

## SÉANCE DU 16 OCTOBRE 2023

**PRÉSENTS : MM.** M. PERIN, BOURGMESTRE PRÉSIDENT;  
A. MATHELART, P. JENAUX, B. PATTE, J.-J. ALLART, Echevins;  
A.-L. DESMIT, Présidente du CPAS;  
A. LEMMENS, E. WART, J.-L. ART, P. BARRIDEZ, N. MEURS-VANHOLLEBEKE, M.-C. LORIAU, E. VANCOMPERNOLLE, M. JANDRAIN, C. PIRET-de FAUCONVAL, B. MGHARI, G. DE CONCILIIS, Conseillers communaux;  
B. WALLEMACQ, Directeur général.

**EXCUSÉ(S) : MM.** M. LARDINOIS, P. CUVELIER, J. BRETON, D. DE CLERCQ, M. GHOS, Conseillers communaux.

**Le Président ouvre la séance à 19 heures 30**

Monsieur le Bourgmestre communique les informations suivantes :

- le jeudi 19 octobre 2023 : les petits déjeuners des professions libérales sur le site Agricoeur;
- Le 25 novembre 2023 : la journée de l'arbre.

### SÉANCE PUBLIQUE

**1<sup>er</sup> OBJET.** **Modification de l'ordre du jour par l'ajout de deux points en urgence en séance publique - Décision**

**20231016 - 4482**

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et particulièrement l'article L1122-24 ;

Considérant la proposition faite par le Président d'ajouter à l'ordre du jour de la présente séance publique les points suivants:

- Fabrique d'église Saint-Martin de Villers-Perwin - Modification budgétaire n°2 - Exercice 2023 - Approbation
- PCDR 3ème phase – Convention faisabilité fiche-projet 1.1. "Aménagement du parc de Dobbeleer" – Approbation du projet définitif

Vu l'urgence motivée, pour ce qui concerne le point relatif à la Fabrique d'église, par le fait que la tutelle communale a un délai de 40 jours pour se positionner sur la Modification budgétaire reçue; le délai de 40 jours calendrier commence à courir une fois que la Commune a reçu la réponse de l'Évêché; sans avis de la Tutelle communale dans le délai de 40 jours, la modification budgétaire est alors acceptée par expiration du délai de tutelle; pour ce point, la réponse de l'Évêché date du 3 octobre 2023, il faut donc que ce point puisse être présenté au Conseil communal de ce jour ;

Considérant en conséquence qu'il y a lieu que l'urgence soit déclarée par les deux tiers au moins des membres présents ;

Considérant la déclaration faite par les conseillers présents (MM. M. PERIN, A. MATHELART, P. JENAUX, B. PATTE, J.-J. ALLART, A. LEMMENS, E. WART, J.-L. ART, P. BARRIDEZ, N. MEURS-VANHOLLEBEKE, M.-C. LORIAU, E. VANCOMPERNOLLE, M. JANDRAIN, C. PIRET-de FAUCONVAL, B. MGHARI, G. DE CONCILIIS), d'ajouter, en application de l'article L1122-24 CDLD susmentionné, un point à l'ordre du jour de la séance publique :

- Fabrique d'église Saint-Martin de Villers-Perwin - Modification budgétaire n°2 - Exercice 2023 - Approbation
- PCDR 3ème phase – Convention faisabilité fiche-projet 1.1. "Aménagement du parc de Dobbeleer" – Approbation du projet définitif

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré ;

**DECIDE :**

**A l'unanimité des membres présents**, d'ajouter en urgence deux points à l'ordre du jour de la séance publique du Conseil communal:

- Fabrique d'église Saint-Martin de Villers-Perwin - Modification budgétaire n°2 - Exercice 2023 - Approbation
- PCDR 3ème phase – Convention faisabilité fiche-projet 1.1. "Aménagement du parc de Dobbeleer" – Approbation du projet définitif.

---

**2<sup>ème</sup> OBJET.**

**Procès-verbal de la séance du 18 septembre 2023 - Approbation**

**20231016 - 4483**

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et notamment les articles L1122-16, L1124-4 §5 et L1132-2 ;

Considérant qu'aucune remarque au sujet du procès-verbal de la séance du 18 septembre 2023 n'est formulée;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**APPROUVE**

Le procès-verbal de la séance du 18 septembre 2023.

---

**3<sup>ème</sup> OBJET.**

**Décisions de l'autorité de tutelle - Communication**

**20231016 - 4484**

Conformément à l'article 4 alinéa 2 du Règlement général de la comptabilité communale, le Conseil communal est informé de la décision de l'autorité de tutelle :

- par courrier du 26/09/2023, le Ministre des Pouvoirs locaux informe qu'il a approuvé le Plan communal d'Investissement (PIC) 2022-2024 approuvé par les conseils communaux des 25 avril 2022 et 26 juin 2023.
  - par courrier du 26/09/2023, le Ministre des Pouvoirs locaux informe qu'il a approuvé le Plan d'Investissement Mobilité Active communal et Intermodalité (PIMACI) 2022-2024 approuvé par les conseils communaux des 25 avril 2022 et 26 juin 2023.
- 

**4<sup>ème</sup> OBJET.**

**Budget communal 2023 - Modification budgétaire n°2 - Services ordinaire et extraordinaire - Approbation**

**20231016 - 4485**

Monsieur le Bourgmestre présente la modification budgétaire n°2 qui est en boni de plus de 258.361€ à l'exercice propre et en boni de 114.959€ au global.

Il indique que le procès-verbal de la Commission article 12 explique bien les éléments importants de celle-ci.

Monsieur le Bourgmestre met en évidence l'augmentation de la cotisation de responsabilisation de 106 974,41 € pour passer à plus de 300.000€. Le financement des pensions craque de partout et quoi que l'on fasse, il faudra payer.

Les dépenses de personnel sont cependant en diminution puisque 3 indexations avaient été prévues alors qu'il n'y en a eu que deux en 2023.

Au rayon des mauvaises nouvelles, il annonce aussi la diminution de 231.000€ du Fonds des communes et l'augmentation de la dotation au CPAS. La dotation à la Zone de Secours est augmentée de 3000€ mais prévient qu'il y aura une augmentation plus importante en 2024 tant pour la Zone de Secours que pour la Zone de Police.

A l'extraordinaire, Monsieur le Bourgmestre précise que les emprunts diminuent de 231 397 €.

Les principales augmentations portent sur le marché conjoint pour la rénovation de l'Espace JBL (150 000 €) et les travaux au Château de Dobbeleer (100 000 €) ce qui signifie un amortissement plus long.

Quant aux diminutions, il s'agit essentiellement des investissements UREBA, du désengagement de la commune pour les travaux de mobilité active à la rue de la Station. A propos de ce dossier, il ajoute que les exigences de la Région sont tout simplement impossibles à mettre en pratique.

**Le Conseil,**

Vu la Constitution, les articles 41 et 162;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, les articles L1122-23, L1122-26, L1122-30, et Première partie, livre III;

---

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2007 portant le règlement général de la comptabilité communale, en exécution de l'article L1315-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu la circulaire budgétaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne;

Vu le projet de modification budgétaire établi par le collège communal;

Attendu que la Commission "article 12" s'est tenue le 2 octobre 2023;

Attendu que les conseillers ont été convoqués selon le prescrit légal;

Attendu que les documents relatifs au projet de modification budgétaire ont été mis à la disposition des conseillers au plus tard sept jours francs avant la séance conformément à l'article L1122-23;

Attendu que le Collège veillera au respect des formalités de publication prescrites par l'article L1313-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Attendu que le Collège veillera également, en application de l'article 1122-23, §2; du CDLD, à la communication de la présente modification budgétaire, simultanément à son envoi à l'autorité de tutelle, aux organisations syndicales représentatives; ainsi qu'à l'organisation, sur demande desdites organisations syndicales, d'une séance d'information présentant et expliquant la présente modification budgétaire;

Considérant qu'il convient d'adapter les crédits budgétaires 2023, tant en recettes qu'en dépenses, en fonction des informations d'éléments de fait ou de droits portés à notre connaissance depuis le vote du budget initial de l'exercice 2023 et la modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023;

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du **05/10/2023**,

Par ces motifs;

**Par 12 voix pour et 4 voix contre (LEMMENS, WART, LORIAU, DE CONCILIIIS);**

#### **DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver les modifications budgétaires n°2 de l'exercice 2023, relatives aux services ordinaire et extraordinaire et ci-annexées, comme suit:

	Service ordinaire	Service extraordinaire
Recettes totales exercice proprement dit	13 986 885,25	5 056 537,76
Dépenses totales exercice proprement dit	13 728 523,99	5 993 658,39
Boni/Mali exercice proprement dit	258 361,26	-937 120,63
Recettes exercices antérieurs	169 492,79	1 229 997,85
Dépenses exercices antérieurs	303 776,41	0
Prélèvement en recettes (069)	0	1 388 666,99
Prélèvement en dépenses (069)	9 117,75	1 135 264,42
Recettes globales	14 156 378,04	7 675 202,60
Dépenses globales	14 041 418,15	7 128 922,81
Boni/mali global	114 959,89	546 279,79

**Article 2.** De transmettre la présente délibération aux autorités de tutelle, au service des Finances, au Directeur financier et aux organisations syndicales représentatives, conformément à l'article L1122-23 § 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

#### **5ème OBJET.**

#### **Mise en conformité des règlements-redevances en matière de recouvrement amiable de dettes - Adoption**

#### **20231016 - 4486**

Monsieur le Bourgmestre explique qu'il s'agit de la mise en conformité de nos règlements avec la loi parue en mai 2023 qui encadre la procédure de recouvrement amiable.

#### **Le Conseil,**

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 173 ;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces

données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 (CDLD) ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu la loi du 4 mai 2023 portant insertion du livre XIX "Dettes du consommateur" dans le Code de droit économique (CDE), publiée au Moniteur belge du 23.5.2023, Ed.2 p 49149 et suivantes ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de redevances communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 20 juillet 2023 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2024 ;

Considérant que le livre XIX du CDE susvisé consacre d'une part, l'encadrement de certains effets du retard de paiement des dettes d'un consommateur à l'égard des entreprises et, d'autre part, reprend et actualise le recouvrement amiable de dettes du consommateur par le créancier ou par un tiers ;

Considérant que l'objectif de ce livre XIX est de mieux encadrer le recouvrement amiable des dettes et d'interdire les abus afin de mieux protéger le consommateur qui se trouve dans une situation d'infériorité face à l'entreprise ;

Considérant qu'il s'agit principalement d'imposer un premier rappel gratuit de la dette impayée, de prévoir un délai de quatorze jours calendrier avant que tout intérêt de retard et/ou indemnité ne puisse être réclamé et de limiter strictement les clauses indemnitaires qui peuvent être appliquées en cas de paiement tardif ou de défaut de paiement ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter tous les règlements redevances en vigueur;

Considérant qu'il est opportun, même si ce n'est pas obligatoire, de prévoir pour tous les types de redevances, une procédure de recouvrement amiable conforme aux dispositions du livre XIX du CDE ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **03/10/2023**,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 06/10/2023,

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

## **DECIDE:**

### **Article 1er**

Dans tous les règlements-redevances en vigueur et prévoyant un recouvrement amiable, il y a lieu de supprimer la clause existante et de la remplacer par la disposition suivante et, également, d'insérer cette même disposition dans tous les règlements-redevances en vigueur ne prévoyant pas le recouvrement susvisé:

« En cas de défaut de paiement dans le délai requis, un premier rappel gratuit sera envoyé au redevable conformément au titre XIX du CDE relatif aux dettes du consommateur.

En cas de non-paiement à l'issue de la procédure de recouvrement amiable, conformément à l'article L 1124-40 du CDLD le débiteur sera mis en demeure de payer par courrier recommandé. Les frais administratifs inhérents à cet envoi sont mis à charge du redevable et s'élèveront à 10 euros.

Les frais administratifs visés à l'alinéa 2 seront ajoutés au principal sur le document de mise en demeure et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

Dans l'hypothèse où une contrainte ne pourrait être délivrée, le redevable fera l'objet d'une citation en justice dans les formes et délais prévus par les dispositions des Code civil et judiciaire. »

### **Article 2**

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du CDLD pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

### **Article 3**

Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour de sa publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du CDLD.

20231016 - 4487

Monsieur le Bourgmestre indique que la modification porte sur la gratuité à accorder à la délivrance des documents délivrés à la suite d'une initiative communale.

**Le Conseil,**

Vu les articles 41, 162 et 170 de la Constitution ;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et L1133-2, L3131-1 §1er 3°, L3132-1 et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd.2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992;

Vu la loi du 3 décembre 2005, modifiant le code des droits de timbres et simplifiant les formalités de mariage et de cohabitation légale, qui reporte sur les services de la Commune où le mariage ou la déclaration de cohabitation légale sont sollicités, le travail lié à la constitution du dossier ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu l'arrêté ministériel du 3 mars 2009 portant la décision de procéder à l'introduction généralisée du document d'identité électronique pour les enfants belges de moins de 12 ans (Kids-ID) ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 mars 2013 relatif au tarif des rétributions à charges des communes pour la délivrance des cartes d'identité électroniques, des documents d'identité électroniques pour enfants belges de moins de douze ans et des cartes et documents de séjour délivrés à des ressortissants étrangers ;

Vu le règlement d'ordre intérieur relatif à la célébration des cérémonies de mariage ;

Vu la circulaire du 7 septembre 2001 du Ministre des Affaires étrangères, du commerce extérieur et de la coopération internationale ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'exercice 2023 ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 20 juillet 2023 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'exercice 2024 ;

Vu la situation financière actuelle de la Commune ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public ;

Qu'en vertu de l'autonomie qui leur est reconnue par la Constitution, les communes peuvent choisir librement les bases, l'assiette et le taux des impositions dont elles apprécient la nécessité au regard des besoins auxquelles elles estiment devoir pourvoir ;

Qu'il leur appartient ainsi de choisir une matière imposable qui ne se retrouve que chez certains contribuables ;

Considérant que la délivrance de documents administratifs de toute espèce entraîne pour la commune de lourdes charges qu'il s'indique de couvrir par la perception d'une taxe modérée à l'occasion de la délivrance de tels documents ;

Qu'en l'espèce, l'établissement d'une taxe sur la délivrance de documents administratifs, telle que visée à l'article 1 du présent règlement n'est pas prohibée par une loi ou contraire à un principe général de droit ;

Considérant la nécessité d'exonérer de la taxe certains documents pour raisons sociales ou autres ;

Considérant que le traitement des demandes de mariage et des demandes de cohabitation légale représente les mêmes frais administratifs ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **03/10/2023**,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 06/10/2023,

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

## DECIDE

**Article 1** Il est établi, **dès l'entrée en vigueur et jusqu'en 2025**, une taxe sur la délivrance par l'Administration communale de tous documents administratifs quelconques.

