

N° de dossier :
00-01-5854/002

Enrg. : Liège 3
Prov. dts. enrg.
100,00 €

Hyp : Liège 3

Annexes :
- Délibération conseil
communal de Seraing

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le **

Devant nous, Maître **Alessia SALERNO**, notaire à la résidence de Seraing, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "PÖNSGEN & SALERNO, Notaires associés", ayant son siège à 4102 Ougrée, Avenue du Centenaire 226.

ONT COMPARU :

1. La VILLE DE SERAING, dont le conseil communal est situé à 4100 Seraing Place communale, 8, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.347.002.

Ici représentée par :

- son Echevin délégué, Monsieur **ROUZEEUW Robert**, né à le , domicilié à 4100 Seraing, , nommé à ces fonctions par décision du conseil communal du 2 décembre 2024 (prestation de serment) et agissant en exécution de la délibération n° 2 du Collège Communal du 12 décembre 2024 (délégation de signature).

- son Directeur général, Monsieur **ADAM Bruno**, né à le , domicilié à , agissant en vertu de la délibération n° 11 du Conseil Communal de la Ville de Seraing du 20 mars 2023 (prestation de serment).

Agissant en exécution de la délibération du conseil communal n° ** du ** dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

2. La régie communale autonome « CENTRE SPORTIF EVENEMENTIEL LOCAL », en abrégé « CESEL », ayant son siège à 4100 Seraing, Place Communale 8, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 1031.555.606.

Constituée par décision du conseil communal de la Ville de Seraing du 1^{er} septembre 2025 et dont les statuts ont été approuvés par ledit conseil par décision du 13 octobre 2025.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par son président, Monsieur **TOKAK Bunyamin**, domicilié à 4100 Seraing, et par deux administrateurs, Madame **ROBERTY Sabine**, domiciliée à 4102 Ougrée, , et Monsieur **MILITELLO Walther**, domicilié à 4100 Seraing, désignés à ces fonctions aux termes de la décision du conseil communal de la Ville de Seraing du 13 octobre 2025.

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux et qu'ils déclarent réitérer ici :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les Comparants nous requièrent de recevoir un acte de constitution d'un **droit d'emphytéose** temporaire, à titre onéreux, aux conditions qui suivent.

Ce droit réel confère à la régie communale autonome « **CENTRE SPORTIF EVENEMENTIEL LOCAL** », ci-après dénommée « **l'Emphytéote** », le **plein**



LP0011570

usage et la **pleine jouissance** du bien ci-après décrit appartenant à la **Ville de Seraing**, ci-après dénommée « **le Constituant** », à charge pour le premier de ne **pas** en **diminuer la valeur**, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Description du Bien

VILLE DE SERAING (62.354) - quatrième division

Un ensemble immobilier sportif, sur et avec terrain, sis entre l'Avenue des Joncs et la Rue des Villas, cadastré section C numéros 0124/07DP0000, 0124/07KP0000 et 0124/07LP0000, pour une superficie mesurée de vingt-six mille neuf cent cinquante mètres carrés (26.950 m²).

Revenu cadastral : trois mille huit cent septante-et-un euros (3.871,00 €).

Description selon dernier titre transcrit

Ledit ensemble est repris pour partie comme suit **

Origine de propriété

A l'origine et depuis plus de trente ans, la Ville de Seraing est propriétaire dudit ensemble pour **

Conditions générales

1. *Objet et limites de l'emphytéose*

Les parties déclarent que l'objet du présent bail emphytéotique est la totalité du Bien prédécrit.

