

£

Service Public

SPW Budget, Logistique et
Technologies de l'Information
et de la Communication.

Département des
Comités d'acquisition

**Direction du Comité
d'acquisition
de MONS**

Dossier n° 53053/2523/1
Répertoire n°

CONVENTION D'EMPHYTEOSE

L'an deux mille vingt-et-un
Le

Nous, **Marie-Françoise LESPAGNE**, Commissaire au Service public de Wallonie, SPW Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de MONS, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

La **VILLE DE MONS**, connue à la BCE sous le numéro 207.656.808, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Grand-Place, numéro 22, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 63 du décret programme du 21 décembre 2016, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2016, entré en vigueur le 1er janvier 2017, ainsi qu'en exécution d'une délibération du Conseil communal en date du *, délibération devenue définitive au regard des règles régissant la tutelle et dont un extrait certifié conforme restera ci-annexé, qui ne sera toutefois pas enregistré mais qui sera transcrit.

Ci-après dénommée « **le propriétaire** ».

ET D'AUTRE PART,

La **PROVINCE DE HAINAUT** connue à la BCE sous le numéro 207.656.610, dont les bureaux sont situés à 7000 Mons, Rue Verte, numéro 13, ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 63 du décret programme du 21 décembre 2016, publié au Moniteur Belge du 29 décembre 2016, entré en vigueur le 1er janvier 2017, ainsi qu'en exécution d'une résolution prise par le Conseil provincial de Hainaut en date du trente juin deux mille vingt, résolution devenu définitive au regard des règles régissant la tutelle et dont une expédition certifiée conforme restera ci-annexée, qui ne sera toutefois pas enregistrée mais qui sera transcrite.

Ci-après dénommée « **l'emphytéote** ».

I.- CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

Le propriétaire constitue, sur les biens ci-après désignés, au profit de l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose régi par la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre dans la mesure où il n'y serait pas dérogé par les conditions ci-après :

II.- DESIGNATION DES BIENS

DESCRIPTION GÉOGRAPHIQUE ET CADASTRALE

COMMUNE DE MONS – 5^{ème} division

INS 53405

1) une parcelle de terre sise Avenue Reine Astrid, numéro 22, actuellement cadastrée ou l'ayant été comme bâtiment scolaire, section C, numéro 53405_C_14_S_P0000, pour une contenance d'un hectare trois ares trente centiares (01 ha 03 a 30 ca).

2) vingt ares trente centiares (20 a 30 ca) en pleine propriété, sise Avenue Reine Astrid, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été comme jardin, section C, numéro 53405_C_11_A_2_P0000 pour une contenance totale de vingt-six ares cinquante centiares (26 a 50 ca).

3) quatre-vingt-trois ares cinquante-quatre centiares (83 a 54 ca) en pleine propriété, sise au lieu-dit « Mont Panisel », à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été comme pâture, section C, numéro 53405_C_10_L_P0000 pour une contenance totale de nonante-neuf ares cinquante-cinq centiares (99 a 55 ca).

4) cinquante-cinq centiares (55 ca) en pleine propriété, sise Avenue Reine Astrid, numéro 22, à prendre dans la parcelle cadastrée ou l'ayant été comme terrain, section C, numéro 53405_C_1_M_38_P0000 pour une

contenance totale de quatre hectares cinquante-six ares quarante centiares (4 ha 56 a 40 ca).

Ces biens ont reçu de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale l'identifiant parcellaire cadastral réservé : **53405_C_393_A_P0000** pour une contenance totale de deux hectares sept ares soixante-neuf centiares (02 ha 07 a 69 ca).

Ci-après dénommés « **le bien** »

PLAN

Ces biens figurent sous liseré jaune étant le **lot 1** au plan de mesurage et de division portant la référence « 2019-098 Ecole Horticulture », dressé et modifié le vingt-huit janvier deux mille vingt par les Géomètres Expert-Immobilier, Messieurs Meunier Guy et Jean-François, dont leur cabinet est situé à 7050 Jurbise, Rue Albert Ier, numéro 12, plan dont le comparant déclare avoir pris connaissance.