**Article 2** La taxe est due par la personne physique ou morale à laquelle le document est délivré.

**Article 3** Ne tombent pas sous l'application du présent règlement :

- Les documents soumis au paiement d'un droit spécial au profit de la commune en vertu d'une loi, d'un décret, d'un règlement général ou provincial ou d'un règlement communal particulier ;
- Les documents qui doivent être délivrés gratuitement par l'Administration communale en vertu de la loi ou d'un règlement quelconque de l'autorité administrative ;
- Les documents délivrés à des personnes indigentes, l'indigence étant constatée par toute pièce probante ;
- Les autorisations relatives à des manifestations religieuses ou politiques ;
- Les autorisations concernant des activités qui, comme telles, font déjà l'objet d'une imposition ou d'une redevance au profit de la commune ;
- Les documents délivrés aux autorités judiciaires ou administratives ;
- Les documents délivrés en matière d'emploi ou dans le cadre de : la présentation d'un examen, la création d'une entreprise (installation comme travailleur indépendant à titre individuel ou sous forme de société), la candidature à un logement dans une société agréée par la S.W.L. ;
- Les documents (attestations) délivrés à la suite d'une renumérotation et/ou d'une redénomination de rue.

**Article 4** Le taux de la taxe est fixé comme suit :

1. Cartes d'identité électroniques :

- Délivrance par procédure normale = **11,50 €**
- Délivrance en urgence = **23 €**
- Délivrance en extrême urgence = **29 €**
- Délivrance pour les cartes d'identités annulées et périmées en retard = **11,50 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

2. Documents d'identité électroniques pour enfants de moins de 12 ans (Kids-ID) :

- Délivrance par procédure normale = **gratuit**
- Délivrance en urgence = **11,50 €**
- Délivrance en extrême urgence = **23 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

3. Titres de séjour électroniques :

- Délivrance par procédure normale = **11,50 €**
- Délivrance en urgence = **23 €**
- Délivrance en extrême urgence = **29 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

4. Certificats d'identité pour enfants étrangers de moins de 12 ans = **gratuit**

5. Titres de séjour biométriques :

- Délivrance par procédure normale = **11,50 €**
- Délivrance en urgence = **23 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

6. Autres documents de séjour pour étrangers (papier) = **11,50 €**

7. Réimpression des codes PIN et PUK = **5,50 €**

8. Passeports :

- Délivrance par procédure normale = **17,50 €**

- Délivrance en urgence = **29 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

9. Autres documents, certificats, extraits, copies, autorisations non spécialement tarifés, délivrés d'office ou sur demande = **5,50 €**

10. Visas pour copie conforme et légalisations de signature = **3 € / exemplaire**

11. Livret de mariage (ou duplicata) = **23 €**

12. Frais de confection dossier de mariage = **29 €**

13. Frais de confection dossier cohabitation légale = **29 €**

14. Permis de conduire = **5,50 €**

Les montants des taxes repris ne comprennent pas le coût de fabrication dû au SPF Intérieur.

15. Modèle 2, 2 Bis et 8 = **5,50 €**

16. Photocopie=

Papier blanc et impression noire format A4 : **0,15 € / page**

Papier blanc et impression noire format A3 : **0,17 € / page**

Papier blanc et impression en couleur format A4 : **0,62 € / page**

Papier blanc et impression en couleur format A3 : **1,04 € / page**

Plan sur papier blanc et impression noire de 90 cm sur 1m : **0,92 €/plan.**

**Article 5** Les frais d'expédition des documents administratifs sont mis à charge des particuliers et des établissements lorsque l'envoi desdits documents par la voie postale est sollicité, et ce, même dans le cas où leur délivrance serait gratuite.

**Article 6** La taxe est payable au comptant avec remise d'une preuve de paiement, à défaut, elle sera enrôlée.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation se fera par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouverts en même temps que le principal.

Le montant réclamé sera majoré des intérêts de retard au taux légal.

**Article 7** Le responsable du présent traitement est la commune des Bons Villers.

Les traitements effectués sur les données personnelles sont nécessaires dans le cadre de l'établissement, de la perception, du recouvrement, du traitement des réclamations et du contrôle relatifs aux taxes et redevances communales.

Les méthodes de collecte de ces données sont de manière non exhaustive: déclarations, contrôles ponctuels, recensement par l'administration, en fonction des règlements de taxes et de redevances et en fonction des prescrits légaux en matière de recouvrement.

Les principales données sont :

- des données d'identification personnelles (nom, prénom, numéro de registre national, n° BCE...)
- des coordonnées postales et de contact
- des données permettant de vérifier l'exact établissement de la taxe ou de la redevance (date d'inscription à l'adresse du domicile,...)
- des données permettant d'accorder une exonération totale ou partielle (si les personnes peuvent en bénéficier)
- des données relatives à un plan de paiement ou demande de plan de paiement
- le montant des taxes dues par les personnes et l'état de paiement de ces taxes
- la composition de ménage
- les données personnelles du codébiteur.

Ces données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés, par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur le revenus, des tiers mandatés par la commune (huissiers, avocats,...) ou agissant en tant que sous-traitant.

La commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat.

Sous certaines conditions, les personnes concernées disposent de droits à l'égard des données personnelles traitées dans ce cadre ; par exemple, le droit d'accéder à leurs données et de solliciter leur rectification. Par contre, il ne leur est pas possible de s'opposer aux traitements de celles-ci, de demander leur effacement, ni même la portabilité.

Pour toutes questions ou demandes relatives au traitement de données à caractère personnel réalisé par la commune des Bons Villers, ou à l'exercice des droits précités, il convient de s'adresser au Délégué à la protection des données de la commune des Bons Villers, par mail ([dpo@lesbonsvillers.be](mailto:dpo@lesbonsvillers.be)) ou par courrier (place de Frasnes, 1 à 6210 LES BONS VILLERS).

Un droit de réclamation est par ailleurs ouvert auprès de l'Autorité de protection des données rue de la Presse, 35 à 1000 Bruxelles ou via l'adresse email : [contact@apd-gba.be](mailto:contact@apd-gba.be)

**Article 8** Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, des Lois des 15 et 23 mars 1999, de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006.

**Article 9** La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Article 10** La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la Tutelle Spéciale d'Approbation et entrera en vigueur le premier jour de sa publication.

---

**7ème OBJET.**

**Régie foncière - Comptes annuels de l'exercice 2022 - Approbation**

**20231016 - 4488**

Monsieur le Bourgmestre présente les comptes qui se clôturent par un résultat positif de 125.638,30 €. La validation des comptes permet d'intégrer cette somme au budget communal ordinaire.

**Le Conseil,**

Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 08 août 1980, l'article 7 ;

Vu l'arrêté du Régent du 18 juin 1946 relatif à la gestion financière des Régies communales ordinaires ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1231-1 à L1231-3 ;

Considérant les Compte 2022 de la Régie foncière;

Attendu que le Collège veillera, en application de l'article L1122-23,§2, du CDLD, tel que modifié par le décret-programme du 17 juillet 2018, à la communication du présent compte, aux organisations syndicales représentatives ainsi qu'à l'organisation, sur demandes desdites organisations syndicales, d'une séance d'information présentant et expliquant le présent compte ;



Attendu que le Collège veillera aux formalités de publication, en application de l'article L1313-1 du CDLD ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **25/09/2023**,

Considérant l'avis Positif avec remarques du Directeur financier remis en date du 02/10/2023 :

« Selon les informations à ma disposition.

*Selon l'art 30 de l'arrêté du Régent du 18 juin 1946 relatif à la gestion financière des régies communales, les comptes sont soumis au Conseil communal dans la première quinzaine du mois de mars de l'exercice suivant l'exercice qui est clôturé. »*

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** D'approuver l'état des recettes et des dépenses, les comptes et bilan de la Régie foncière au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats, lesquels font apparaître un bénéfice de 125.638,30 € sur l'exercice.

**Article 2:** La somme de **125.638,30 €** sera transférée au compte communal à l'exercice 2023 sous réserve de disponibilité de trésorerie.

---

**8<sup>ème</sup> OBJET.**

**Régie foncière - Modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 - Approbation**

**20231016 - 4489**

Monsieur le Bourgmestre explique que la modification permet d'intégrer une plus-value sur les ventes de terrain ainsi que l'indexation des salaires.

**Le Conseil,**

Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ;

Vu l'Arrêté du Régent du 18 juin 1946 relatif à la gestion financière des Régies communales ordinaires ;

Vu le Code de la Démocratie et de la décentralisation, notamment les articles L1231-1 à L1231-3 ;

Vu la Modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 de la Régie foncière;

Considérant que les articles suivants ont été modifiés:

-en recettes :

L'article 702-01, vente de terrain zone résidentielle, passe à 667.600,00€ au lieu de 627.600,00 € soit augmentation de 40.000,00 €

-en dépenses :

L'article 489-07, versement du Boni à la commune, passe à 395.478,63 € au lieu de 40.000,00€ soit augmentation de 355.478,63 € (le boni 2022 est supérieur aux prévisions et le boni 2021 est à verser car la décision de la tutelle a été transmise en janvier 2023)

L'article 62.01.1, Rémun. brutes y compris program.sociale, passe à 2.600,00€ au lieu de 2.500,00€ soit augmentation de 100,00 €

L'article 62.01.3 Pécule de vacances, passe à 200,00 € au lieu de 150,00 € soit augmentation de 50,00 €

Ces articles ont été revus à la hausse vu l'indexation des salaires.

L'article 6050-01-1, achat de terrains, passe à 390.000,00 € au lieu de 377.000,00 € soit augmentation de 13.000,00 €

Attendu que le Collège veillera, en application de l'article" L1122-23,§2, du CDLD, tel que modifié par le décret-programme du 17 juillet 2018, à la communication du présent budget, aux organisations syndicales représentatives, ainsi qu'à l'organisation, sur demande desdites organisations syndicales, d'une séance d'information présentant et expliquant le présent budget;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **25/09/2023**,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 02/10/2023,

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

## **DECIDE :**

**Article unique.** D'approuver la Modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 de la Régie Foncière qui se résume comme suit :

Solde de trésorerie au 31/12/2022 : 412.931,30 €

Solde de trésorerie présumé au 31/12/2023 : **1.031.528,84€**

TOTAL DES RECETTES	1.719.066,17 €
MOYENS DE TRESORERIE	412.931,30 €
<b>TOTAL :</b>	<b>2.131.997,47 €</b>
TOTAL DES DEPENSES	- 1.100.468,63 €
<b>Solde de trésorerie présumé au 31/12/2023</b>	<b>1.031.528,84€</b>

## **9<sup>ème</sup> OBJET.**

### **CPAS – Budget de l'exercice 2023 - Modification budgétaire n°1 - Services ordinaire et extraordinaire - Approbation**

#### **20231016 - 4490**

Madame Desmit explique que le budget initial est en déficit de 94.000€ à la suite de l'augmentation du nombre de bénéficiaires. Cela a impliqué l'augmentation de la dotation communale.

Au niveau du personnel, il y a une diminution suite au retrait d'un index et une augmentation des dépenses liées à l'engagement d'un mi-temps d'éducatrice et d'une aide numérique.

Elle précise que ces engagements sont subsidiés.

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par le décret du 23 janvier 2014, notamment ses articles 88§1, 106 et 112 bis ;

Vu le décret du 23 janvier 2014 modifiant la loi organique précitée et confiant désormais la tutelle spéciale sur les actes du C.P.A.S. en matière budgétaire et comptable au conseil communal ;

Vu la circulaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'exercice 2023 et notamment sa section traitant des C.P.A.S.;

Vu le rapport de la commission budgétaire en application de l'article 12 du règlement général de la comptabilité communale;

Attendu l'avis favorable sur le projet de modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 du C.P.A.S., laquelle augmente la dotation communale, remis par le comité de concertation en sa séance du 2 octobre 2023;

Vu la délibération du 2 octobre 2023, par laquelle le Conseil de l'Action sociale arrête la modification budgétaire n°1 du CPAS, services ordinaire et extraordinaire, pour l'exercice 2023 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **05/10/2023**,

Considérant l'avis Positif avec remarques du Directeur financier remis en date du 06/10/2023 :

*« Pour complétude du dossier, le PV du Comité de concertation devrait être joint, étant donné l'augmentation de la dotation communale. »*

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

## **DECIDE:**

**Article 1:** D'approuver la modification budgétaire n°1 du CPAS pour l'exercice 2023, ci-annexée, qui se résume comme suit :

Service ordinaire

<b>Budget 2023 (après M.B.)</b>	
Prévisions de recettes	2 701 347,45 €
Prévisions de dépenses	2 701 347,45 €
Résultat présumé au 31/12/2023 ( 7 - 8 )	0,00 €

La dotation communale est augmentée de 94 022,55 €.

Service extraordinaire

<b>Budget 2023 (après M.B.)</b>	
Prévisions de recettes	530 700 €
Prévisions de dépenses	530 700 €
Résultat présumé au 31/12/2023 ( 7 - 8 )	0,00 €

**Article 2.** De transmettre la présente délibération au CPAS.

**10<sup>ème</sup> OBJET.**                      **Fabrique d'église Saints Martin et Mutien-Marie de Mellet - Budget de l'exercice 2024 - Réformation**

**20231016 - 4491**

Monsieur le Bourgmestre rappelle que le délai tutelle a été prolongé pour discuter avec la Fabrique et diminuer la dotation réclamée à la commune. Un accord est intervenu pour diminuer plusieurs postes.

Il ajoute que la réformation porte sur l'absence de crédit pour financer la médecine du travail.

**Le Conseil,**

Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques d'églises et plus particulièrement son article 92 qui impose aux communes de suppléer à l'insuffisance des revenus de la fabrique;

Vu la loi du 04 mars 1870 sur le temporel des cultes et notamment ses articles 1 et 6 qui précisent que tant le budget que le compte de la fabrique sont soumis obligatoirement à la délibération du Conseil communal;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et notamment les articles L1321-1,9° et L3162-1 à L3162-3;

Vu le décret du 13 mars 2014, publié au Moniteur belge du 04 avril 2014, modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ainsi que les diverses dispositions relatives à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, dans le but de répondre à un besoin de modernisation et de simplification des dispositions en matière de tutelle administrative sur les décisions de ces établissements;

Vu la circulaire du 12 décembre 2014 relative à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion temporel des cultes reconnus et aux pièces justificatives;

Considérant le budget de l'exercice 2024 approuvé par le Conseil de Fabrique d'église Saints Martin et Mutien-Marie de Mellet en date du 20 août 2023 transmis à l'administration communale le 25 août 2023;

Considérant la décision du Conseil communal du 18 septembre 2023 de proroger le délai de tutelle de 20 jours pour l'examen du budget 2024 de l'établissement cultuel de Mellet;

Considérant que le budget 2024 tel qu'arrêté par le Conseil de Fabrique se résume comme suit :

Recettes ordinaires du chapitre I	21.555,19
- dont un supplément communal de secours (R17)	18.602,86
Recettes extraordinaires du chapitre II	9.085,33
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	9.085,33
<b>Total des recettes</b>	<b>30.640,52</b>

Dépenses du chapitre I	5.780,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	20.810,52
Dépenses extraordinaires du chapitre II	4.050,00
<b>Total des dépenses</b>	<b>30.640,52</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

Considérant que la part communale au service ordinaire s'élève à : 18.602,86 €.