2. *Etat d'occupation*

Le Constituant du Droit d'emphytéose déclare et garantit que le Bien n'est pas occupé par des tiers, contre rémunération ou pas et plus généralement, à quelque titre que ce soit et qu'aucune résiliation n'est intervenue en dehors des conditions de forme requises par la loi, **à l'exception des occupations suivantes :**

- **L'Athénée royal de l'Air Pur**, qui occupe le site en journée, selon des horaires variables, moyennant un forfait annuel de **250 €** et qui dispose d'une convention d'occupation précaire, temporaire et gratuite sur les anciens terrains de tennis ou il a aménagé un parking de 50 places à l'usage des professeurs.
- **Le Seraing Athlétique Football Club**, qui occupe les installations à partir de **17 h en semaine** (15 h le mercredi) ainsi que durant toute la journée les week-ends, moyennant un forfait annuel de **500 €** ;
- **L'UC Lize**, qui occupe le site les samedis de **15 h 30 à 17 h 30**, moyennant un forfait annuel de **500 €** ;
- **L'Administration Communale de Seraing (AC Seraing - Football)**, qui occupe les installations les samedis de **17 h 30 à 19 h 30**, à titre gratuit.

En conséquence, l'Emphytéote en obtiendra la pleine jouissance par le libre usage, dès la délivrance du Bien, **sous réserve** de ces mises à disposition.

3. *Etat de charges et sûretés*

Le Constituant déclare que le Bien est quitte et libre de toutes sûretés (hypothèque, privilège ou gage), saisies, charges ou empêchements généralement quelconques.

4. *Servitudes et obligations personnelles préexistantes*

Le Constituant déclare que le Bien n'est pas grevé de servitudes ou autres conditions spéciales à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après au point « Conditions spéciales ».

5. *Obligation de construire*

L'Emphytéote n'a pas d'obligation spécifique à cet égard.

6. *Pouvoir de disposition – Limite - Superficie-conséquence*

L'Emphytéote ne peut disposer et notamment, céder ou donner en sûreté son Droit d'emphytéose et le cas échéant, les ouvrages et/ou plantations érigées en vertu de celui-ci, sans l'accord préalable et écrit du Constituant. Cet accord ne peut être refusé pour le seul motif du défaut de solvabilité du cessionnaire, s'il n'est pas dérogé à la solidarité établie par la loi avec le cédant.

À l'inverse, l'Emphytéote conserve, en tout état de cause, le droit de concéder des droits personnels au bénéfice de tiers dans la limite de son propre droit.

7. *Durée*

Le Droit d'emphytéose est consenti pour une durée initiale de **trente-cinq (35) ans**, prenant cours ce jour et prenant fin le **** 2061**.

8. *Prorogation*

Moyennant une demande écrite adressée au Constituant un an au plus et trois mois au moins avant l'échéance, l'Emphytéote pourra obtenir, à première demande, une prorogation du Droit d'emphytéose pour une durée identique, sauf accord des parties sur une autre durée. Le Constituant restera libre d'accepter ou non cette prorogation.

Cette prorogation interviendra aux mêmes conditions, le cas échéant, moyennant la poursuite de l'indexation des redevances.

9. *Renouvellement*

Les Comparants devront s'entendre au plus tard à l'échéance du Droit d'emphytéose sur le renouvellement de celui-ci.

10. *Extinction et dissolution*

Le Droit d'emphytéose s'éteint dans les conditions prévues par les articles 3.15 et 3.16 du code civil.

11. *Redevances - Indexation*

Le Droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant sans redevance, compte tenu des travaux à réaliser par l'Emphytéote.

12. *Ouvrages et/ou plantations érigées en vertu de l'Emphytéose*

En considération de l'ensemble des éléments les liant, les Comparants conviennent d'ores et déjà, sauf meilleur accord entre eux, de l'absence d'indemnisation à l'échéance du Droit de pour les ouvrages et/ou plantation réalisés par l'Emphytéote.

13. Sort des ouvrages et/ou plantations préexistants

Les parties conviennent qu'en contrepartie de l'acquisition de la propriété des ouvrages et plantations préexistants, l'Emphytéote ne devra payer aucun prix.

14. Etat

Le Bien est délivré dans l'état où il se trouve actuellement.

L'Emphytéote est obligé de conclure toutes assurances nécessaires à la couverture de la valeur du Bien, quel que soit l'antériorité ou non des ouvrages et/ou plantations, afin de permettre le cas échéant, leur entière reconstruction ou replantation avec l'ensemble des qualités préexistantes au sinistre. Cette couverture englobe notamment l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette police devra prévoir que le Constituant est avisé sans délai de tout défaut de paiement par l'Emphytéote.