Ledit plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **53405-10103**.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne les biens repris sous sub1, sub2 et sub4 :

Les biens appartiennent à la « VILLE DE MONS » depuis plus de 30ans.

En ce qui concerne le bien repris sous sub3 :

A l'origine, ledit bien appartenait à _____ pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire _____, à Mons, le neuf novembre mil neuf cent septante-huit.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire _____ à Mons, le dix-neuf novembre deux mille sept, transcrit au bureau des hypothèques de Mons, le deux janvier deux mille huit, sous la référence 40-T-02/01/2008-00004, _____ a vendu ledit bien à la « VILLE DE MONS ».

BUT DE L'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est constituée pour cause d'utilité publique et plus spécialement afin d'aménager les terrains pour que l'école d'horticulture puisse présenter une offre de formations à destination des élèves et contribuer ainsi à sa mission de service public d'enseignement.

III.- CONDITIONS

1.- DUREE DE L'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est consentie pour une durée de soixante ans, ayant pris cours le premier septembre deux mille cinq, pour se terminer de plein

droit à l'échéance de cette durée, soit le trente et un août deux mille soixante-cinq.

2.- SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est donné en emphytéose pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du propriétaire que dans le chef des précédents propriétaires.

3.- SERVITUDES

Le bien est grevé du présent droit d'emphytéose avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, l'emphytéote étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls sans intervention du propriétaire ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi.

4.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE

L'emphytéote prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie relative au bon état des constructions, aux vices ou défauts apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, ni à la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'emphytéote.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Les parties se dispensent mutuellement de dresser un état des lieux en début et en fin d'emphytéose.

5.- RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au propriétaire ne font pas partie de la présente emphytéose et sont réservés à qui de droit.

6.- TRESORS ET DECOUVERTES

Tous trésors et objets trouvés, d'intérêt historique ou archéologique, enfouis dans le bien donné en emphytéose continuent à appartenir au propriétaire.

L'emphytéote est tenu de signaler, sans retard, au propriétaire la présence de ces objets trouvés, et de suspendre les travaux jusqu'au moment où les experts désignés par le propriétaire auront examiné le site.

Le propriétaire est tenu de faire procéder à cet examen sans retard.

7.- SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE ET ASSURANCES

L'emphytéote sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux services de distribution d'eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et il en paiera et

supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

8.- ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'emphytéote s'engage à concurrence uniquement de la superficie soumise à son droit et à maintenir à ses frais, en bon état, les constructions qui se trouvent sur le bien aussi bien en ce qui concerne les réparations d'entretien qu'en ce qui concerne les grosses réparations, telles qu'elles sont définies aux articles 605 et 606 du Code civil, sans pouvoir exiger du propriétaire ni la moindre indemnité ni la moindre réduction du canon.

A la fin du bail et étant donné la dispense d'établir un état des lieux à l'entrée et à la fin du bail prévue à l'article 4, le bien sera réputé se trouver en fin de bail dans le même état qu'au début du bail.

9.- ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS

L'emphytéote assurera à ses frais, tant les constructions actuelles que celles qui seraient érigées par lui, contre les risques d'incendie, d'explosion, d'inondation et tous risques annexes ou similaires généralement quelconques, pour un montant suffisant pour assurer la reconstruction de ces immeubles. L'assurance couvrira également la responsabilité civile de l'emphytéote en ce qui concerne les dommages occasionnés aux tiers par les biens. L'emphytéote produira une copie des polices d'assurance avant de prendre possession des biens et chaque année une copie de la quittance des primes. L'assurance devra être contractée auprès d'une compagnie de premier rang agréée en Belgique, laquelle devra s'engager dans la police à informer le propriétaire de toute suspension ou résiliation du contrat.

10.- CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE

L'emphytéote pourra céder son droit à un tiers tout en restant solidairement garant de son exécution.

Il restera cependant toujours tenu d'acquitter le canon personnellement.

L'emphytéote sera, en outre, toujours tenu de garantir le propriétaire contre les actes de possession de tiers qui pourraient mener à la prescription acquisitive.

11.- CONSTITUTION DE DROITS REELS

L'emphytéote ne pourra grever de droits réels son droit d'emphytéose ainsi que les constructions qu'il aurait érigées sur le bien que pour la durée de sa jouissance et moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire.