Considérant que la part communale au service extraordinaire s'élève à 0 €

Considérant que le chef Diocésain a arrêté le budget de l'exercice 2024 de la Fabrique d'église de Mellet en séance du 30/08/2023 avec la remarque suivante: " D50g: Il n'est pas normal que le poste ne soit pas budgétisé, vu le personnel sous contrat. Un montant de 500 € est placé en D50g en attendant que la fabrique d'église se

mette en règle, s'il ne s'agit pas d'un oubli de prévision budgétaire; toute dépense extraordinaire doit être compensée par une recette extraordinaire équivalente. l'achat d'un micro doit être budgétisé à l'ordinaire, la somme est placée en D50z; les travaux d'impression sont également placés en D45. Les dépenses en D59 doivent être équilibrées par un subside extraordinaire équivalent R25."

Attendu par ailleurs que vu l'augmentation constante de la part communale, une rencontre avec les fabriciens a eu lieu, qui a abouti à un accord sur la réduction de quelques dépenses ;

Considérant que les postes suivants sont modifiés comme suit:

En recettes :

- R25 Couverture de recette extraordinaire : 3.000€ au lieu de 0€ car oubli d'équilibrage avec la dépense en D59f Grosses réparations, construction : 3000€

En dépenses :

- D27, Entretien et réparation église, 500€ au lieu de 1.000€ soit diminution de 500€
- D35c, Entreprise de nettoyage, 0€ au lieu de 700€ soit diminution de 700€
- D45, papier, plumes, encres, 500€ au lieu de 700€ soit diminution de 200€
- D50, autres dépenses ordinaires, 240€ au lieu de 400€ soit une diminution de 160€
- D50g, médecine du travail, 500€ au lieu de 0€ soit une majoration de 500€
- D50z, dépenses ordinaires diverses, 300€ au lieu de 100€ (l'achat du micro est budgétisé au service ordinaire)
- D61, autres dépenses extraordinaires, 0€ au lieu de 200€ soit une diminution de 200€
- D61C, Dépenses extraordinaires diverses, 0€ car cette dépense a déjà été prévue au budget 2023 et sera réalisée en 2023, il n'y a plus de raison d'inscrire cette dépense en 2024, soit une diminution de 850€;

Considérant que le résultat final après réformation se présente comme suit :

Recettes ordinaires du chapitre I	16.645,19
- dont un supplément communal de secours (R17)	13.692,86
Recettes extraordinaires du chapitre II	12.085,33
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	9.085,33
-Dont un supplément communal (R25)	3.000
<b>Total des recettes</b>	<b>28.730,52</b>

Dépenses du chapitre I	5.780,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	19.950,52
Dépenses extraordinaires du chapitre II	3.000
<b>Total des dépenses</b>	<b>28.730,52</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

Part communale au service ordinaire: 13.692,86 €

Part communale au service extraordinaire: 3.000 €;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** De réformer le budget 2024 de la Fabrique d'église Saints Martin et Mutien-Marie de Mellet comme suit :

1. Modification des recettes :

- R25 Couverture de recette extraordinaire : 3.000€ au lieu de 0€ car oubli d'équilibrage avec la dépense en D59f Grosses réparations, construction : 3000€

2. Modification des dépenses:

- D27, Entretien et réparation église, 500€ au lieu de 1.000€ soit diminution de 500€
- D35c, Entreprise de nettoyage, 0€ au lieu de 700€ soit diminution de 700€
- D45, papier, plumes, encres, 500€ au lieu de 700€ soit diminution de 200€
- D50, autres dépenses ordinaires, 240€ au lieu de 400€ soit une diminution de 160€
- D50g, médecine du travail, 500€ au lieu de 0€ soit une majoration de 500€
- D50z, dépenses ordinaires diverses, 300€ au lieu de 100€ (l'achat du micro est budgétisé au service ordinaire)
- D61, autres dépenses extraordinaires, 0€ au lieu de 200€ soit une diminution de 200€
- D61C, Dépenses extraordinaires diverses, 0€ car cette dépense a déjà été prévue au budget 2023 et sera réalisée en 2023, il n'y a plus de raison d'inscrire cette dépense en 2024. soit une diminution de 850€

### 3. Résultats après réformation :

Recettes ordinaires du chapitre I	16.645,19
- dont un supplément communal de secours (R17)	13.692,86
Recettes extraordinaires du chapitre II	12.085,33
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	9.085,33
-Dont un supplément communal (R25)	3.000
<b>Total des recettes</b>	<b>28.730,52</b>

Dépenses du chapitre I	5.780,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	19.950,52
Dépenses extraordinaires du chapitre II	3.000
<b>Total des dépenses</b>	<b>28.730,52</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

Part communale au service ordinaire: 13.692,86 €

Part communale au service extraordinaire: 3.000 €;

**Article 2:** De prévoir au budget communal 2024 le subside ordinaire s'élevant à **13.692,86 €** au service ordinaire et **3.000 €** au service extraordinaire.

**Article 3.** Conformément à l'article L3115-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est notifiée :

- à l'établissement cultuel concerné ;
- à l'organe représentatif du culte concerné.

**Article 4.** En application de l'article L3162-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, un recours est ouvert à la Fabrique d'Eglise de Mellet et à l'organe représentatif du culte concerné contre la présente décision devant le Gouverneur de la province du Hainaut. Ce recours doit être introduit dans les 30 jours de la réception de la présente décision.

**Article 5:** Un recours en annulation est ouvert aux autres intéressés contre cette décision devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

A cet effet, une requête en annulation datée et signée doit être adressée, par lettre recommandée à la poste, au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33, 1040 Bruxelles) dans les 60 jours à dater du lendemain de la notification qui vous est faite par la présente.

La requête peut également être introduite par voie électronique sur le site internet du Conseil d'Etat : <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>.

**20231016 - 4492**

Monsieur le Bourgmestre indique qu'ici aussi la réformation porte sur l'absence de crédit pour financer la médecine du travail.

**Le Conseil,**

Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques d'églises et plus particulièrement son article 92 qui impose aux communes de suppléer à l'insuffisance des revenus de la fabrique;

Vu la loi du 04 mars 1870 sur le temporel des cultes et notamment ses articles 1 et 6 qui précisent que tant le budget que le compte de la fabrique sont soumis obligatoirement à la délibération du Conseil communal;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, et notamment les articles L1321-1,9° et L3162-1 à L3162-3;

Vu le décret du 13 mars 2014, publié au Moniteur belge du 04 avril 2014, modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ainsi que les diverses dispositions relatives à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, dans le but de répondre à un besoin de modernisation et de simplification des dispositions en matière de tutelle administrative sur les décisions de ces établissements;

Vu la circulaire du 12 décembre 2014 relative à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion temporel des cultes reconnus et aux pièces justificatives;

Considérant le budget de l'exercice 2024 approuvé par le Conseil de Fabrique d'église Sainte-Vierge de Wayaux en date du 29 août 2023 transmis à l'administration communale le 30 août 2023;

Vu la décision du Conseil communal du 18 septembre 2023 de proroger le délai de tutelle de 20 jours pour l'examen du budget 2024 de l'établissement culturel de Mellet;

Considérant que le budget 2024 tel qu'arrêté par le Conseil de Fabrique se résume comme suit :

Recettes ordinaires du chapitre I	9.753,31
- dont un supplément communal de secours (R17)	9.353,31
Recettes extraordinaires du chapitre II	10.436,22
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	4.436,22
<b>Total des recettes</b>	<b>20.189,53</b>

Dépenses du chapitre I	6.939,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	7.250,53
Dépenses extraordinaires du chapitre II	6.000
<b>Total des dépenses</b>	<b>20.189,53</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

La part communale au service ordinaire s'élève à : 9.353,31 €

La part communale au niveau du service extraordinaire s'élève à : 6.000€

Considérant que l'Evêché a reçu le budget 2024 en date du 1er septembre et a remis sa décision en date du 19 septembre 2023 avec les remarques suivantes:

*"D40: le montant est à porter à 280€ (cfr Eglise de Tournai 07/23); D50g: tout employeur est tenu légalement de s'affilier à une médecine du travail. Un budget de 350€ est donc à prévoir à cet article pour se mettre en ordre en 2024."*

Considérant que les postes suivants sont modifiés comme suit:

**En dépenses :**

D40, Eglise de Tournai : 280 € au lieu de 260€ majoration de 20€

D50g, Médecine du travail : 350 € au lieu de 0 €

Considérant que le résultat final après réformation se présente comme suit :

Recettes ordinaires du chapitre I	10.123,31
- dont un supplément communal de secours (R17)	9.723,31
Recettes extraordinaires du chapitre II	10.436,22
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	4436.22
<b>Total des recettes</b>	<b>20.559,53</b>

Dépenses du chapitre I	6.939,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	7.620,53
Dépenses extraordinaires du chapitre II	6.000
<b>Total des dépenses</b>	<b>20.559,53</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1er.** De réformer le budget 2024 de la Fabrique d'église de Wayaux comme suit :

1. Modification des dépenses:

D40, Eglise de Tournai : 280 € au lieu de 260€ majoration de 20€

D50g, Médecine du travail : 350 € au lieu de 0 €

2. Résultats après réformation :

Recettes ordinaires du chapitre I	10.123,31
- dont un supplément communal de secours (R17)	9.723,31
Recettes extraordinaires du chapitre II	10.436,22
- dont un excédent présumé de l'exercice 2023 (R20)	4436.22
<b>Total des recettes</b>	<b>20.559,53</b>

Dépenses du chapitre I	6.939,00
Dépenses ordinaires du chapitre II-I	7.620,53
Dépenses extraordinaires du chapitre II	6.000
<b>Total des dépenses</b>	<b>20.559,53</b>
<b>Résultat du budget 2024</b>	<b>0,00</b>

Part communale au service ordinaire: 9.723,31 €

Part communale au service extraordinaire: 6.000 €;

**Article 2:** De prévoir au budget communal 2024 le subside ordinaire s'élevant à : **9.723,31€** au service ordinaire et **6.000 €** au service extraordinaire.

**Article 3** Conformément à l'article L3115-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est notifiée :

- à l'établissement cultuel concerné ;
- à l'organe représentatif du culte concerné.

**Article 4.** En application de l'article L3162-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, un recours est ouvert à la Fabrique d'Eglise de Wayaux et à l'organe représentatif du culte concerné contre la présente décision devant le Gouverneur de la province du Hainaut. Ce recours doit être introduit dans les 30 jours de la réception de la présente décision.

**Article 5:** Un recours en annulation est ouvert aux autres intéressés contre cette décision devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

A cet effet, une requête en annulation datée et signée doit être adressée, par lettre recommandée à la poste, au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33, 1040 Bruxelles) dans les 60 jours à dater du lendemain de la notification qui vous est faite par la présente.

La requête peut également être introduite par voie électronique sur le site internet du Conseil d'Etat : <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>.

---

**12<sup>ème</sup> OBJET. TIBI - Adhésion au nouveau secteur d'activités dit "secteur 3" - Décision**

**20231016 - 4493**

Monsieur le Bourgmestre rappelle que le secteur 1, qui est le secteur principal, concerne le ramassage des déchets et le secteur 2, la propreté publique (nettoyage des voiries, curage des égouts, ...). Une réflexion a été menée pour adhérer au secteur 2 mais le coût à supporter était trop élevé.

La proposition est d'adhérer au secteur 3 qui permettra par exemple de faire appel au pool d'agents constatateurs de TIBI.

Pour le secteur 4, il semble que les activités soient proches des missions assurées par Igretec de sorte que la question de l'adhésion n'est pas tranchée.

Madame Loriau demande si le montant de 24€ doit être payé par mois ou par an.

Monsieur le Bourgmestre répond que c'est le montant de la participation au secteur. Ensuite, la commune paie à TIBI le service demandé.

**Le Conseil,**

Vu l'article 162, alinéa 4, de la Constitution ;

Vu l'article 6, § 1er, VIII, 8°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1512-3 et L1523-1 et suivants ;

Considérant les Statuts de Tibi ;

Considérant que par une délibération de son Assemblée générale du 21 décembre 2022, Tibi a approuvé la modification de ses Statuts pour permettre la création d'un nouveau Secteur d'activités 3 relatif à la réalisation de missions en matière de répression environnementale et en particulier :

- La recherche, la constatation, la poursuite et la répression d'infractions en matière de propreté et de salubrité publiques par des agents constatateurs ;
- L'installation et l'utilisation d'un réseau de caméras de surveillance comme outil de lutte pour l'amélioration de la propreté et de la salubrité publiques ;

Considérant que les articles 4.3.2 et 4.3.2.1 des Statuts de Tibi disposent que :

*4.3.2. Adhésion au Secteur d'activités 3*

*L'adhésion au Secteur d'activités 3 est possible indépendamment de l'adhésion aux Secteurs 1, 2 ou 4. L'adhésion au Secteur d'activités 3 peut être limitée à la mise à disposition d'agents constatateurs intercommunaux.*

*4.3.2.1 Modalités d'adhésion au Secteur d'activités 3*

*Toute Commune qui n'est pas Associée de l'Intercommunale peut adhérer au Secteur d'activités 3. Elle acquiert la qualité d'Associé selon la procédure établie par l'article 5 des présents Statuts.*

*Lorsqu'une Commune titulaire d'une ou plusieurs parts de catégorie A, C ou E au sens de l'article 10 des présents Statuts décide d'adhérer au Secteur d'activités 3, elle notifie le cas échéant la décision de son Conseil communal au Conseil d'administration. Au moment de son adhésion au Secteur d'activités 3, la Commune souscrit en numéraire au moins une part sociale de catégorie D, telle que prévue à l'article 10 des présents Statuts.*

Considérant que l'article 10 des Statuts de Tibi précise que le prix de souscription nominal d'une part de catégorie D est de 24,7894 € ;

Considérant que, dans la perspective d'une répression adéquate des incivilités environnementales visant le maintien et l'amélioration de la propreté publique, il est de l'intérêt de la Commune des Bons Villers de disposer de la faculté de confier à l'Intercommunale Tibi des missions de répression en matière de propreté et salubrité publiques sur son territoire et par conséquent d'adhérer au Secteur 3 ;

Considérant que la souscription d'une part sociale de catégorie D et sa libération sont suffisantes pour permettre cette adhésion ;



Considérant que l'adhésion de notre Commune au Secteur 3 n'engendre pas dans son chef d'obligation de commande de mission ou de prestation ;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1.** D'adhérer au Secteur d'activités 3.