15. Garantie des vices cachés

La Constitution est consentie, sans garantie contre les vices cachés, du Bien objet du Droit d'emphytéose.

16. Taxes, impôts et redevances

Toutes les charges, redevances, taxes et impositions quelconques auxquelles donnera lieu le Bien seront à la charge exclusive de l'Emphytéote.

17. Charges - Entretien

L'Emphytéote effectuera l'ensemble des réparations d'entretien (les réparations d'entretiens nécessaires, à court et long terme pour préserver la valeur du Bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure) et l'ensemble des grosses réparations (celles qui portent sur la structure du bien ou ses composantes inhérentes).

18. Responsabilité de l'emphytéote

Au regard des règles administratives

L'Emphytéote doit se conformer aux normes issues du droit public, notamment liées à l'immobilier (urbanisme, environnement, fiscalité, ...) et mener à l'entière décharge du Constituant, en cette qualité et sans recours contre lui, toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations administratives légalement requises, se conformer aux bonnes pratiques et mettre celles-ci correctement en œuvre, dans les délais.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité ou, le cas échéant, s'agissant de l'état du sol, la titularité du Constituant, en cette qualité, les ouvrages et plantations envisagées l'étant aux entiers frais, risques et périls de l'Emphytéote, en ce compris notamment les éventuelles obligations résultant de la responsabilité décennale.

En conséquence, toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des ouvrages et plantations érigés ou à ériger seront vidées par l'Emphytéote à

ses frais, risques et périls, sans l'intervention du Constituant, l'Emphytéote assumant lui-même et devant tenir celui-ci indemne de toutes les conséquences civiles et financières des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le Constituant.

Au regard des questions de droit civil

Le Constituant n'est pas associé à l'Emphytéote dans la promotion ou la coordination ou encore, la mise en place de son Projet, en ce compris de toutes évolutions futures de celui-ci. Il n'assume aucune charge ou risque inhérents aux ouvrages et plantations ou encore, aux troubles de voisinage qui pourraient être générés par ceux-ci et est au besoin garanti par l'Emphytéote du chef de toutes revendications généralement quelconques à ce propos, en ce compris de tiers, ce que l'Emphytéote accepte expressément.

Conditions spéciales

Aménagement du territoire et urbanisme

Le Constituant déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (ou d'un permis de bâtir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 2 en vigueur ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un certificat de patrimoine ;
- que le bien ne fait ni l'objet d'un permis d'environnement ni d'un permis unique **à l'exception** des permis et déclarations dont mention ci-après dans les renseignements transmis par la Ville de Seraing ;
- que le bien n'est pas visé par un projet ou un plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;
- que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même code, zone de protection visée à l'article 209 du même code, 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) ;
- que le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- que le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées (via un raccordement à l'égout public), d'un accès à une voirie 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'est situé dans ou autour d'un site SEVESO.

S'agissant de la situation future, le Constituant ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4. du CoDT.

S'agissant de la situation existante, le Constituant déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et que le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique.

Sur interpellation du Notaire, le Constituant déclare encore qu'à sa connaissance -et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui- le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci et dont question ci avant. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le Constituant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Il est en outre rappelé que :

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

Par courrier non signé daté du 19 mai 2026, la Ville de Seraing, interrogée quant au statut urbanistique du bien, a répondu notamment ce qui suit :

*« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **19 mai 2026** relative à un bien sis **avenue des Joncs**, cadastré **section C n°s 1247l, 1247k, 1247d** et appartenant à **la VILLE DE SERAING**, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1°, D.IV.99 et D.IV.97 du Code du développement territorial, en abrégé CoDT.*

Information importante :

En raison d'une intervention extérieure malveillante sur les serveurs de la Ville, nous sommes dans l'impossibilité de vous délivrer l'entièreté des renseignements visés aux articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.100 du Code du développement territorial. Cela concerne principalement les situations infractionnelles et les permis délivrés entre 2004 et 2019.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article D.IV.100 du Code du développement territorial : "À 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".