12.- BAUX

L'emphytéote a le droit de louer le bien. Les contrats de louage qui dépasseront la fin de l'emphytéose ne sont pas opposables au propriétaire.

13.- RESILIATION DU DROIT D'EMPHYTEOSE

Le propriétaire pourra résilier le présent contrat par anticipation en cas :

- a) de défaut de paiement du canon dans le mois de son exigibilité ;
- b) de défaut par l'emphytéote de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat.

La résiliation ne pourra être demandée que si le propriétaire, 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 résiliation du présent 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.

Le propriétaire pourra également résilier le contrat de plein droit en cas de faillite, de déconfiture, de dissolution ou de liquidation de l'emphytéote.

Par ailleurs, les parties pourront résilier la convention de commun accord.

14.- FIN DU DROIT D'EMPHYTEOSE

Lors de l'extinction du droit d'emphytéose par suite de l'arrivée du terme, de résolution ou de résiliation du présent contrat, l'emphytéote laissera et abandonnera au bailleur, ou à ses représentants, les constructions qu'il aura faites sur le bien loué (et qui restent sa propriété pendant toute la durée du présent contrat), ainsi que toutes les améliorations, plantations et augmentations qu'il aurait pu faire, sans pouvoir réclamer au bailleur, ni pour les unes, ni pour les autres, aucun espèce d'indemnité ni compensation.

15.- EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale ou partielle du bien pour cause d'utilité publique, l'emphytéote renonce à tout recours contre le propriétaire, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

16.- SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les droits et obligations des parties seront solidaires et indivisibles entre leurs héritiers et ayants cause à tous titres.

En cas de fusion d'une partie avec un tiers, en cas de cession ou de location de tout ou partie des biens à des tiers, chacune des parties sera tenue d'imposer la continuation de la totalité du contrat audit tiers.

IV.MENTIONS LEGALES

URBANISME

Mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

Aux termes de l'article D.IV.99. § 1er qui stipule que dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou

d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions, qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti ;

Aux termes de l'article D.IV.100 qui stipule : "L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. A défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration".

Par courrier électronique du seize septembre deux mille vingt, le Comité d'Acquisition de Mons a demandé à la Ville de Mons les informations urbanistiques : celle-ci a répondu par lettre en date du neuf octobre deux mille vingt, dont une copie du courrier qui restera annexé au présent acte, qui ne sera toutefois pas enregistré mais qui sera transcrit, et dont les parties déclarent avoir reçu une copie.

a) Il est fait mention :

1° Les biens sont repris au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois :

- Le bien repris sous sub1 est situé pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaire, pour partie en zone de parc et pour partie en zone de loisirs ;
- Le bien repris sous sub2 est situé pour partie en zone de loisirs et pour partie en zone de parc ;
- Le bien repris sous sub3 est situé pour partie en zone de loisirs et en zone de services publics et d'équipements communautaire ;
- Le bien repris sous sub4 est situé pour partie en zone de parc et en zone de services publics et d'équipements communautaire.

2° le cas échéant de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° le cas échéant d'observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des-actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.

b) Il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Le propriétaire déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (DGAS) du 1er mars 2018 publié au Moniteur belge du 22 mars 2018, p28679 et entré en vigueur le 1er janvier 2019.

Concernant le bien cadastré 1/M/38

L'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols (BDES) établie par le Service public de Wallonie relatif au bien objet des présentes, exigé en vertu de l'article 31 délivré par le Service public de Wallonie le deux octobre deux mille vingt, et portant références 10233606 mentionne que : « *Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Cette parcelle est reprise à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art.12§2, 3) car elle est concernée par des activités ou installations anciennes/remblais référencée RHHT510824 : Etangs du VAUXHALL.

Le propriétaire déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la formation de la convention d'emphytéose, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus.

L'emphytéote déclare qu'il a été informé par le propriétaire, avant la formation de la convention d'emphytéose, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus.