**Article 2.** De souscrire en numéraire une part de catégorie D d'une valeur nominale de 24,7894 €.

**Article 3.** De prévoir le financement de cette souscription en modification budgétaire n°2 - Exercice 2023.

---

**13<sup>ème</sup> OBJET. Budget participatif 2024 - Appel à projet - Demande de subvention et approbation des documents de référence - Décision**

**20231016 - 4494**

Monsieur le Bourgmestre explique que le 1er appel a été lancé il y a deux ans.

Il invite le conseil à donner son accord pour lancer un nouvel appel sous réserve de l'accord de la CLDR qui n'a pas pu approuver ce point par faute de quorum.

Madame Loriau signale que les dépenses communales ne font qu'augmenter et qu'il s'agit ici de 10.000€.

Monsieur le Bourgmestre précise que cette somme est inscrite à l'extraordinaire et que l'impact est faible.

Il ajoute que la majorité veut continuer à soutenir le secteur associatif qui est aussi en difficulté.

Madame Loriau répond que cela a un coût direct mais aussi indirect au travers du travail des agents communaux.

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30;

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural;

Vu la circulaire ministérielle du 10/09/2021 relative à la mise en œuvre des programmes communaux de développement rural (PCDR), et notamment le chapitre 5 – dispositions relatives à l'octroi d'un budget participatif;

Vu l'approbation du PCDR par le Conseil communal, en date du 21 octobre 2019 et son approbation par le Gouvernement wallon par arrêté du 14 mai 2020 pour une validité de 10 ans ;

Considérant la volonté du Collège communal d'associer les citoyens à la vie publique locale;

Considérant la volonté communale d'offrir aux citoyens la possibilité de s'exprimer et de prendre part au processus de décision pour la réalisation d'une partie du budget;

Considérant que la participation citoyenne représente un enjeu communal;

Considérant que l'outil de budget participatif permet aux citoyens d'exprimer leurs besoins et priorités en proposant des projets et que chaque citoyen des Bons Villers disposera d'une possibilité de s'exprimer;

Considérant qu'une commune disposant d'un PCDR en cours de validité peut solliciter à la Région wallonne une subvention de 10.000€ maximum dans le cadre d'un budget participatif dont le taux de subventionnement est de 50%;

Considérant qu'une commune peut relancer la démarche du budget participatif tous les 2 ans et que notre premier lancement date de 2022;

Considérant dès lors qu'une nouvelle démarche peut être lancée en 2024;

Considérant qu'afin d'être éligible à cette subvention, la commune doit mettre en place son budget participatif sous forme d'un appel à projets, sur base de 3 documents de référence : un règlement, un formulaire de candidature et une grille d'évaluation ;

Considérant le planning proposé par la FRW vu l'approche des élections communales de 2024 et de la pause pré-électorale de 6 mois pour la FRW;

Considérant que la précédente participation a vu le dépôt de 3 projets (dont 2 recevables) dont un est en finalisation (soyons four à Villers-Perwin) et que le second nécessite une implication du service travaux (csch pour raclage/pose du sentier Journeau à Wayaux);

Considérant que le planning proposé par la FRW nécessite d'obtenir l'avis de la CLDR et l'approbation des documents par le Conseil communal ;

Considérant que la demande de subside "budget participatif" au SPW suivra ;

Considérant que, lors de la phase de vote citoyen, la plateforme interactive mise en place par la FRW spécifiquement pour cette démarche pourra toujours être utilisée;

Considérant qu'il sera nécessaire de prévoir un crédit de 20.000,00€ à l'article budgétaire 801/522-51 ( "appel à projets citoyens CLDR") du budget extraordinaire 2024;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

**Par 12 voix pour et 4 voix contre (LEMMENS, WART, LORIAU, DE CONCILIIIS);**

## **DECIDE**

**Article 1.** De relancer une opération d'appel à projets citoyens par le biais du budget participatif.

**Article 2.** De solliciter le subside de 50% du SPW ouvert aux communes ayant un PCDR en cours de validité.

**Article 3.** D'approuver les documents nécessaires à l'appel à projet, soit le règlement, le formulaire de candidature et la grille d'évaluation.

**Article 4.** De financer la somme de 20.000,00€ en l'inscrivant à l'article budgétaire 801/522-51 ("appel à projets citoyens CLDR") du budget extraordinaire 2024.

---

## **14<sup>ème</sup> OBJET.**

### **Commission locale de Développement Rural - Composition - Modification - Décision**

#### **20231016 - 4495**

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural abrogeant celui du 6 juin 1991 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural ;

Vu la circulaire du 10/09/2021 relative au Programme Communal de Développement rural, notamment le chapitre 4 relatif aux modalités d'approbation de la composition de la Commission Locale de Développement Rural (CLDR) et de son Règlement d'Ordre Intérieur;

Vu l'approbation de notre Programme communal de Développement Rural - 3ème phase le 14/05/2020;

Considérant la difficulté d'obtenir le quorum aux dernières réunions de CLDR;

Considérant que les membres absents régulièrement ont été interrogés par courrier du 31/03/2023 et vu les réponses obtenues ;

Considérant les démissions et le plan de communication pour la relance de candidatures actés au Collège communal du 16/5/2023;

Considérant les 2 candidatures actées au collège communal du 22/08/2023 : [REDACTED]

Considérant que 7 candidatures supplémentaires: [REDACTED]

[REDACTED] ont été actées au Collège communal du 3 octobre 2023;

Considérant que le nombre de citoyens atteint 34 membres pour 10 mandataires;

Considérant qu'au terme de ces appels, les candidatures citoyennes atteindraient l'équilibre citoyen/quart mandataire au ROI;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

Procède à un scrutin secret d'où il ressort :

NOM	PRENOM	OUI	NON	ABSTENTION
		16	/	/
		16	/	/
		16	/	/
		16	/	/
		16	/	/
		16	/	/
		15	1	/
		16	/	/
		15	1	/

**DECIDE:**

**Article 1.** De prendre acte des démissions de la CLDR de :

[REDACTED]

**Article 2.** d'acter les candidatures de :

[REDACTED]

**15<sup>ème</sup> OBJET.**

**Marché de Travaux - Rénovation du portail nord du Château de Dobbeleer -  
Fixation des conditions et choix du mode de passation - Décision**

**20231016 - 4496**

Monsieur le Bourgmestre précise que cet investissement se fait hors convention Développement rural mais est financé en partie par l'AWAP.

**Le Conseil,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 92 (marchés publics de faible montant, dont le montant estimé est inférieur à 30.000 euros - facture acceptée) ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant le cahier des charges relatif au marché "Rénovation du portail nord du château de Dobbeleer" ;

Considérant que ce marché est estimé à 10.000 € hors TVA ou 12.100,00 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de recourir à la procédure de marché sur facture acceptée;

Considérant qu'un subside de 7500€ peut être obtenu via l'AWAP;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire 2023 à l'article 124/721-60 ;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

### **DECIDE:**

**Article 1.** D'approuver le cahier des charges et le montant estimé du marché "Rénovation du portail nord du château de Dobbeleer" établi par le Service Environnement. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 10.000 € hors TVA ou 12.100,00 €, 21% TVA comprise.

**Article 2.** De recourir à la procédure de marché sur facture acceptée.

**Article 3.** De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 124/721-60.

---

### **16<sup>ème</sup> OBJET.**

### **Marché de Travaux - Marché stock 2024 - 2028 - Marquages routiers - Fixation des conditions et choix du mode de passation - Décision**

**20231016 - 4497**

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 42, § 1, 1° a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) et l'article 57 et l'article 43 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures, notamment l'article 90, 1° ;

Considérant le cahier des charges N° 2023-104 relatif au marché "Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers";

Considérant que ce marché est divisé en :

\* Marché de base (Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers" ), estimé à 30.000,00 € hors TVA ou 36.300,00€, 21% TVA comprise ;

\* Recondution 1 (Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers" ), estimé à 30.000,00 € hors TVA ou 36.300,00€, 21% TVA comprise ;

\* Recondution 2 (Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers" ), estimé à 30.000,00 € hors TVA ou 36.300,00€, 21% TVA comprise ;

\* Recondution 3 (Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers" ), estimé à 30.000,00 € hors TVA ou 36.300,00€, 21% TVA comprise ;

Considérant que le montant global estimé de ce marché s'élève à 120.000,00 € hors TVA ou 145.200,00 €, 21% TVA comprise pour 4 ans ;

Considérant que le marché sera conclu pour une durée de 12 mois, reconductibles 3 fois ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;

Considérant qu'au moment de la rédaction des conditions du présent marché, l'administration n'est pas en mesure de définir avec précision les quantités de travaux dont elle aura besoin ;

Considérant qu'il y aura lieu d'inscrire le crédit à l'article 421/731-60 du budget extraordinaire 2024 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **26/09/2023**,

Considérant l'avis Positif commenté du Directeur financier remis en date du 06/10/2023 :

« *Il conviendra, le cas échéant, d'inscrire les crédits budgétaires pour les exercices concernés.* »

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

### **DECIDE:**

**Article 1er :** D'approuver le cahier des charges N° 2023-104 et le montant estimé du marché "Marché stock 2024 - 2028 "Marquages routiers". Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant global estimé de ce marché s'élève à 120.000,00 € hors TVA ou 145.200,00 €, 21% TVA comprise pour 4 ans.

**Article 2 :** De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.

**Article 3 :** De prévoir le crédit à l'article 421/731-60 du budget extraordinaire 2024.

---

### **17ème OBJET.**

### **Règlement complémentaire relatif à la réservation d'emplacement de stationnement pour personnes handicapées à 6210 les Bons Villers, chaussée de Bruxelles 46 - Approbation**

**20231016 - 4498**

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi relative à la police de la circulation routière ;

Vu l'Arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière ;

Considérant la demande d'emplacement réservé aux personnes handicapées, à proximité du n° 48 de la Chaussée de Bruxelles à 6210 Wayaux ;

Que le demandeur satisfait aux conditions d'obtention de ce type de réservation;

Considérant que le stationnement est impossible face à l'immeuble portant le numéro 48;

Considérant que le stationnement réservé aux personnes handicapées sera placé face au numéro 46;

Vu l'avis Technique de la Police en date du 12 août 2023;

Considérant qu'il s'agit d'une voirie communale ;

Attendu que l'agent compétent de la région wallonne ne remet pas d'avis sur ce type de projet;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

### **DÉCIDE :**

#### **Article 1.**

A 6210 Les Bons Villers, section de Wayaux, chaussée de Bruxelles, côté pairs, face à l'immeuble portant le numéro 46, sur une distance de 6 mètres, le stationnement est réservé aux personnes handicapées.

#### **Article 2.**

Cette mesure sera matérialisée par le placement des signaux E9a avec pictogramme "handicapé" + Xc "6 mètres".

#### **Article 3.**

Le présent règlement sera transmis, pour approbation au SPW Mobilité Infrastructures - Direction de la Réglementation de la Sécurité routière et du Contrôle routier via le formulaire en ligne.

---

**18<sup>ème</sup> OBJET.**

**Règlement complémentaire relatif au stationnement à durée limitée de deux heures réservé aux véhicules électriques en charge et au stationnement réservé aux voitures partagées à 6210 Les Bons Villers, place de Frasnes-lez-Gosselies n°9 - Approbation**

**20231016 - 4499**

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi relative à la police de la circulation routière ;

Vu l'Arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière ;

Vu le placement d'une borne de recharge pour véhicules électrique sur la Place de Frasnes à 6210 Les Bons Villers;

Vu le projet d'acquisition d'un véhicule partagé par l'Administration communale des Bons Villers;

Considérant que ces projets nécessitent la réalisation de deux emplacements de stationnement dont un au profit du chargement de véhicules électriques ;

Vu le Règlement Complémentaire du 27 mars 2006 définissant le stationnement à cet endroit selon le marquage au sol;

Considérant qu'il est donc nécessaire d'adopter un Règlement complémentaire de stationnement spécifique pour deux places de parking situées 9 place de Frasnes-lez-Gosselies à 6210 Frasnes-lez-Gosselies;

Considérant l'avis Technique de la Police ;

Considérant l'avis favorable rendu par l'Agent compétent du SPW ;

Attendu qu'il s'agit d'une voirie communale ;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

**DÉCIDE :**

**Article 1.**

A 6210 LES BONS VILLERS, section de Frasnes-lez-Gosselies, place de Frasnes-lez-Gosselies n°9, sur sa partie places de parking située entre les immeubles portant les numéros 7 et 10 côté administration, sur la première case située à droite dans le sens Liberchies vers chaussée de Bruxelles, un emplacement de stationnement réservé aux voitures partagées est instauré.

**Article 2.**

Cette mesure est matérialisée par des signaux E9a + additionnel comprenant la mention "VOITURES PARTAGEES".

**Article 3.**

A 6210 LES BONS VILLERS, section de Frasnes-lez-Gosselies, place de Frasnes-lez-Gosselies n°9, sur sa partie places de parking située entre les immeubles portant les numéros 7 et 10 côté administration, sur la seconde case située à droite dans le sens Liberchies vers chaussée de Bruxelles, un emplacement de stationnement à durée limitée de deux heures réservé aux véhicules électriques en charge est instauré.

**Article 4.**

Cette mesure est matérialisée par des signaux E9a avec pictogramme du disque + additionnel sur lequel est reproduit le symbole véhicules électriques + additionnel "maximum 2 heures".

**Article 5.**

Le présent règlement sera transmis pour approbation au SPW Mobilité Infrastructures - Direction de la Réglementation de la Sécurité routière et du Contrôle routier via le formulaire en ligne.

**19<sup>ème</sup> OBJET.**

**Règlement complémentaire d'initiative communale relatif à la réservation d'un emplacement de stationnement pour personnes handicapées à 6211 Les Bons Villers, rue Solvay 75 - Approbation**

**20231016 - 4500**

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la loi relative à la police de la circulation routière ;

Vu l'Arrêté royal du 1er décembre 1975 portant règlement général sur la police de la circulation routière ;

Considérant la demande d'emplacement réservé aux personnes handicapées, à proximité du n° 75 de la rue Solvay à 6211 Mellet ;

Que le demandeur satisfait aux conditions d'obtention de ce type de réservation;

Considérant qu'il s'agit d'une voirie régionale;

Considérant l'accord rendu par le SPW Mobilité Infrastructures en date du 20 septembre 2023 ;

Considérant l'avis Technique de la Police;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

**DÉCIDE :**

**Article 1.**

A 6211 Les Bons Villers, section de Mellet, rue Solvay, côté impairs, face à l'immeuble portant le numéro 75, sur une distance de 6 mètres, le stationnement est réservé aux personnes handicapées.

**Article 2.**

Cette mesure sera matérialisée par le placement des signaux E9a avec pictogramme "handicapé" + Xc "6 mètres".