[On omet] ...

(1) Le bien en cause :

1° est situé en **zone d'habitat** au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées délivré après le 1er janvier 1977*.

Pour information :

- Le bien en cause cadastré n° 1247l a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 21 août 2025 et en vue d'enlever 300 mètres carré d'amiante dans une ancienne conciergerie.

- Le bien en cause cadastré n° 1247d a fait l'objet d'un permis public en date du 30 septembre 2024 et en vue de démolir un bungalow.

- Le bien en cause cadastré n° 1247k a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 06 octobre 2010 et en vue d'exploiter une installation de télécommunication mobile.

- Le bien en cause cadastré n° 247l a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 18 mars 2022 et en vue d'exploiter un parking de 50 places.

- Le bien en cause cadastré n° 1247l a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 17 octobre 2023 et en vue de transformer une station relais de téléphonie mobile pour l'opérateur Orange.

- Le bien en cause cadastré n° 1247l a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 31 octobre 2023 et en vue de « Nouveau site - Antennes GSM, UMTS, BA LTE 700/800/1800/2100 (Fréquences LTE correspondant à la 4G) + Ajout des fréquences BA NR 3500 (correspondant à la 5G) ».

- Le bien en cause cadastré n° 12471 a fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 en date du 7 février 2024 et en vue de transformer une station de relais de téléphonie mobile pour l'opérateur Orange.

- Le bien en cause cadastré n° 1247l a fait l'objet d'un permis public en date du 20 novembre 2020 et en vue de construire un bloc vestiaires avec douches et sanitaires et un local guichet.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.

(2) Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

(2) Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 13 du Code wallon du patrimoine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.

(2) Le bien en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.

(2) Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activité économique.

(2) Le bien en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.

(2) (3) Le bien en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. 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 ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

(2) Le bien en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions du guide communal d'urbanisme approuvé en séance du conseil communal du 23 avril 2018 (anciennement R.C.P.B. de SERAING).

(2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), le bien en cause est actuellement raccordable à l'égout.

(2) Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

(2) Le bien en cause est inscrit dans la banque de données du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols. Toutefois, aucune donnée pertinente n'y est associée.

(2) Le bien en cause cadastré n° 1247I est concerné par la réglementation sur les zones de recul et de silence. »

L'Emphytéote sera sans recours contre le Constituant pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de superficie par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, le Superficiaire étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

Expropriation

Le Constituant déclare formellement qu'à sa connaissance le bien ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation reprises aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, pour le notaire, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en

pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, le Constituant interpellé à cet égard par le notaire instrument déclare qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur le bien et que le bien n'est pas situé en zone agricole ni dans le SiGeC en conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification du présent acte à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Environnement

Assainissement du sol

A. Information disponible

- Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du **, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce notamment ce qui suit, textuellement reproduit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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 ».

- Le constituant ou son représentant déclare qu'il a informé l'Emphytéote, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

- L'Emphytéote ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, antérieurement à la formation du contrat de cession.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le constituant 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

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'Emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : commercial/récréatif.

2) Portée

- Le constituant prend acte de cette déclaration.

- Les parties déclarent que cette destination n'entre pas dans le champ contractuel.

- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été

fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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. Le cessionnaire 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 Constituant déclare, sans que le Superficiaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Permis d'environnement

Le Constituant déclare que le bien ne fait l'objet a fait l'objet des permis d'environnement (classe 1 et 2) et des déclarations préalable (classe 3) dont mention ci-avant, de sorte qu'il y a lieu de faire mention de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, lequel stipule ce qui suit :

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».