Par courrier électronique du vingt-huit octobre deux mille vingt, le Comité d'Acquisition de Mons a demandé au Service public de Wallonie Environnement - Agriculture ressources naturelles environnement - Département du Sol et des Déchets – Direction de l'Assainissement des Sols, une demande d'accès à l'information environnemental aux données de la BDES avec en pièce-jointe le formulaire complété qui reprend la référence du dossier identifié dans la BDES « RHHT510824 » : celle-ci a répondu par courrier électronique en date du deux décembre deux mille vingt, dont une copie du courrier, ainsi que ses annexes qui resteront annexés à la présente convention, qui ne seront toutefois pas enregistrés mais qui seront transcrits, et dont les parties déclarent avoir reçu une copie.

Un des documents annexés envoyé le dix-sept octobre deux mille trois par la Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement, mentionne ce qui suit : « *Le site est réhabilité (selon en annexe la note de la DPE du 19 septembre 2003).* »

Concernant les autres biens :

Les extraits conformes de la banque de données de l'état des sols (BDES) établies par le Service public de Wallonie relatif aux biens objets des présentes, exigé en vertu de l'article 31 délivré par le Service public de Wallonie le deux octobre deux mille vingt, et portant les références 10233611 et 10233606 mentionnent que : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* »

Le bien concerné n'est ainsi pas renseigné dans BDES comme relevant d'une des catégories pour lesquelles un terrain peut être considéré soit à risque, pollué ou potentiellement pollué, soit ayant fait l'objet d'un assainissement, soit auquel une attention particulière devrait être portée au sens de l'article 12 dudit décret.

Le propriétaire déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la formation du contrat de cession, du contenu de contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus.

L'emphytéote déclare qu'il a été informé par le propriétaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus

Le propriétaire déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de préciser le contenu de l'extrait conforme de la BDES visé ci-dessus ;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret précité n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel ;

Pour autant que les déclarations du propriétaire aient été faites de bonne foi :

- l'emphytéote renonce à invoquer la nullité de la convention d'emphytéose ;
- le propriétaire est exonéré vis-à-vis de l'emphytéote de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

Le propriétaire attire l'attention de l'emphytéote sur le fait que ledit décret prévoit, en son article 23, §1er, qu'est un fait générateur de l'obligation de réaliser une étude d'orientation : la demande de permis d'urbanisme ou de permis unique sur un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué, pour autant que les actes et travaux objets de la demande de permis

impliquent soit la mise en oeuvre d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13°, du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols, tels que des constructions nouvelles à ériger par l'emphytéote dans le cadre de la réalisation de son projet. Ces éventuelles obligations sont à charge de l'emphytéote.

V.- OCCUPATION - IMPOTS

Le bien donné en emphytéose est libre d'occupation.

L'emphytéote paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien donné en emphytéose à partir du premier janvier prochain.

V.- CANON

Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté contre le paiement d'un canon dont les modalités de calcul et de paiement sont les suivantes :

Le canon est annuel et est payable par anticipation avant trente-et-un janvier de chaque année sur présentation d'une déclaration de créance adressée à HGP-Département Patrimoine – avenue Général de Gaulle, 102 à 7000 Mons.

Si le canon n'est pas payé à temps, il sera productif, sans mise en demeure préalable, d'un intérêt au taux de l'intérêt légal applicable en matière civile dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Ce canon annuel est fixé à **VINGT-CINQ EUROS (25,00 €)** et est dû à compter du premier janvier deux mille six.

VI.- DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge de l'emphytéote.

DECLARATION PRO FISCO

L'emphytéote sollicite la gratuité de l'enregistrement prévue par l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement et l'exemption du droit d'écriture en vertu de l'article 21, 1° du Code des droits et taxes divers.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire et l'emphytéote font élection de domicile en leurs bureaux respectifs.

IDENTIFICATION

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir bien identifié les parties au vu de leur carte d'identité.

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE

Le propriétaire déclare :

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes dont la décision d'admissibilité rendrait indisponible son patrimoine ;
- qu'il n'est pourvu ni d'un administrateur, ni d'un curateur ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

AUTRES DECLARATIONS

Le Pouvoir public déclare que le bien ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, mandat hypothécaire, etc.

DONT ACTE.

Passé à _____, et signé par le comparant et le fonctionnaire instrumentant, après lecture.