**Article 3.**

Le présent règlement sera transmis, pour approbation au SPW Mobilité Infrastructures - Direction de la Réglementation de la Sécurité routière et du Contrôle routier via le formulaire en ligne.

**20<sup>ème</sup> OBJET.**

**Convention entre les écoles communales Arthur Grumiaux et Jacques Brel des Bons Villers et le Centre de Santé Libre de Gosselies - Modification - Approbation**

**20231016 - 4501**

Monsieur le Bourgmestre explique que la convention est adaptée pour introduire les clauses liées à la protection des données personnelles.

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, particulièrement l'article L1122-30 relatif aux compétences du Conseil communal;

Vu la loi du 1er avril 1960 sur les Offices d'Orientation scolaire et professionnelle et les Centres psycho-médicaux-sociaux;

Vu la législation relative à la promotion de la santé à l'école et particulièrement le décret du 20 décembre 2001;

Vu la délibération du Conseil communal du 20 avril 2021 par laquelle le conseil approuve la convention entre les écoles communales des Bons Villers et le Centre de Santé Libre de Gosselies ;

Attendu que ladite convention est d'application du 01/09/2020 au 31/08/2026;

Considérant que le Service Promotion Santé Ecole (PSE) dispose d'un nouvel agrément ONE;

Que par ailleurs le Service de Promotion Santé Ecole a transmis un projet de convention insérant des dispositions en matière de protection des données à caractère personnel ;

Qu'il y a lieu en conséquence de renouveler cette convention pour les écoles communales Arthur Grumiaux et Jacques Brel des Bons Villers;

Considérant que la convention entrera en application le 26/08/2024 et sera reconduite tacitement pour une durée de six ans jusqu'au 31/08/2030;

Qu'il est proposé au Conseil communal d'adopter le texte de la nouvelle convention;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1er:** D'approuver la convention de guidance qui lie la Commune des Bons Villers et le centre de santé libre de Gosselies à partir du 26 août 2024 pour les écoles Arthur Grumiaux et Jacques Brel, selon les termes suivants :

Entre :

Le pouvoir organisateur du service de promotion de la santé à l'école de Gosselies, inscrit à la BCE sous le numéro 409718694, dont le siège social est situé à 35, rue des Fabriques – 6041 Gosselies, valablement représenté par Jean-Pol Caillaux.

Ci-après dénommé « service », d'une part,

Et :

Le pouvoir organisateur des écoles Communales \*Jacques Brel/\*Arthur Grumiaux des Bons Villers, inscrit à la BCE sous le numéro \*, dont le siège social est sis à \*, valablement représenté par \*

Ci-après dénommé « le P.O. », d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

**Article 1er.**

Le service s'engage à exécuter, au bénéfice du P.O. et pour les écoles reprises ci-dessous, les obligations fixées par le décret du 14 mars 2019 à la promotion de la santé à l'école, ci-après dénommé « le décret ». Il s'engage également à respecter le prescrit de l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 25 août 2022 fixant la procédure et les conditions d'agrément, ainsi que les modalités de subventionnement des services de promotion de la santé à l'école, en application du décret du 14 mars 2019 relatif à la promotion de la santé à l'école et dans l'enseignement supérieur hors universités.

**Article 2. – Les coordonnées complètes des établissements sont les suivantes :**

Nom et adresse de l'établissement	Code FASE	Nom et adresse de l'implantation	Code FASE	Téléphone + email établis.	Type d'enseign.
Ecole communale Arthur Grumiaux Rue de l'Escaille 1, 6210 VILLERS-PERWIN	5987	Ecole communale Arthur Grumiaux Rue de l'Escaille 1, 6210 VILLERS-PERWIN	2172	071/85.10.14 <a href="mailto:sandra.gauthier@lesbonsvillers.be">sandra.gauthier@lesbonsvillers.be</a>	Fond. Ordinaire
		Ecole communale Arthur Grumiaux Rue de Bruxelles, 41 6210 Rêves	2169	071/84.40.17	Fond. Ordinaire
Ecole Communale Jacques Brel Rue Alphonse Helsen 69 Bis Bte 1 6211 MELLET	1105	Ecole Communale Jacques Brel Rue de Gosselies 17 6210 WAYAUX	2170	071/85.12.09	Fond. Ordinaire
	1105	Ecole Les Mirabelles Rue Alphonse Helsen 4 bis 6211 LES BONS VILLERS (MELLET)	2173	071/85.34.29	Fond. Ordinaire
	1105	Ecole du Vieux Château Rue Alphonse Helsen 69 bis 6211 LES BONS VILLERS (MELLET)	2171	071/85.15.75	Fond. Ordinaire

**Article 3. – Le P.O. s'engage à fournir au service les renseignements visés à l'article 17 du décret sur support informatique de manière privilégiée.**



**Article 4.** - Au moment de la signature de la présente convention, le service comprend les personnes mentionnées dans un tableau qui reprend les informations suivantes : nom, prénom, fonction. Le service se réserve le droit de modifier cette composition pendant la durée de la convention, et d'en informer immédiatement l'école.

**Article 5.** – Les bilans de santé, en ce compris les vaccinations qui se déroulent dans les locaux de l'antenne sis à 35, rue des Fabriques à 6041 Gosselies.

Le service se réserve le droit de réaliser les bilans dans d'autres locaux, à condition que ceux-ci répondent aux normes et conditions fixées dans l'annexe I.

**Article 6.** - L'agenda des bilans sera fixé annuellement de commun accord et le cas échéant modifié de commun accord.

**Article 7.** - L'organisation du transport des élèves pour les bilans de santé est de la responsabilité du service qui en assume intégralement le coût.

En cas de modification de l'organisation des bilans de santé à l'initiative de l'école ou du contractant, dans des délais ne permettant pas l'annulation sans frais des transports, les frais de désistement devront être intégralement remboursés par l'école ou le contractant.

Le service s'engage à n'utiliser que des moyens de transport conformes aux législations en matière de transport des personnes.

L'école reste responsable des élèves. Elle assurera l'accompagnement et la surveillance des élèves pendant le transport et l'attente des examens.

**Article 8.** – Le service assurera l'ensemble des missions prévues à l'article 2 du décret

**Article 9.** – Les informations utiles se transmettront entre le service et les écoles d'une des manières suivantes :

- Soit via la fourniture en main propre aux membres du personnel du service ;
- Soit via une interface d'envoi en ligne sécurisée mise à disposition directement par le service (par exemple, un site internet sécurisé et dédié à cette fonctionnalité) ;
- Soit via un système de messagerie électronique disposant de mesures de sécurité techniques et organisationnelles élevées de bout en bout, des établissements vers le service, de façon à garantir que seuls l'expéditeur et le destinataire soient en capacité d'accéder aux données concernées (par exemple par l'intermédiaire de pièces jointes chiffrées)

**Article 10.** - La présente convention entre en application le 26 août 2024, pour une durée maximale de 6 ans, expirant le 26 août 2023, conformément à la durée d'agrément du service.

Elle est reconduite tacitement, sauf dénonciation par l'une des deux parties, moyennant un préavis de huit mois, par lettre recommandée, conformément à l'article 13 de l'arrêté fixant la procédure et les conditions d'agrément et les modalités de subventionnement des services.

Article 11. – En cas de litiges relatifs à l'exécution de la présente convention, la voie amiable sera privilégiée. Si la voie judiciaire devait toutefois être utilisée, les tribunaux territorialement compétents seront ceux correspondant à la localisation du P.O.

Fait à .... Le ....

Date et signature

Pour le service

Pour le P.O.

**Addendum : Convention de politique de sécurité liée à l'échange de données à caractère personnel entre  
L'école Communale des Bons Villers (\*Jacques Brel / \*Arthur Grumiaux)  
et le Service PSE de Gosselies**

1. Acteurs

Cette convention est établie entre le Pouvoir Organisateur du Service de Promotion de la Santé à l'Ecole, représenté par Mr Jean-Pol Caillaux, et situé à 35, rue des Fabriques - 6041 Gosselies, code fase 5597 (ci-dénoté « **Le SPSE** »).

## ET

L'établissement scolaire Communal \*Jacques Brel/\*Arthur Grumiaux situé \* et enregistré sous le numéro FASE « Établissement » n°\* et « implantation » n°\* (ci-dénoté « **L'École** »).

### 2. Contexte et finalité

Dans l'objectif d'accomplir ses missions de promotion de la santé auprès des élèves de l'école, le **SPSE** nécessite de collecter des données à caractère personnel concernant les personnes scolarisées au sein de l'école et leurs responsables légaux.

Les données sont collectées :

- Via un transfert manuel ou automatique de la base de données administratives de l'école (par exemple : ProEco) vers la base de données du **SPSE**. Ce transfert comprend :
  - v. des données d'identification : nom, prénom, classe, date de naissance, sexe, coordonnées de contact de l'élève/étudiant majeur ou de ses responsables légaux s'il est mineur, nom de l'école ;
  - vi. des données relatives à la composition du ménage : situation maritale des parents (parents séparés, divorcés) ;
  - vii. des données d'étude et de formation : parcours scolaire.
- Via l'équipe administrative, éducative et enseignante directement aux travailleurs du **SPSE** comprenant :
  - v. des données d'identification : nom, prénom, classe, date de naissance, sexe, coordonnées de contact de l'élève ou de ses responsables légaux, nom de l'école ;
  - vi. des données concernant la santé : informations nécessaires à un suivi ou une prise en charge sanitaire.
- Via l'élève/étudiant majeur ou de ses responsables légaux s'il est mineur aux travailleurs du **SPSE** ;

Lorsqu'un transfert de données sera effectué par l'intermédiaire d'un support (papier ou numérique), ce transfert sera effectué :

- Soit via la fourniture en main propre aux membres du personnel du **SPSE** dudit support ;
- Soit via une interface d'envoi en ligne sécurisée mise à disposition directement par le **SPSE** (par exemple, un site internet sécurisé et dédié à cette fonctionnalité) ;
- Soit via un système de messagerie électronique disposant de mesures de sécurité techniques et organisationnelles **élevées** de bout en bout, de l'école vers le **SPSE**, de façon à garantir que seuls l'expéditeur et le destinataire soient en capacité d'accéder aux données concernées (par exemple par l'intermédiaire de pièces jointes chiffrées).

Il est entendu que le **SPSE** n'est autorisé à collecter des données personnelles **UNIQUEMENT** pour les élèves/étudiants des écoles conventionnées avec le **SPSE**.

Il est entendu que les données collectées sont indispensables pour répondre aux missions d'intérêt public et aux obligations légales du **SPSE**, à savoir la promotion de la santé des élèves des écoles conventionnées avec le **SPSE** telle que définie dans la législation sectorielle :

- Le soutien et le développement de programmes de promotion de la santé et de promotion d'un environnement favorable à la santé dans le cadre des établissements scolaires ;
- Le suivi médical des élèves et des étudiants, qui comprend les bilans de santé individuels et les vaccinations ;
- La prophylaxie et le dépistage des maladies transmissibles ;
- L'établissement d'un recueil standardisé d'informations sanitaires.

Dans le cadre de cette législation, certaines données pourraient être transférées à certains organismes tels que :

- Le Centre psycho-médico-social de référence (sauf en cas de refus de guidance signé par les responsables légaux de l'élève mineur (CPMS) ;
- Les services organisés, agréés ou subventionnés par l'Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE) ;
- Des professionnels de la santé intervenant dans le cadre de la prise en charge individuelle de la santé (médecin généraliste ou spécialiste, pédiatre) ;
- Des services spécialisés d'aide à l'enfance et à la jeunesse (SOS parents-enfants, SAJ, SPJ) ;

- Des services de prévention et de protection du travail.

Ces missions, finalités et collaborations sont notamment décrites dans le Décret CFWB du 14 mars 2019 relatif à la promotion de la santé à l'école.

**Le SPSE et l'école**, pour les finalités décrites ci-dessus, respectent les obligations qui leur sont propres en qualité de responsable de traitement conjoint au regard du Règlement UE 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD). Le respect des obligations du RGPD nécessite une collaboration entre **les Pouvoirs Organisateur respectifs** afin d'assurer tout le long de la chaîne d'échange de données, la meilleure sécurité possible.

Ainsi, au vu des finalités citées, **le SPSE** certifie :

- Qu'il se conforme aux obligations légales, et à l'application des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir la protection des données à caractère personnel fournies, en tenant compte de :
  - v. La nature des données à caractère personnel traitées et de leur traitement ainsi que des exigences en matière de confidentialité, intégrité et disponibilité ;
  - vi. La législation d'application en matière de protection des données (singulièrement le Règlement UE 2016/679 dit « RGPD », ainsi que la loi du 30/07/2018 dite « Loi-cadre ») ;
  - vii. La nature et l'ampleur des risques encourus, tant pour les établissements eux-mêmes que pour les personnes dont les données à caractère personnel sont traitées ;
  - viii. L'état de la technique en la matière et des frais qu'entraîne l'application de ces mesures ;
- Que les données à caractère personnel de **l'école** transférées sous la responsabilité du **SPSE** ne seront utilisées que dans le cadre des finalités décrites dans cette convention ;
- Que le personnel du **SPSE** impliqué dans le traitement a été informé de ses devoirs de confidentialité et de sécurité vis-à-vis des données à caractère personnel traitées découlant aussi bien des différentes exigences légales que de la politique de sécurité interne du **SPSE** ;
- Qu'une attention particulière sera portée par **le SPSE** au choix éventuel de sous-traitants, que ces derniers présentent les garanties appropriées quant aux exigences de cette convention et au respect de la réglementation sur la protection de la vie privée ;
- Que **le SPSE** tiendra informé **l'école** et les **Délégués à la Protection des Données** respectifs, dont les coordonnées sont reprises ci-dessous, de tout incident lié à la protection des données à caractère personnel des personnes concernées ;
  - v. **Délégué à la Protection des Données du SPSE**
    - **Nom** : \*
    - **Adresse courriel** : \*
    - Téléphone** : \*
  - v. **Délégué à la Protection des Données de L'école**
    - **Nom** : \*
    - **Adresse courriel** : \*
    - **Téléphone** \*

Par ailleurs, **l'École** et le **SPSE** conviennent que :

- Il est de la responsabilité du **SPSE** d'assurer la communication aux personnes de l'exercice de leurs droits au titre des articles 15 à 22 du RGPD, ainsi que de la notification d'éventuelles violation de données tel qu'indiqué au sein de l'article 34 du RGPD et concernant les traitements de données repris dans cette dite convention ;
- Il est de la responsabilité de **l'école** d'informer les personnes concernées quant au transfert de leurs données au **SPSE**, au titre des articles 13 et 14 du RGPD. À ce titre le **SPSE** fournit une adresse mail de contact, afin de permettre aux personnes de pouvoir, le cas échéant, procéder à l'exercice de leurs droits :

Adresse email du **SPSE** dédiée à l'exercice du droit des personnes : [centredesante@psegosselies.be](mailto:centredesante@psegosselies.be)

Nous certifions sur l'honneur que les renseignements fournis sont conformes à la réalité.

