



Lesquels Nous ont requis d'acter la convention avenue entre eux ainsi qu'il suit :

**ARTICLE 1 : Objet de la convention**

Le tréfoncier concède par les présentes à l'emphytéote, qui accepte, un **DROIT D'EMPHYTÉOSE** en ce qui concerne l'ensemble immobilier suivant :

**DESCRIPTION DES BIENS**

**VILLE DE MONS : TROISIEME DIVISION : MONS**

1) Maison de commerce sise Rue de la Chaussée, numéro 64, cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 357AP0000 pour une contenance de cinquante-quatre centiares.

2) Maison de commerce sise Rue de la Chaussée, numéro 66, cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 358EP0000 pour une contenance de deux ares nonante-quatre centiares.

3) Dans un immeuble sis Rue de la Chaussée, numéro 68, cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 359BP0000 pour une contenance d'un are nonante-six centiares :

Un local « réserve » comprenant :

en propriété privative et exclusive : la réserve proprement dite d'une superficie de 123 m<sup>2</sup>.

en copropriété et en indivision forcée : deux cent trente-sept/millièmes (237/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris au cadastre sous le numéro E 359 C P0002.

Revenu cadastral : non déterminé à ce jour.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu ce jour par le Notaire soussigné, en cours de transcription, et repris sous teinte verte au croquis annexé au rapport dressé par le géomètre MEUNIER, lequel rapport est resté annexé audit acte de base.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'ensemble immobilier prédécrit appartient au bailleur emphytéotique comme suit :

Les biens sous 1) et 2) appartiennent à la VILLE DE MONS pour les avoir acquis de la société anonyme « \_\_\_\_\_ », à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire de résidence \_\_\_\_\_

à Mons, le 11 juin 2020, transcrit au Bureau sécurité Mons 1 le 23 juin 2020 sous la référence 40-T-23/06/2020-04832.

Le bien sous 1) appartenait à la société anonyme « \_\_\_\_\_ » pour l'avoir acquis des consorts \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, lesquels en étaient propriétaires depuis plus de trente ans, aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire de résidence à Bruxelles, le 25 juin 2002, transcrit au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de Mons, sous la référence 40-T-22/07/2002-06036.

Le bien sous 2) appartenait en nue-propiété à la société anonyme « \_\_\_\_\_ » pour l'avoir acquis des consorts \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, lesquels en étaient nu-propiétaires depuis plus de trente ans, aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire de résidence à Bruxelles, le 25 juin 2002, transcrit au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de Mons, sous la référence 40-T-22/07/2002-06036.

Il appartenait en nue-propiété et à parts égales aux consorts \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ pour l'avoir reçu de \_\_\_\_\_ laquelle s'en était réservé l'usufruit, aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire de résidence à Mons, le 17 octobre 1979, transcrit au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de Mons, le 5 décembre suivant volume 4176 numéro 21.

\_\_\_\_\_ est décédée le 13 février 2005 de telle sorte que les droits en usufruit qu'elle s'était réservés sur ce bien se sont éteints.

L'immeuble dont dépend le bien prédécrit sous 3) appartient à la VILLE DE MONS pour l'avoir acquis de \_\_\_\_\_ laquelle en était propriétaire depuis plus de trente ans, aux termes d'un acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire de résidence à Mons, le 20 novembre 2019, transcrit au Bureau de sécurité juridique Mons 1 sous la référence 40-T-25/11/2019-09761.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bailleur emphytéotique déclare que le bien donné en emphytéose est quitte et libre de toutes dette, inscription, hypothèque et privilège, ainsi que de toute inscription, transcription, mention marginale ou empêchement quelconque.

### **URBANISME - Mentions et déclarations imposées par le CODT (art. D.IV.99 et 100-9°)**

L'article D.IV.99 du CODT impose notamment de faire mention notamment dans tout acte entre vifs, déclaratif, constitutif ou translatif de droit réel du contenu d'un certificat d'urbanisme numéro 1 (D.IV.97

CODT), de l'existence, l'objet et la date des permis et certificats, des observations relatives à une division antérieure et des infractions urbanistiques connues pour le bien dont il est l'objet. Cette obligation incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant (D.IV.100 CODT).

Il a donc été adressé une demande y relative au service de l'urbanisme compétent afin d'obtenir les informations prescrites par ledit article conformément à l'article D.IV.105 CODT.

La Ville de Mons a répondu à cette demande par courriers du 15 mai 2020 et du 8 septembre 2020 dont les parties reconnaissent expressément avoir reçu copie et dispensent l'officier instrumentant de reproduire l'intégralité du contenu aux présentes.

