



PROVINCE DE HAINAUT  
ARRONDISSEMENT DE  
MONS

## EXTRAIT

COMMUNE  
DE  
**FRAMERIES**

DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 26 MARS 2026.

**Présents :** M. E. DISABATO, Bourgmestre - Président ;  
MM. F. van HOUT, G. STIEVENART, A. MURATORE,  
F. DESPRETZ, F. DEFOURNY, Echevins ;  
M. L. RIFAUT, Président du CAS ;  
MM JM. DUPONT, A. MALOU, C. DUFRASNE,  
M. DELIGNE, S. DIEU, J. SOTTEAU, D. GROUSELLE,  
I. GENARD, M. BATISTINI, J. CAUDRON,  
F. MATANI, B. DULIERE, JJ. ROUSSEAU,  
G. GOFFIN, G. PISTONE, E. FALLY, G. COUPE,  
S. PANDOLFI, V. LIVOLSI, A. DE VOS, Conseillers  
Communaux ;  
Me. V. FERREIRA RODRIGUES, Directrice Générale

Réf. : PATRIM/20260326-23

**Objet :** Parcelle A 26b6 "Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons à Frameries -  
Projet d'infrastructures sportives - Constat en matière de condition suspensive  
(complément au bail emphytéotique signé le 02 décembre 2024).

LE CONSEIL COMMUNAL,

Réuni en séance publique,

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la Décentralisation (CDLD) du 27 mai 2004  
portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux ;

Vu la Circulaire du 26 février 2016 portant sur les opérations immobilières des  
pouvoirs locaux ;

Vu la délibération du Collège Communal du 18 avril 2024 relative à la parcelle A26b6  
"Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Etude pour  
projet - désignation du géomètre conseil ;

Vu la délibération du Collège Communal du 25 avril 2024 relative à la parcelle A 26b6  
"Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Mise à  
disposition/Vente sous forme de bail emphytéotique - Projet infrastructures sportives ;

Vu la délibération du Collège Communal du 16 mai 2024 relative à la parcelle A 26b6  
"Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Mise à  
disposition/Vente sous forme de bail emphytéotique - Projet infrastructures dédiées

aux sports de raquette - Cession d'un droit réel sur la parcelle via bail emphytéotique ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 30 mai 2024 relative à la parcelle A 26b6 "Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Projet infrastructures sportives de type "Padel" - Cession d'un droit réel avec option de vente ;

Vu la délibération du Collège Communal du 10 octobre 2024 relative à la parcelle A 26b6 "Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Projet infrastructures sportives - Mise à Disposition/Vente sous forme de bail emphytéotique - Offres et projet d'acte ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 21 octobre 2024 relative à la parcelle A 26b6 "Ancien Terrain Godefroid", sise rue de Mons, à côté du SPARKOH - Projet infrastructures sportives - Mise à Disposition/Vente sous forme de bail emphytéotique - Offres et projet d'acte ;

Considérant que, pour rappel, au terme de mesures de publicité lancées dans le cadre de la vente en gré à gré (via emphytéose) du terrain communal sis rue de Mons à Frameries (cadastré A26b6), visant la mise en place d'un projet d'infrastructures sportives dédié aux sports de raquette, le Conseil Communal du 21 octobre 2024 avait désigné la société IMMO LAMBLIN ;

Considérant que le bail emphytéotique réalisé par le notaire Raucent fut ensuite signé le 02 décembre 2024 ;

Considérant que ce bail prévoyait des conditions suspensives dont une relative à la rédaction d'un acte de constat qui devait suivre la réalisation d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis d'urbanisme ;

Considérant que le permis d'urbanisme ayant été obtenu, le 17 octobre 2025, cette condition peut être maintenant considérée comme réalisée, et, l'acte de constat peut ainsi être dressé par le notaire instrumentant ;

Considérant qu'en parallèle, l'organisme bancaire du promoteur a sollicité l'ajustement de quelques points du bail afin de sécuriser le crédit de son client ;