Date : .....

Signature du représentant du Pouvoir Organisateur du **SPSE (nom, prénom, fonction)** :

Signature du représentant du Pouvoir Organisateur de l'école (**nom, prénom, fonction**)

---

**21<sup>ème</sup> OBJET.**

**Accueil extrascolaire - Convention de partenariat avec l'Ecole libre Saint-Martin de Villers-Perwin - Approbation**

**20231016 - 4502**

Monsieur le Bourgmestre présente la convention qui formalise un partenariat qui fonctionne depuis de nombreuses années.

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie et de la décentralisation; notamment l'article 1122-30 ;

Vu le décret du 3 juillet 2003 relatif à la coordination de l'accueil des enfants durant leur temps libre et au soutien de l'accueil extrascolaire ;

Vu l'arrêté du 3 décembre 2003 fixant les modalités d'application du décret précité ;

Attendu que depuis de nombreuses années, les parents de l'école maternelle de Villers-Perwin peuvent profiter de l'accueil extrascolaire organisé par la commune des Bons Villers à l'école Arthur Grumiaux de Villers-Perwin les mercredis après-midi ;

Considérant qu'il convient de définir les modalités et les contours de ce partenariat en fixant les droits et obligations des parties ;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1.** D'approuver la convention de partenariat relative à l'accueil extrascolaire à conclure avec l'école Saint-Martin de Villers-Perwin dont les termes sont établis comme suit :

Entre

D'une part,

La Commune de Les Bons Villers, sise Place de Frasnes, 1 à 6210 Frasnes-lez-Gosselies, représentée par son Bourgmestre, Monsieur Mathieu Perin et son Directeur Général, Monsieur Bernard Wallemacq, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communal du 16 octobre 2023,

Ci-après dénommée la «commune»,

Et d'autre part,

L'école maternelle libre Saint-Martin, sise Rue Haute, 9 à 6210 Villers-Perwin, représentée par \* et par \* conformément à une décision du .....

Ci-après dénommée l'«école libre»,

**Il est exposé ce qui suit :**

Depuis 2005, le service accueil extrascolaire organisé par la commune à l'école Arthur Grumiaux de Villers-Perwin les mercredis après-midis est ouvert aux élèves de l'école maternelle Saint-Martin de Villers-Perwin.

La présente convention a pour objet de définir les droits et obligations respectifs des parties.

**Article 1 - Objet de la convention – Description du service**

La commune s'engage à permettre aux enfants de l'école maternelle Saint-Martin de Villers-Perwin de profiter de l'accueil extrascolaire organisé à l'école Arthur Grumiaux Villers-Perwin les mercredis après-midi entre 13h00 et 18h00 dans les conditions, aux dates et horaires librement fixées par la commune.

**Article 2 – Durée**

La présente convention prend effet le jour de sa signature et est conclue pour une durée indéterminée.

Outre les hypothèses de rupture de commun accord ou pour cause de force majeure lesquelles peuvent intervenir en tout temps, chacune des parties a le droit de mettre fin à la présente convention moyennant préavis de 12 mois envoyée par lettre recommandée à la poste.

**Article 3 - Inscriptions obligatoires préalables**

Au plus tard le 15 septembre de l'année scolaire concernée, ou en cours d'année pour les nouvelles inscriptions, l'école libre transmettra à la commune (atl@lesbonsvillers.be) les formulaires d'inscription complétés par les parents dont les enfants seront susceptibles de participer à l'accueil extra-scolaire. L'enfant non inscrit ne pourra

être accueilli par le service Accueil temps libre. L'école libre assume seule l'entière responsabilité des dommages liés à l'absence de communication de ce formulaire à la commune.

#### **Article 4 – Conditions**

Le nombre d'enfants de l'école maternelle profitant de ce service est actuellement et approximativement de 3. La commune est en droit de solliciter la révision du présent contrat si ce nombre double.

L'école libre prend en charge les repas et le trajet jusqu'à l'école Arthur Grumiaux. L'école libre assume l'entière responsabilité des enfants jusqu'à 13h et la prise en charge des enfants par le service de l'accueil extrascolaire. Les enfants sont assurés par l'école en cas d'accident survenu durant l'accueil préalable ou le trajet vers l'école primaire.

A partir de 13h, les enfants sont sous la responsabilité de la commune. Une couverture « responsabilité civile » a été conclue par cette dernière en cas d'accident.

La commune établit la facturation des garderies auprès des responsables de l'enfant concerné selon les tarifs du règlement redevance en vigueur.

Excepté le cas d'urgence impérieuse, l'école libre est responsable de la communication aux parents des éventuelles informations relatives l'organisation des garderies.

#### **Article 5 - Coordonnées**

La personne de contact au sein de l'école est Mme Dominique Wuyts.

Adresse mail : \*

Tél. : \*

Tout changement d'adresse ou de personne de contact devra être communiqué sans délai à la commune par courriel via l'adresse [secretariat@lesbonsvillers.be](mailto:secretariat@lesbonsvillers.be) ou par courrier administration communale : place de Frasnes, 1 à 6210 LES BONS VILLERS.

#### **Article 6 – Données personnelles**

Les traitements de données personnelles liés l'exécution de ce contrat visent la mise à disposition d'un service d'accueil extrascolaire au profit des enfants de l'école libre. Ce traitement est nécessaire à l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie (article 6 1, b) du RGPD)

Seules sont traitées les données strictement nécessaires à cette finalité ; soit les présences effectives, les coordonnées de l'enfant, des parents et les éventuelles données de santé de l'enfant ; principalement liées aux allergies/intolérance.

Les données communiquées à la commune seront effacées/supprimées après 5 ans. Elles ne seront en aucun cas transmises aux tiers sauf en cas de contentieux ou si l'intérêt vital de l'enfant est en jeu.

Pour toute question relative au traitement de données personnelles, vous pouvez vous adresser à la Déléguée à la protection des données de la commune des Bons Villers accessible à l'adresse : [dpo@lesbonsvillers.be](mailto:dpo@lesbonsvillers.be).

#### **Article 7 – Litige**

Tout recours portant sur la présente convention relève uniquement et exclusivement de la compétence des cours et tribunaux de Charleroi.

---

#### **22<sup>ème</sup> OBJET.**

#### **Contrat d'accueil pour les crèches communales et le Service d'Accueil des Enfants - Modification - Approbation**

#### **20231016 - 4503**

Monsieur le Bourgmestre explique qu'il s'agit de responsabiliser les parents sur leur obligation de prévenir la structure avant 8h30.

Cette démarche s'explique aussi dans le contexte de mesures qui peuvent être prises pour contrer l'oubli d'un enfant dans une voiture.

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu le décret du 17 juillet 2002 du Conseil de la Communauté française portant réforme de l'Office de la Naissance et de l'Enfance ;

Vu le décret du 21 février 2019 visant à renforcer la qualité et l'accessibilité de l'accueil de la petite enfance en Communauté française;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 portant réglementation générale des milieux d'accueil ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 17 décembre 2003 fixant le code de qualité de l'accueil ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 02 mai 2019 fixant le régime d'autorisation et de subvention des crèches, des services d'accueil d'enfants et des (co)accueillant(e)s d'enfants indépendant(e)s, entré en vigueur depuis le 1er janvier 2020;

Vu la délibération du Conseil communal du 22 mai 2023 par laquelle le Conseil approuve le Contrat d'accueil pour le Château des Marmots et pour Les P'tits Choux et pour le service d'accueil d'enfants ;

Attendu que l'ONE a transmis un nouveau modèle;

Considérant l'obligation pour le parent de prévenir de toute absence avant 8h30 sous peine d'être facturé une demi-journée ;

Que le nouveau modèle prévoit qu'en cas de récurrence (trois absences non communiquées avant 8h30 sans motif légitime), la procédure de résiliation du contrat d'accueil pour non-respect des obligations pourra être activée;

Qu'il est par ailleurs proposé l'ajout, à ce nouveau modèle, d'une précision par rapport à toute personne n'ayant pas prévenu, qui au même titre que celle ayant prévenu après 8 h 30, se verra facturer la demi-journée;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les contrats d'accueils des structures ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré ;

**A l'unanimité,**

### **DECIDE :**

**Article 1.** D'abroger le contrat d'accueil adopté le 22 mai 2023.

**Article 2.** D'approuver le Contrat d'accueil pour le Château des Marmots, pour Les P'tits Choux et le Service d'accueil d'enfants, comme suit :

## **"A. DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. DENOMINATION**

Nom du Pouvoir Organisateur : Administration communale Les Bons Villers

Statut juridique : Crèche communale

Numéro d'entreprise (Banque Carrefour) : 0216.691.169

Adresse du Pouvoir Organisateur : Place de Frasnes 1, 6210 Les Bons Villers

Représenté par : ██████████

Personne de contact / Téléphone : 0471/89.63.74

Fonction : Directrice des crèches communales

E-mail : ██████████

### **2. RESPECT DES REGLEMENTATIONS EN VIGUEUR**

Conformément :

- au **Décret visant à renforcer la qualité et à l'accessibilité de l'accueil de la petite enfance en Communauté française** du 21/02/2019,

- à l'**Arrêté** du Gouvernement de la Communauté française fixant le **régime d'autorisation et de subvention des crèches, des services d'accueil d'enfants et des (co)accueillant(e)s d'enfants indépendant(e)s**, tel qu'approuvé par le Gouvernement de la Communauté française en date du 2 mai 2019 et

- à l'**Arrêté** fixant le **Code de qualité de l'accueil** du 17/12/2003, les dispositions suivantes sont d'application :

La crèche a élaboré un **projet d'accueil** et un **contrat d'accueil** et s'engage à les mettre en œuvre. Ces documents sont consultables sur [Premiers pas](#) ou sur le lieu d'accueil et sont remis aux parents pour approbation et signature, après acceptation de la demande.

La mise en œuvre du projet d'accueil fait l'objet d'une évaluation régulière entre la crèche et l'ONE.

La crèche est également soumise à l'application de la **législation relative à la sécurité alimentaire dans les milieux d'accueil collectifs de la petite enfance (AFSCA)**. Toutes dispositions particulières relatives à l'apport

éventuel de denrées alimentaires dans le milieu d'accueil engageant aussi la responsabilité des parents (modes de préparation, traçabilité, ...).

### 3. ACCESSIBILITE ET GESTION DES DEMANDES D'ACCUEIL

L'accès à la crèche ne peut, en aucun cas, être limité par des critères discriminatoires, tels que l'origine culturelle, la langue maternelle, le sexe, ...

Pour la gestion des demandes d'accueil, se référer à l'**ANNEXE 1** du présent contrat.

La crèche accorde une priorité d'inscription de 20 % de sa capacité d'accueil, en vue de rencontrer les besoins d'accueil spécifique d'enfants (accueil dans le respect des fratries, accueil d'enfants dans le cadre d'un processus d'adoption, accueil d'enfants en situation de handicap, accueil d'urgence dans le cadre de mesure de prévention ou de protection de l'enfant, accueil d'enfants dont les parents sont en situation de vulnérabilité socio-économique, notamment en raison de circonstances liées à l'employabilité des parents, accueil d'enfants dont les parents ont besoin d'un accueil offrant une accessibilité horaire renforcée, autre besoin spécifique lié à la situation socio-économique de l'enfant moyennant accord préalable de l'ONE).

Par ailleurs,

La crèche :

Accorde une priorité à l'inscription pour :

Les besoins de parents dont l'un au moins habite, travaille, suit une formation sur le territoire de la Commune concernée, lorsque le pouvoir organisateur est un pouvoir local,

En premier lieu, la crèche accepte les demandes répondant aux besoins d'accueil spécifiques et ensuite accepte les demandes prioritaires dans l'ordre chronologique. S'il reste des places disponibles, la crèche accepte les demandes non-prioritaires dans l'ordre chronologique.

Les seuls motifs de refus de demandes légalement admissibles sont les suivants :

- Absence de place d'accueil disponible,
- Incompatibilité de la demande avec le projet d'accueil et/ou le contrat d'accueil.

La crèche prévoit une fréquentation minimale obligatoire de :

12 présences mensuelles, soit 2.5 jours par semaine minimum.

### 4. AVANCE FORFAITAIRE

A la signature du présent contrat d'accueil, la crèche :

Demande aux parents le versement d'une avance forfaitaire destinée à assurer la réservation de la place et à garantir la bonne exécution de leurs obligations contractuelles et financières tout au long de l'accueil de leur enfant. Le montant correspondant à un mois d'accueil maximum calculé selon la fréquentation de l'enfant.

Cette avance forfaitaire sera restituée aux parents si l'entrée de l'enfant n'a pu avoir lieu pour un motif relevant d'un cas de force majeure ou à la fin de l'accueil si toutes les obligations parentales ont été exécutées et ce, dans un délai ne dépassant pas un mois.

- **ANNULATION DE L'INSCRIPTION PAR LES PARENTS :**

**En cas de force majeure**, la crèche restituera aux parents l'avance forfaitaire éventuelle dans un délai ne dépassant pas le mois qui suit la décision des parents. Les cas de force majeure sont : un problème de santé de l'enfant ou des parents ; un déménagement des parents ; une perte d'emploi de l'un des parents

### En l'absence de cas de force majeure :

La crèche ne remboursera pas l'avance forfaitaire.

## 5. PARTICIPATION FINANCIÈRE DES PARENTS

### • DISPOSITION GÉNÉRALE

La participation financière des parents est calculée en fonction des revenus mensuels nets des parents, du barème ONE et de l'horaire de l'enfant (voir point 4 des Dispositions particulières du contrat d'accueil).

- Les parents qui bénéficient de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé (statut BIM) bénéficient également de la gratuité de l'accueil effectif de leur enfant
- Le montant est fixé à 100% pour un accueil journalier au-delà de 5 heures et à 60% pour un accueil jusqu'à 5 heures par jour.
- Lorsqu'au moins 2 enfants d'une même famille sont simultanément accueillis, la participation financière de chaque enfant est réduite à 70%.
- Lorsqu'une famille compte au moins 3 enfants dont elle assume la responsabilité, la participation financière est réduite à 70% pour l'enfant accueilli.
- Lorsqu'une famille est monoparentale, la participation financière est réduite à 70% pour l'enfant accueilli.
- Lorsqu'un enfant est en hébergement alterné, il est comptabilisé pour une unité dans chaque ménage.
- Lorsqu'un enfant en situation de handicap bénéficie d'allocations majorées, il compte pour 2 unités dans le calcul du nombre d'enfants faisant partie de la famille.

Les parents s'engagent à transmettre les documents qui permettent de fixer la PFP dans un délai de 2 mois. Passé ce délai, la PFP maximale sera appliquée jusqu'à la production des documents, sans rétrocession.

Toute modification significative de la situation sociale et/ou financière du ménage doit être signalée au milieu d'accueil dans un délai de 15 jours suivant sa survenance. Cette déclaration entraîne une adaptation du montant de la participation financière à partir du mois suivant celle-ci.