Code de la gestion des ressources du sous-sol

Le Constituant déclare en outre que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet :

1° d'un permis exclusif d'exploration ou d'exploitation des ressources du sous-sol ;

2° d'un permis de recherche de mines ou d'une concession de mine ;

3° d'un permis exclusif de recherches ou d'exploitation de roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles, visé à l'article 2 de l'arrêté royal n° 83 du 28 novembre 1939 relatif à la recherche et à l'exploitation des roches bitumeuses, du pétrole et des gaz combustibles ;

4° de la servitude d'utilité publique visée à l'article D.VII.2 ;

5° d'un puits de mine ou d'une issue de mine relevant d'une concession existante ou retirée ayant fait l'objet de mesures de sécurisation ou connu sur le terrain ;

Sécurité du bâtiment

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le Constituant a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs. **Le Constituant n'a cependant pas encore réalisé le dossier d'intervention ultérieure. Il conserve toutes les obligations relatives à la rédaction dudit dossier qui réalisera à ses frais et à l'entière décharge de l'Emphytéote. Une fois ledit dossier constitué, copie sera remise par le Constituant à l'Emphytéote.**

L'Emphytéote reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Zones inondables en région wallonne – catastrophes naturelles

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant sur la délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le Constituant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

D'autre part, le site de la Région Wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX=63234.49263398528,264847.3958597917,18709.416052832122,165553.4597409195>) fait apparaître que le bien objet des présentes : ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que le Superficiaire confirme bien savoir et accepter. Le Superficiaire déclare en être informée et en faire son affaire personnelle.

A l'instant, les parties confirment leur volonté de passer le présent acte au vu des déclarations qui précèdent.

Installation électrique

Le Constituant déclare que l'objet des présentes n'est pas une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 2.2. Section 2.2.1., Sous-section 2.2.1.1. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique.

Certificat de performance énergétique

1. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant des obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, qui s'imposent à tous les bâtiments, résidentiels ou non, et :

- du fait qu'il découle de ces dispositions qu'un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'une convention de bail ou de vente portant sur un bâtiment non résidentiel existant,
- ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

2. Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective s'agissant en l'espèce d'un bâtiment non résidentiel, dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat ne sont pas encore disponibles et où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateurs agréés pour ce faire.

3. Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le Notaire de recevoir néanmoins le présent acte et renoncent pour autant que de besoin, à postuler la nullité de la convention, considérant notamment cette situation de force majeure.

CertlBEau

Pour les constructions existantes, le Constituant déclare qu'aucun CertlBEau n'a été dressé à ce jour.

Pour les constructions à réaliser, l'Emphytéote est informé de l'obligation d'obtenir un CertlBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'emphytéote déclare prendre cette certification, tant pour les constructions existantes et à réaliser, à sa charge et est sans recours contre le Constituant.

DECLARATIONS HYPOTHECAIRES

Dispense d'inscription d'office

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

Les comparants déclarent avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par eux par le fait de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle les comparants réitèrent expressément leur accord.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques et la dénomination et le numéro d'entreprise des personnes morales au vu des annexes du Moniteur belge.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties personnes physiques, et des dénomination, siège, numéro d'entreprise, registre des personnes morales compétents, ainsi que la date de constitution des parties personnes morales, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur siège respective.

DECLARATIONS LEGALES, FISCALES ET FINALES

Capacité des parties

Le Ville de Seraing déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte sont à charge de la Ville de Seraing.

Droits d'enregistrement

Les parties déclarent pouvoir bénéficier de la gratuité des droits d'enregistrement prévue à l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, s'agissant d'opération amiable pour cause d'utilité publique, comme décrété par délibération du Conseil communal de la Ville de Seraing du ******.

Taxation sur les plus-values - information

Le Superficiaire déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels.

Cession bien immobilier – avertissement afin de vérifier les conditions d'octroi des primes et allocations

La convention actuelle peut avoir un impact sur l'octroi ou le maintien, entre autres, des allocations sociales, primes et subsides et ce pour les deux parties. Le notaire soussigné a expressément signalé aux parties, préalablement au présent acte, l'importance de se renseigner davantage à cet égard auprès des instances compétentes.

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.

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à zéro euro (0,00 €), s'agissant d'acquisition amiable pour cause d'utilité publique par la régie communale autonome « CENTRE SPORTIF EVENEMENTIEL LOCAL ».

DONT ACTE.

Fait et passé à Seraing, à l'administration communale.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le ** 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.