A. Information circonstanciée :

Le tréfoncier déclare à propos du bien objet des présentes les éléments suivants sur base du courrier reçu de la ville :

1) Conformément à l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial, le vendeur déclare que l'ensemble immobilier prédécrit est situé en en « zone d'habitat » au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par A.E.R.W. du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois (M.B. du 15/11/1984) qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;

2) Le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de Mons en date du 15 mai 2020 en ce qui concerne les biens prédécrits sous 1° et 2° stipule notamment ce qui suit :

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

*Est situé au regard du plan de secteur de Mons – Borinage adopté par AERW du 09/11/1983 (M.B du 15/11/1984) : Habitat + d'intérêt culturel, esthétique et historique*

*Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par AERW du 16/10/2000 : Zone d'habitat urbain de centre-ville + d'intérêt culturel, esthétique et historique*

*Est situé en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme Zone Protégée (art.395 à 405 CWP)*

*Est situé au regard du guide communal d'urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable : Aire A du centre historique + vue structurante*

*Est repris à l'inventaire du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (non pastillé)*

*Renseignements liés au P.A.S.H.*

*Est actuellement raccordable à l'égout (égout existant – zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr P.A.S.H. approuvé par AGW du 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 de la voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99) :

1. a fait l'objet depuis 1976 d'un permis d'urbanisme : Permis d'urbanisme n°AB 1425 octroyé le 1/03/1979 visant la transformation d'immeubles.

3. a fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un certificat d'urbanisme n°1 : CU1/2018-870/ID/EB délivré le 31/07/2018. »

3) Le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de Mons en date du 8 septembre 2020 en ce qui concerne le bien prédécrit sous 3° stipule notamment ce qui suit :

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

- Est situé au regard du plan de secteur de Mons – Borinage adopté par AERW du 09/11/1983 (M.B du 15/11/1984) :

o Habitat

o + d'intérêt culturel, esthétique et historique

- Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par AERW du 16/10/2000 :

o Zone d'habitat urbain de centre-ville

o + d'intérêt culturel, esthétique et historique

o Est situé en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme Zone Protégée (art.395 à 405 CWP)

- Est situé au regard du guide communal d'urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable :

o Aire A du centre historique

o + vue structurante

o Est repris à l'inventaire du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (non pastillé)

- Renseignements liés au P.A.S.H.

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

o 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 de la voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons. »

Date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs aux biens concernés

Sur interpellation de l'officier instrumentant, le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par les présentes 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 celle-ci, le tréfoncier déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

B. Informations générales :

L'attention des parties est spécialement attirée sur le second aliéna du §1<sup>er</sup> de l'article D.IV.99 qui stipule :

- 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 ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

C. Infraction urbanistique :

Le tréfoncier déclare expressément qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1§1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7°, et, qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

**ARTICLE 2 : Durée du Contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de trente (30) ans.

Il a pris cours le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour expirer de plein droit le 31 décembre 2050 sans tacite reconduction.

**ARTICLE 3 : Canon**

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant une redevance annuelle ou « canon », non indexé, payable par l'emphytéote au bailleur emphytéotique en douze (12) tranches mensuelles égales d'un douzième du canon annuel, chaque fois payable le premier du mois.

Le montant de cette redevance annuelle s'élève à QUARANTE MILLE CINQ CENTS (40.500 €), de telle sorte qu'un montant de TROIS MILLE TROIS CENTS SEPTANTE-CINQ EUROS (3.375 €) sera dû sur base mensuelle.

Toute redevance non payée à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de six pour cent (6 %) l'an, depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

Les tranches mensuelles du canon dues depuis la prise d'effet du bail au 1<sup>er</sup> janvier 2021 jusqu'à ce jour, soit \$ euros (\$ €), sont versées ce jour par l'emphytéote au bailleur emphytéotique qui le reconnaît.

DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec tous autres reçus qui auraient été donnés pour le même objet.

#### **ARTICLE 4 : Garantie**

L'emphytéote prendra le bien en l'état dans lequel il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.

L'emphytéote prendra également le bien avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent, étant libre d'exercer les unes et de s'opposer aux autres, mais le tout à ses propres frais, charges et risques et sans intervention ni responsabilité du tréfoncier, qui ne sera donc tenu à aucune garantie à l'égard de l'emphytéote.

A ce sujet, le tréfoncier déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien prédécrit et qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude ni de condition spéciale, encore d'application, grevant le bien, à l'exception de celles pouvant résulter de l'acte de base dressé relativement à l'immeuble dont dépend le bien prédécrit sous 3) dont question ci-avant.