- Les journées qui sont **facturées** sont :

- les journées de présence,
- les journées assimilées à la présence effective (/exemple : absences imprévues non justifiées par un cas de force majeure ou circonstances exceptionnelles).

- Les journées **non facturées** sont :

- les absences de l'enfant qui résultent d'un commun accord entre les parents et le milieu d'accueil,
- le refus de prise en charge de l'enfant par le milieu d'accueil pour raison de santé communautaire,
- les situations de cas de force majeure et circonstances exceptionnelles.

Les certificats médicaux couvrant les absences imprévues des enfants doivent être fournis par les parents dès le retour de l'enfant. Le milieu d'accueil dispose de la faculté d'exiger ou non la production par les parents des justificatifs des autres absences.

En cas de modification, si une fiche mensuelle n'a pas été complétée, signée et datée par les parents avant le 15 du mois précédent le début de l'absence, le contrat horaire de départ sera d'application pour la facturation.

- **PÉNALITÉS**

- Au-delà de deux mois de retard, sans plan de paiement établi, l'enfant pourra être exclu après une enquête sociale et une mise en demeure envoyée par recommandé.

- **MODALITÉS DE RÉVISION DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE**



Le barème est révisé au 1er janvier de chaque année, selon les dispositions de la circulaire de l'ONE.

## **6. MODALITES PRATIQUES DE L'ACCUEIL**

Pour assurer un accueil de qualité, la crèche a prévu un ensemble de modalités pratiques. Certaines modalités peuvent être ajustées d'un commun accord dans l'intérêt de l'enfant.

Il est demandé que les enfants qui dînent à la crèche arrivent avant 9h.

Il est demandé de prévenir avant 8h30 en cas d'absence. En effet, les repas sont commandés à cette heure. Toute personne n'ayant pas prévenu ou ayant prévenu après 8h30 se verra facturée la demi-journée.

En cas de récidive (trois absences non communiquées avant 8h30 sans motif légitime), la procédure de résiliation du contrat d'accueil pour non-respect des obligations pourra être activée.

Les enfants présents à la crèche participent aux activités proposées par la collectivité.

Les parents doivent signaler tout changement d'adresse ou de situation familiale.

Sauf dérogation, l'enfant arrive lavé et habillé avec des vêtements confortables et qui favorisent la liberté de mouvement. Il aura pris son premier repas de la journée à la maison.

- **LA PÉRIODE DE FAMILIARISATION**

Il s'agit d'un moment qui permet la construction de nouveaux liens entre l'enfant et le professionnel, entre les parents et le professionnel, entre l'enfant et les autres enfants accueillis. Investir dans ces premiers moments de l'accueil est une condition essentielle pour le bien-être de chacun.

La crèche prévoit cette période de familiarisation dans les 15 jours ouvrables qui précèdent l'entrée définitive de l'enfant, progressivement avec et sans ses parents, en vue de faciliter la transition entre le milieu de vie et le milieu d'accueil.

Cette période s'organise de la manière suivante :

- 4 moments en présence du/des parent(s) (le parent reste présent auprès de son enfant, lors d'un temps d'activité, de repas, de mise au lit, ...et le parent repart avec son enfant),
- 6 moments où l'enfant est accueilli progressivement en dehors de la présence des parents.

Ce nombre de présences peut être augmenté en fonction du besoin de l'enfant ou de son parent et être revu d'un commun accord.

**En présence des parents** : le temps d'accueil n'est pas facturé.

**En l'absence des parents** : le montant est facturé au prorata du temps d'accueil de l'enfant.

**Au terme de cette période, le contrat d'accueil prend effet.**

- **POINTS D'ATTENTION**

Le menu de la semaine est affiché aux valves. Si votre enfant doit suivre un régime particulier, celui-ci devra être prescrit par un médecin.

Il est demandé de prévenir avant 8h30 en cas d'absence. En effet, les repas sont commandés à cette heure. Toute personne ayant prévenu après 8h30 se verra facturée la demi-journée.

Les enfants présents à la crèche participent aux activités proposées par la collectivité.

- **LES FOURNITURES**

- Liste de matériel à fournir par **les parents** :

- Le carnet ONE de l'enfant
- Stérimar ou sérum physiologique spray
- 1 Thermomètre
- Antipéritique (ex : paracétamol)
- de la crème protectrice pour le siège : pâte à l'eau à base d'oxyde de zinc (dermocrem, mitosyl)
- Lait artificiel (si autre que le Nutrilon)
- Langes
- Des vêtements de rechange et de saison qui peuvent être abîmés
- Un chapeau ou casquette pour les activités de plein air
- Un sac de couchage pour les plus petits et une couverture pour les plus grands
- Doudou et tétine, si l'enfant n'en a pas, un objet transitionnel (t-shirt maman...)
- 1 petit biberon pour l'eau
- 1 grand biberon pour le lait
- Des photos de famille (papa, maman, chien, chat, parrain, marraine...). Attention pour l'entrée, nous souhaitons au minimum avoir une photo de bébé avec ses parents.

- Liste de matériel prohibé :

- Les bijoux et accessoires de beauté (chaînette, gourmette, épingle de sûreté, pince à cheveux...),
- Les lingettes,
- les grenadines et ligacés.

- **PÉRIODES D'OUVERTURE**

- Heures et jours d'ouverture : **Du lundi au vendredi de 6h45 à 18h15**

- afin de permettre aux puéricultrices de faire un retour sur la journée de l'enfant dans de bonnes conditions, il est demandé aux parents d'être présents au plus tard à 18h.

En cas d'arrivée après 18h15, pour des raisons exceptionnelles et indépendantes de votre volonté, les parents doivent avertir la structure de ce retard et de sa durée probable dans les meilleurs délais afin d'accompagner au mieux l'enfant dans son attente.

- le calendrier des périodes annuelles de fermeture sont confirmées par la crèche dans le courant du mois de janvier de chaque année et sont affichées dans le milieu d'accueil. Toutefois, celui-ci peut exceptionnellement être modifié en cas de travaux importants dans le bâtiment.

- Les fermetures pour formation continue sont communiquées dans les meilleurs délais.

- Les parents s'engagent à communiquer au milieu d'accueil leur(s) période(s) de congés annuels, avec absence de l'enfant, dans un délai ne dépassant pas le 31 mars de l'année en cours.

## **7. LE DROIT A L'IMAGE**

Les parents complètent le formulaire relatif à l'autorisation pour l'usage et la diffusion d'images des enfants accueillis (ex. : site internet, réseaux sociaux, ...).

## **8. REDUCTION FISCALE DES FRAIS DE GARDE**

Conformément au Code des impôts sur les revenus, les parents peuvent déduire fiscalement leurs frais de garde pour leurs enfants de moins de 12 ans

Pour ce faire, la crèche remet aux parents l'attestation fiscale suivant le modèle transmis par l'ONE, dont le cadre I est rempli par ce dernier et le cadre II par le Pouvoir organisateur ou son représentant.

## 9. ASSURANCES

La crèche a contracté les assurances requises, en matière de fonctionnement et d'infrastructure (assurance responsabilité civile et professionnelle et assurance dommages corporels).

## 10. COLLABORATIONS CRECHE – PARENTS – ONE

### A : PARENTS - CRECHE

Les parents sont reconnus comme partenaires.

La crèche considère les parents individuellement et collectivement comme des partenaires actifs de l'accueil de leur enfant dans une logique de soutien à la parentalité.

Dans l'intérêt de l'enfant et afin de garantir la complémentarité des différents lieux de vie de l'enfant, la communication est essentielle.

### B : ONE - CRECHE

La crèche est soumise à la surveillance de l'ONE. Les Coordinateurs accueil (m/f) sont chargés de procéder à l'accompagnement, au contrôle et à l'évaluation des conditions d'accueil, portant notamment sur l'épanouissement physique, psychique et social des enfants et des professionnels.

L'ONE se tient à disposition de la crèche pour toutes les questions relatives aux conditions d'accueil.

### C : ONE - PARENTS

Dans l'exercice de sa mission, l'ONE considère les parents comme des partenaires et reste à leur écoute.

## 11. DISPOSITIONS MEDICALES

- **ORGANISATION ET SUIVI DE LA SANTE**

Conformément à la législation, la crèche assure la surveillance médicale préventive et de la santé en collectivité par l'intermédiaire d'un médecin pédiatre ou généraliste avec lequel une convention a été établie.

Le médecin de la crèche doit disposer d'informations suffisantes et régulières sur la santé globale de l'enfant, au travers du carnet de santé et des observations des personnes qui l'accueillent.

Pour ce faire, **4 examens sont obligatoires** : à l'entrée, à 9 mois, à 18 mois et à la sortie.

L'examen d'entrée se déroule en présence des parents, dans la mesure du possible. Il en est de même pour les autres examens.

Les parents ont la possibilité de faire **vacciner** leur enfant par le médecin de la crèche ou le médecin de la Consultation ONE. Dans ce cas, ils seront invités à compléter et signer l'**ANNEXE 8 « Autorisation de vaccination »**.

Toute mesure utile pour protéger la collectivité peut être prise par le médecin de la crèche et le Conseiller pédiatre. Les parents seront invités, le cas échéant, à consulter rapidement leur médecin traitant pour d'éventuels examens complémentaires.

En cas de contact avec un enfant atteint de **méningite à méningocoque ou à Haemophilus** et sur demande de la cellule de surveillance des maladies infectieuses il pourra être administré un antibiotique préventif à l'enfant.

- **SURVEILLANCE DE LA SANTÉ**

Dans le cadre de la surveillance médicale préventive, le **carnet de santé** est l'outil de liaison entre les parents, les différents professionnels médicaux et paramédicaux. À ce titre, les parents veillent à ce que ce carnet accompagne toujours l'enfant.

Les parents doivent fournir un **certificat d'entrée** dès la période de familiarisation. Ce certificat précise les vaccinations reçues, ainsi que l'état de santé de l'enfant (antécédents de santé éventuels, allergies,...).

- **VACCINATION**

Conformément à la législation en vigueur, les enfants qui fréquentent un milieu d'accueil doivent être vaccinés, dans le respect du schéma élaboré par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Ces vaccins sont indispensables tant pour la protection de l'enfant que pour la protection de la collectivité dans laquelle il est accueilli.

Les **vaccins obligatoires** en milieu d'accueil sont ceux contre les maladies suivantes : **poliomyélite, diphtérie, coqueluche, Haemophilus influenzae de type B, rougeole, rubéole et oreillons**.

L'enfant pourra être exclu du milieu d'accueil en cas de non-respect de cette obligation.

D'autres vaccinations sont fortement recommandées contre les maladies suivantes : méningocoque C, hépatite B, pneumocoque et rotavirus.

La crèche contrôlera régulièrement l'état vaccinal de l'enfant, notamment à l'entrée (via le certificat d'entrée) et en cours d'accueil (via le carnet de santé).

- **DÉPISTAGES ET ACTIVITÉS DE LA CONSULTATION ONE**

La crèche informera les parents des séances de dépistage visuel organisées au sein de la Consultation pour enfants de l'ONE la plus proche. Elle les informera d'éventuelles autres activités.

- **MALADIES**

Si l'enfant est **malade**, le parent préviendra la crèche avant 8h30 dans la mesure du possible. En cas d'absence pour maladie de plus de 2 jours, un certificat médical précisant si l'enfant peut ou non fréquenter la collectivité devra être fourni à la crèche. Si un traitement doit être donné pendant l'accueil, ce dernier devra être spécifié sur le certificat médical ou dans le carnet de santé.

Si l'enfant est atteint d'une **maladie reprise dans le tableau d'éviction** de l'ONE, l'enfant ne peut pas être accueilli.

Si des **symptômes de maladies apparaissent pendant les heures d'accueil**, les parents en seront informés rapidement, afin de prendre les dispositions nécessaires.

Aucun médicament ne sera administré sans attestation médicale, à l'exception du paracétamol en cas de fièvre.

Si l'état général de l'enfant est fort altéré, même si la maladie ne fait pas partie du tableau d'éviction, sa surveillance ne peut être assurée par la crèche. L'enfant sera réadmis dès que son état général le permettra. Des solutions de « gardes alternatives » existent : entourage familial, services d'accueil d'enfants malades...

- **ACCUEIL DES ENFANTS À BESOINS SPÉCIFIQUES**

Selon la réglementation en vigueur, l'accueil d'enfants à besoins spécifiques est assuré dans le respect des modalités fixées par l'ONE, visant à une inclusion au sein du milieu d'accueil, conforme au Code de qualité de l'accueil.

- **URGENCES**

Selon l'importance des symptômes présentés par l'enfant et le degré d'urgence, la crèche appellera soit :

- les parents,
- le médecin traitant de l'enfant,
- les services d'urgences (112).
  
- En cas de risque nucléaire et de demande expresse des autorités compétentes, la crèche pourra administrer de l'iode stable à chaque enfant sauf indication contraire attestée par un certificat médical.
  
- En cas de contact avec un enfant atteint de **méningite à méningocoque ou à Haemophilus** et sur demande de la cellule de surveillance des maladies infectieuses, il pourra être administré un antibiotique préventif à l'enfant.

## **12. MODALITÉS DE RÉSILIATION**

Le non-paiement de la participation financière ou le non-respect par la ou (les) personne(s) qui ont conclu le contrat d'accueil des obligations lui(leur) incombant peut entraîner la rupture unilatérale du contrat d'accueil après mise en demeure et enquête sociale menée par le personnel psycho-médicosocial.

Sauf faute grave ou cas de force majeure justifiant la fin de l'accueil de l'enfant, le parent peut mettre fin, à l'accueil de l'enfant, moyennant le respect d'un préavis presté ou payé de 1 mois, prenant cours le 1er jour du mois qui suit l'envoi de la résiliation par courrier recommandé ou par mail. Date d'envoi faisant foi.

L'avance forfaitaire sera remboursée aux parents dans le mois suivant la fin de l'accueil, pour autant que toutes les obligations contractuelles aient été remplies.

## **13. CESSION DE REMUNERATION**

Dans le respect des dispositions relatives à la protection de la rémunération des travailleurs, le milieu d'accueil peut, afin de garantir la récupération des impayés, faire signer à chacun des deux parents, lors de l'inscription de l'enfant, un contrat de cession de salaire, appointements et toutes sommes quelconques.

La signature des parents s'appose sur un acte distinct de celui de l'inscription de l'enfant. Cette procédure de cession de rémunération ne s'applique qu'à l'égard des travailleurs salariés.

La cession ne peut cependant pas être mise en œuvre dans le cas où la participation financière ferait l'objet d'une contestation de la part des parents.

La crèche n'applique pas la cession de créance.

## **14. AVENANT**

Les modalités du contrat peuvent être revues de commun accord entre les parties, notamment si les conditions de l'accueil sont modifiées.

Cette modification fera l'objet d'un avenant au contrat signé par les parties.