Considérant que ces précisions s'inscrivent dans la philosophie initiale du bail, sans en altérer la substance, il apparaissait dès lors opportun de les intégrer à l'acte de constat en vue d'en assurer la formalisation ;

Considérant qu'en substance, ce document figure donc les informations suivantes :

-Pour la partie "Constat" :

Le constat de la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention du permis d'urbanisme visant à la construction d'un complexe sportif dédié aux sports de raquette. Le permis a été octroyé le 17 octobre 2025. Aucun recours n'ayant été exercé contre celui-ci, il est donc devenu définitif. Le promoteur

s'engage donc à réaliser les travaux conformément au permis d'urbanisme octroyé. Cette condition suspensive est ainsi levée.

-Pour la partie "Précisions" :

a) Concernant la réception des travaux : il est précisé que le terme "réception", mentionné dans l'acte du 02 décembre 2024, doit s'entendre au sens de la réception provisoire des travaux.

b) Concernant le canon : ce dernier demeure inchangé et est payable annuellement le premier juillet de chaque année, et, pour toute la durée du contrat d'emphytéose.

c) Concernant la durée du contrat d'emphytéose : afin de faciliter l'obtention d'un financement bancaire du promoteur, et à la demande de la banque, les comparants conviennent de proroger le contrat d'emphytéose, aux mêmes clauses et conditions, afin que la durée du contrat d'emphytéose initiale couvre la durée de remboursement du crédit hypothécaire à réaliser en vue de financer les constructions. Dans ce cadre, les comparants conviennent que le contrat d'emphytéose initial, tel que convenu à l'acte du 2 décembre 2024, courra jusqu'au 30 juin 2042, les possibilités de prorogation prévue à l'acte d'emphytéose initial restant d'application.

d) Concernant l'accord de ne pas mettre fin au contrat d'emphytéose de manière unilatérale avant la fin du remboursement du crédit hypothécaire en vue de financer les constructions, le propriétaire, à savoir la Commune de Frameries, ne pouvant affecter en hypothèque son bien dans le cadre de la réalisation du projet privé, et à la demande de l'organisme bancaire octroyant le crédit de financement pour la réalisation du projet par l'emphytéote, le propriétaire du terrain s'engage à ne pas mettre fin au contrat d'emphytéose pendant la durée de remboursement du crédit hypothécaire ou à tout le moins avant le 30 juin 2042, sauf à obtenir l'accord préalable du créancier hypothécaire.

e) Concernant l'option d'achat reprise au contrat d'emphytéose : les comparants entendent maintenir l'option d'achat reprise au contrat d'emphytéose initial, mais la rendre cessible partiellement. L'option d'achat sera dès lors cessible mais uniquement au bénéfice du créancier hypothécaire et uniquement pour le cas où le crédit devait être dénoncé. Aucune autre cession que celle qui vient d'être accordée, ne pourra être réalisée sauf à modifier de commun accord entre les parties le contrat d'emphytéose.

f) Concernant la durée de la condition suspensive d'obtention de crédit : le contrat d'emphytéose initial du 2 décembre 2024 reprend une condition suspensive d'obtention d'un crédit de financement dans le chef de l'emphytéote d'un délai de 2 ans, prenant cours à la signature du contrat initial. Les parties réitèrent leur accord sur ledit délai ;

Considérant que rien ne s'oppose à la passation de cet acte de constat.

Sur proposition du Collège Communal,  
à l'unanimité,  
D E C I D E :

Article Unique :

D'approuver le projet d'acte de constat et de précisions rédigé par le notaire instrumentant, constituant, avec le bail emphytéotique signé le 02 décembre 2024 portant sur le projet d'infrastructures sportives dédiées aux sports de raquette, un tout complémentaire et indivisible.

En séance, date que dessus.

Par le Conseil  
La Directrice Générale,

V. FERREIRA RODRIGUES



Le Bourgmestre,

E. DISABATO