L'emphytéote sera subrogé dans les droits et obligations du tréfoncier résultant des stipulations contenues dans l'acte de base dont il reconnaît avoir reçu copie.

#### **ARTICLE 5 : Affectation -Destination du bien**

La propriété donnée en emphytéose sera affectée par l'emphytéote à l'usage de librairie après rénovation et réfection approfondie de tout ou partie des constructions existantes en vue d'en permettre cet usage.

L'emphytéote pourra donc améliorer le bien concédé en emphytéose par de nouvelles constructions, des transformations et des plantations, et ce à ses propres frais et sous sa responsabilité exclusive.

L'emphytéote est autorisé à démolir entièrement ou partiellement toutes les constructions existantes.

Il peut faire tous les travaux qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, mais avec l'accord du tréfoncier, à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien, ou qui en changerait sa destination, et ce sous sa responsabilité exclusive.

Ainsi, l'affectation de l'ensemble immobilier à rénover ne peut être modifiée qu'avec l'autorisation préalable et écrite du tréfoncier.

L'emphytéote s'engage à ce que tous les travaux de démolition et de construction soient effectués en conformité avec les autorisations légales et réglementaires, ce dont il est entièrement responsable.

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 excèderait le terme du contrat.

Le non-respect du présent article est considéré par les parties comme une faute grave et il donnera lieu à la résiliation de la convention.

#### **ARTICLE 5bis : État des lieux – Frais**

Un état des lieux circonstancié sera établi de commun accord, à frais communs, à première demande de la partie la plus diligente.

Les frais, droits et honoraires ayant trait au présent acte seront supportés par l'emphytéote.

#### **ARTICLE 6 : Réparations et entretien**

L'emphytéote prend l'ensemble immobilier dans l'état où il se trouve actuellement et qu'il connaît parfaitement pour les avoir visités.

Il ne pourra exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra le bien, en ce compris les constructions réalisées en bon père de famille, 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, compte tenu d'une vétusté normale.

#### **ARTICLE 7 : Jouissance**

Le tréfoncier déclare et garantit que la propriété donnée en emphytéose n'est pas utilisée par des tiers, de telle sorte que l'emphytéote disposera, dès ce jour, de la pleine jouissance du fonds et des constructions existantes 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.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de l'emphytéose. Il ne peut pas extraire du

sol les matériaux nécessaires aux constructions qu'il compte ériger sur le fonds.

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

#### **ARTICLE 8 : Hypothèque**

L'emphytéote pourra hypothéquer son droit et les constructions réalisées ou existantes sans le consentement préalable et écrit du tréfoncier mais uniquement en vue de financer les constructions qu'il projette d'ériger sur les biens ci-dessus décrits.

L'emphytéote s'engage à obtenir la mainlevée de toute inscription hypothécaire en cas de cessation du droit d'emphytéose à sa charge et à ses frais exclusifs de manière à ce que le tréfoncier en récupère la pleine propriété quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire.

#### **ARTICLE 9 : Cession**

L'emphytéote ne pourra céder son droit d'emphytéose que moyennant l'accord préalable et écrit du tréfoncier, qui ne le refusera pas sans juste motif, lequel ne portera que sur la capacité financière du candidat cessionnaire à pouvoir assumer la charge du canon.

En cas de cession, le cédant ne sera pas tenu solidairement de la bonne exécution par le cessionnaire des obligations découlant de son droit d'emphytéose.

#### **ARTICLE 10 : Impôts**

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient grever à l'avenir le bien en ce compris le précompte immobilier, sont à charge de l'emphytéote à dater de l'entrée en vigueur du présent contrat, même si ceux-ci étaient enrôlés ou réclamés au bailleur emphytéotique.

#### **ARTICLE 11 : Risques – Assurances - Responsabilité pour tout dommage**

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.

Il garantit le tréfoncier contre toute responsabilité de tiers à cet égard.

L'emphytéote s'engage à assurer l'ensemble immobilier objet des présentes contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux, les catastrophes naturelles et tous risques quelconques 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.

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.

#### **ARTICLE 12 : Détecteurs incendie**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre imposant l'équipement de détecteurs de fumée optiques dans tout logement individuel ou collectif existant ou à construire, à dater du premier juillet deux mil six.

#### **ARTICLE 13 : Zone d'inondation**

Les parties déclarent :

- être informées des règles énoncées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition, le Roi arrête avec les Régions les zones à risque d'inondation, à savoir les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « *l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au paragraphe 2.*

*Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts.*

*Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée à l'alinéa 1er.*

*Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre. »*

- avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur le site internet de la Région wallonne mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales.

