresse)

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 27 octobre 2020 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, 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, ainsi que nous, notaire.