Et après vérification en date du 2 juillet 2020 le bien prédécrit ne semble pas repris dans une zone à risque au sens de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances terrestres.

**ARTICLE 14 : Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation**

En date du 2 juillet 2020 le Notaire KOEUNE soussigné a consulté le site internet du Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) : [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) afin de savoir si le bien, objet des présentes, était concerné par une servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation.

En réponse à la demande d'informations concernant le bien, objet des présentes, le CICC a répondu qu'il transmettait l'information aux gestionnaires de réseaux suivants : TELENET, PROXIMUS, ORES, SWDE.

**ARTICLE 15 : Chantiers temporaires ou mobiles**

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'obligation qui incombe à tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, entré en vigueur le premier mai deux mil un, un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :

- les éléments architecturaux, techniques et opérationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

Les travaux visés sont notamment les travaux d'excavation, de fondation et de renforcement ; de pose de conduites utilitaires (égouts, gaz, électricité), de constructions, de montage et démontage ; d'aménagement ou d'équipement ; de transformation, de rénovation et de réparation, de démolition, de maintenance et d'entretien, de peinture et nettoyage ; d'assainissement et de finition ...

Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître de l'ouvrage, la ou les personnes qui cèdent l'ouvrage doivent remettre lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire ; cette remise doit être enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi, chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage doit tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.

Le tréfoncier déclare qu'il n'a effectué sur le bien, objet des présentes, aucun acte ou travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Cet Arrêté Royal oblige tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à son bien à faire appel à un coordinateur de sécurité et impose à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

En ce qui le concerne, l'emphytéote s'engage à établir un tel dossier pour les travaux qu'il réalisera pendant la durée du présent contrat, et à le remettre au tréfoncier à l'expiration de celui-ci.

### **ARTICLE 16 : Assainissement du sol en Région Wallonne :**

#### **Information disponible**

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 17 mars 2020 et du 30 juillet 2020 énoncent ce qui suit, pour chacun des biens, objets de la présente convention :

*« 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 § 22, 3) ? : **non***

*\* Concerné par des informations de nature strictement indicatives (Art. 12 § 4) ? : **non***

*\* Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

Le cédant (tréfoncier) ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant (emphytéote) reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

#### **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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

#### **Déclaration de destination non contractualisée**

#### Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « IV. Récréatif ou commercial ».

#### 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 la contrepartie de la présente convention a été fixée 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.

#### **ARTICLE 17 : Résiliation**

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite ou d'insolvabilité notoire de l'emphytéote ; il l'est également en cas de défaut de paiement de deux (2) échéances de la redevance emphytéotique, ou à défaut pour l'emphytéote de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi.

En cas de résiliation anticipée du contrat, le canon est dû jusqu'à la date de la résiliation.

Celui qui a été payé périodiquement par l'emphytéote reste acquis au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

#### **ARTICLE 18 : 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 19 : 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, lequel conserve toutefois le droit d'en demander l'enlèvement par l'emphytéote et à ses frais si ces travaux ou constructions ne répondent, à son avis, pas à l'affectation mentionnée plus haut dans le présent acte.

En cas de contestation, le tribunal statuera à cet égard, à la demande de la partie la plus diligente.

#### **Article 20 : Visite**

Pendant toute la durée de la présente convention, le tréfoncier a le droit de visiter l'ensemble immobilier lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers qu'il a désigné, moyennant accord avec l'emphytéote.

#### **ARTICLE 21 : Frais**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'emphytéote.

#### **Article 22 : Interprétation de la convention**

Pour tout ce qui n'a pas été réglé dans la présente convention, les parties renvoient expressément aux dispositions de la loi.

Les dispositions du présent acte qui seraient ou deviendraient contraires à des dispositions légales impératives, sont réputées non écrites sans que cela ne puisse toutefois avoir une influence sur les autres dispositions de la présente convention qui restent intégralement applicables.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **1. Répression des dissimulations.**

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a donné lecture de l'article deux cent trois, premier alinéa du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations, libellé 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. Estimation pro fisco**

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le canon annuel a été fixé à la somme de quarante mille cinq cents euros (40.500,00 €) et que le montant des charges s'élève à dix pour cent (10%) du canon annuel.

## **LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par la loi organique du notariat.

Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent en outre que dans le cas où les clauses et conditions s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

## **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Conformément à la loi organique du Notariat ainsi qu'à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte : au vu des pièces officielles requises par la loi.

## **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture, perçu en vertu de l'article 3 du Code des droits et taxes divers, s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

## **DONT ACTE**

Fait et passé à Mons, en l'étude,

Date que dessus.

Et après lecture commentée et intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