## **15. LITIGES**

En cas de rupture du contrat donnant lieu à un litige, les parties veilleront à privilégier la voie amiable. L'ONE reste l'organe compétent pour les matières qui lui incombent. Si la voie judiciaire était néanmoins envisagée, les démarches sont à introduire auprès des cours et tribunaux compétents.

## **B. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Le contrat d'accueil est établi entre :

### 1.1. IDENTIFICATION DU MILIEU D'ACCUEIL

Nom du Pouvoir Organisateur : Administration communale Les Bons Villers

Adresse du lieu d'accueil : \* Frasnes ou Mellet

Représenté par : GRANCITELLI Sylvie

Personne de contact / Téléphone : 0471/89.63.74

Fonction : Directrice des crèches communales

E-mail : sylvie.grancitelli@lesbonsvillers.be

Et

### 1.2. IDENTIFICATION DU(DES) PARENT(S)/OU DE LA(DES) PERSONNE(S) QUI CONFIE(NT) L'ENFANT

Nom :

Nom :

Adresse :

Adresse :

Téléphone de contact en cas d'urgence :

Téléphone de contact en cas d'urgence :

E-mail :

E-mail :

### 2. IDENTIFICATION DE LA (DES) PERSONNE(S) DE PLUS DE 16 ANS (AUTRE(S) QUE LES PARENTS) QUI CONDUIT(S) L'ENFANT ET VIEN(NEN)T LE RECHERCHER.

Nom :

Nom :

Téléphone :

Téléphone :

### 3. IDENTIFICATION DE L'ENFANT

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Résidence habituelle :

### 4. HORAIRES D'ACCUEIL DE L'ENFANT

La crèche accueille l'enfant à raison de        jours et/ou        demi-jours par semaine, de        jours et/ou        demi-jours par mois.

Ce contrat est conclu pour la période du ..... au .....

Selon l'horaire suivant :

	Matinée					Après-midi						
<b>Lundi</b>	De	h	min	à	h	min	De	h	min	à	h	min
<b>Mardi</b>	De	h	min	à	h	min	De	h	min	à	h	min
<b>Mercredi</b>	De	h	min	à	h	min	De	h	min	à	h	min
<b>Jeudi</b>	De	h	min	à	h	min	De	h	min	à	h	min
<b>Vendredi</b>	De	h	min	à	h	min	De	h	min	à	h	min

En cas d'horaires variables, le parent complétera la fiche de présences fournie par le milieu d'accueil.

Toute journée ou demi-journée non-prévue dans le présent contrat pourra être acceptée à titre exceptionnel, moyennant le respect de la capacité d'accueil du milieu d'accueil.

Le volume annuel d'absences de l'enfant est de (nombre de jours et/ou semaines sur base des congés des parents, des activités prévues, ...).

Ces absences sont réparties de la manière suivante (à titre indicatif) :

..... Jours/semaine	Du ..... au .....
..... Jours/semaine	Du ..... au .....
..... Jours/semaine	Du ..... au .....
..... Jours/semaine	Du ..... au .....
..... Jours/semaine	Du ..... au .....

## 5. MODALITÉS DE PAIEMENT

- **AVANCE FORFAITAIRE**

L'avance forfaitaire s'élève à : EUR.

Celle-ci est versée :

sur le compte bancaire BE64 0910 2170 1252 dans les 15 jours suivant la signature du contrat d'accueil avec pour communication : Nom de l'enfant + milieu d'accueil

- **PARTICIPATION FINANCIERE DES PARENTS**

La participation financière des parents est à verser :

sur le compte bancaire BE51 0960 1256 5763 pour le 15 du mois au plus tard, en reprenant la communication structurée figurant sur la facture.

## 6. ENGAGEMENT CONTRACTUEL

Les parents déclarent avoir eu connaissance du projet d'accueil, s'engagent à le respecter et y adhèrent.

Le milieu d'accueil respecte la vie privée. Les données à caractère personnel recueillies dans le présent document sont indispensables à la bonne gestion de l'accueil de votre enfant et sont traitées conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (RGPD).

Concrètement, cela signifie notamment que : les données à caractère personnel ne peuvent être recueillies et traitées que dans les buts susmentionnés ; les données à caractère personnel ne seront pas communiquées à des tiers ; vous avez le droit de consulter vos données personnelles et vous pouvez vérifier leur exactitude et faire corriger les éventuelles erreurs les concernant. A cet effet, vous pouvez prendre contact par mail à [creche@lesbonsvillers.be](mailto:creche@lesbonsvillers.be)

---

### 23<sup>ème</sup> OBJET.

### Traitement de données personnelles - Taxe sur les logements inoccupés - Adhésion à l'accord relatif à l'échange de données - Décision

#### 20231016 - 4504

Monsieur le Bourgmestre explique que cette convention permettra d'obtenir les données de consommation d'eau et d'électricité pour vérifier si un logement est occupé.

En 2023, 30 logements ont fait l'objet d'un premier constat.

Madame Loriau se demande ce qui se passe après le premier constat.

Monsieur le Bourgmestre répond que la plupart des personnes peuvent justifier la non-occupation. L'objectif n'est pas d'obtenir des recettes mais d'inciter les propriétaires à bouger pour ne pas laisser les logements vides.

### **Le Conseil,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; notamment l'article 1122-30 ;

Vu le Règlement général relatif à la protection des données personnelles ;

Vu le Code de l'habitation durable ;

Vu le Règlement établissant une taxe sur les logements inoccupés ;

Vu la circulaire du 26 juillet 2022 de Monsieur le Ministre en charge du logement et des Pouvoirs locaux, Monsieur Collignon informant les communes des différentes mesures prises par la Région wallonne pour diminuer la pression immobilière ; notamment la fixation de seuils minimaux de consommation d'eau ou d'électricité (15 m3 d'eau/an et 100 KW d'électricité/an) ;

Vu les accords et les formulaires d'adhésion joints à cette circulaire ;

Attendu que ces documents permettent uniquement d'utiliser ces données dans le but d'activer les outils de lutte contre les logements inoccupés prévus par le CWHD (prise en gestion, amende administrative et action en cessation) et ne permet pas d'établir la taxe communale sur les immeubles inoccupés ou délabrés ;

Considérant en effet que l'article 17 de l'accord logement impose aux parties la confidentialité des données transmises dans le contexte du CWHD et ne permet que des traitements conformes aux finalités portant sur la mise en œuvre des outils de lutte contre les logements inoccupés prévus par ce Code ;

Vu le formulaire de demande d'adhésion ainsi que l'accord d'adhésion spécifiquement rédigés pour permettre le traitement de ces données personnelles (données de consommations) dans un objectif de fiscalité ;

Considérant l'avis d'initiative Néant du Directeur financier remis en date du 22/09/2023,

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

#### **DECIDE:**

**Article 1.** D'approuver la demande d'adhésion à l'accord d'échange de données dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement jointe en annexe

**Article 2.** D'approuver l'Accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement dont les termes sont les suivants :

#### **Identification des parties**

##### **La présente convention est établie entre**

Sous réserve de leur adhésion à la présente convention,

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique, agissant conformément au décret du 27 mai 2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Ci-après dénommés « les exploitants ».

Les Gestionnaires de réseaux de distribution désignés en application du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité en Région wallonne.

Ci-après dénommés « les GRD ».

**ET**, et sous réserve de leur adhésion à la présente convention ;

Communes situées sur le territoire de la Région wallonne.

Ci-après dénommées « les communes »

Tous ensemble, dénommés ci-après, « les parties ».

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**



La présente convention (ci-après, la « Convention ») a pour objet de définir les termes et conditions applicables suite à l'échange de données revêtant un caractère personnel, telles que définies par le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la Directive 95/46/CE (Règlement général sur la Protection des Données, ci-après « RGPD »).

## **Article 1 - Définitions**

Conformément à l'article 4 du RGPD, dans le cadre de la convention, on entend par :

- « **Destinataire** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou tout autre organisme qui reçoit communication de données à caractère personnel, qu'il s'agisse ou non d'un tiers. Toutefois, les autorités publiques qui sont susceptibles de recevoir communication de données à caractère personnel dans le cadre d'une mission d'enquête particulière conformément au droit de l'Union ou au droit d'un État membre ne sont pas considérées comme des destinataires ; le traitement de ces données par les autorités publiques en question est conforme aux règles applicables en matière de protection des données en fonction des finalités du traitement.
- « **Données à caractère personnel** » : toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable. Est réputée être une personne physique identifiable une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant tel qu'un nom, un numéro d'identification, des données de localisation, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale.
- « **Responsable du traitement** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement. Lorsque les finalités et les moyens de ce traitement sont déterminés par le droit de l'union ou le droit d'un état membre, le responsable du traitement peut être désigné ou les critères spécifiques applicables à sa désignation peuvent être prévus par le droit de l'union ou par le droit d'un état membre.
- « **Sous-traitant** » : la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui traite des données à caractère personnel pour le compte du responsable du traitement.
- « **Tiers** » : une personne physique ou morale, une autorité publique, un service ou un organisme autre que la personne concernée, le responsable du traitement, le sous-traitant et les personnes qui, placées sous l'autorité directe du responsable du traitement ou du sous-traitant, sont autorisées à traiter les données à caractère personnel.
- « **Traitement** » : toute opération ou tout ensemble d'opérations effectuées ou non à l'aide de procédés automatisés et appliqués à des données ou à des ensembles de données à caractère personnel, telles que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la structuration, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, la diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, la limitation, l'effacement ou la destruction.

En outre, dans le cadre de l'application de la convention, on entend par :

- « **Finalité** » : but pour lequel les données sont traitées.
- « **Règlement-taxé** » : le règlement-taxé communal sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés.

## **Article 2 - Objet et contexte**

La convention entend encadrer l'échange de données entre les parties, sous réserve de leur adhésion à la présente, et ce, dans le cadre de la taxation communale des immeubles inoccupés et/ou délabrés affectés au logement en Région wallonne.

En raison de leur autonomie fiscale garantie par les articles 41 et 170, § 4 de la Constitution et L1122-30 du CDLD, les communes peuvent adopter un règlement-taxé sur les immeubles inoccupés ou délabrés. En vertu de l'article 190, §2, 6° du Code wallon de l'habitation durable, les communes ont l'obligation d'adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m<sup>2</sup>, sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale ou fait application du mécanisme prévu à l'article 85ter, § 2.

Le règlement-taxé les habilite donc à recevoir annuellement la liste des logements établis sur leur territoire et pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à 15m<sup>3</sup> ou la consommation d'électricité est inférieure à 100kWh au cours d'une période d'au moins douze mois consécutifs.

Compte tenu de la procédure de taxation qui en découle, il revient à la commune de déterminer, moyennant une procédure établie dans son règlement-taxé, l'effectivité de l'inoccupation du logement, tout en incitant les titulaires de droit réel à mettre ledit logement sur le marché locatif ou acquisitif.

## **Article 3 - Adhésion**

Les parties adhèrent à la convention au moyen du formulaire repris en annexe. L'adhésion entraîne l'approbation de l'ensemble de l'accord.

#### **Article 4 – Licéité**

Dans le chef des communes, la communication de données à caractère personnel encadrée par la présente convention est licite en ce qu'elle est : « *nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement* » (art. 6, 1, e) RGPD).

L'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dans le chef des communes se fonde sur :

- Les articles 41, 162 et 170, § 4 de la Constitution ;
- Les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
- le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés.

L'exécution d'une obligation légale (art. 6, § 1er, c) du RGPD) dans le chef des GRD et des exploitants se fonde sur :

- l'article L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation (CDLD)
- l'article 327, § 1er, CIR 92.

En vertu de ces dispositions, les GRD et exploitants sont tenus de fournir à chaque commune wallonne les informations nécessaires (et spécifiquement la liste des logements n'atteignant pas les seuils de consommation minimale sur une période minimale de douze mois consécutifs) en vue de l'application de leur règlement-taxe

Cette liste est nécessaire afin que la commune concernée puisse appliquer son règlement-taxe, à savoir l'établissement de constat(s) d'inoccupation et l'établissement, la perception et le recouvrement de ces taxes.

#### **Article 5 - Finalité(s)**

Les traitements susmentionnés visent à réaliser la finalité suivante :

L'établissement de la taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés dont les immeubles affectés au logement.

#### **Article 6 - Responsable du traitement**

Au sens du RGPD, dans le cadre de l'exécution de la convention, les responsables de traitement sont, distinctement chaque commune, chaque GDR et/ou chaque exploitant ayant adhéré à la présente convention.

#### **Article 7 - Données à transférer**

Les GRD et exploitants fournissent, sur une base annuelle, les données suivantes au profit de chaque commune, limitées au territoire de la commune concernée :

<b>Donnée 1 - Adresse du logement</b>	
Contenu	Rue, numéro, code postal, étage (le cas échéant) et localité du logement
Preuve de proportionnalité	Cette donnée est nécessaire afin d'identifier le logement concerné
Délai de conservation	Dans le chef de la commune : délai nécessaire au recouvrement et dans tous les cas, maximum 30 ans, à compter de la mise à disposition des données. Dans le chef des GRD et des exploitants : un an à compter de la mise à disposition des données aux communes.
<b>Donnée 2 - Consommation d'eau et/ou d'électricité</b>	
Contenu	Pour autant que la consommation n'atteigne pas le seuil minimal fixé par la réglementation, la consommation d'eau et/ou d'électricité pour une période d'au moins douze mois consécutifs soit déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs, soit estimée sur la base des index disponibles. <sup>[1]</sup> Sont également concernées les données de consommation liées à des compteurs scellés et/ou sans contrat.
Preuve de proportionnalité	Cette donnée est nécessaire afin d'établir les constats d'inoccupation, d'établir, de percevoir et de recouvrer la taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés.
Délai de conservation	Dans le chef de la commune : délai nécessaire au recouvrement et dans tous les cas, maximum 30 ans, à compter de la mise à disposition des données. Dans le chef des GRD et des exploitants : un an à compter de la mise à disposition des données aux communes.

Vu la compétence territoriale des communes, les données fournies par les GRD et exploitants seront circonscrites au territoire de la commune destinataire des données.

Dans la mesure du possible, les GRD ne fournissent pas les consommations liées à des logements disposant de panneaux photovoltaïques.

### **Article 8 - Modalités de la communication des données**

La communication électronique des données se fera, au choix du GRD ou de l'exploitant selon le cas :

- **ECHANGE DES FICHIERS PAR SFTP** : la liste sera communiquée périodiquement via un système sftp dédié (sftp= secure file transfer protocol) mis en place entre le GRD ou l'exploitant et la commune.
- **ECHANGE DES FICHIERS PAR DOSSIER SECURISE** : la liste sera communiquée périodiquement via un document sécurisé par mot de passe, selon un mode de communication offrant des garanties adéquates en matière de sécurité de l'information. Le mot de passe sera communiqué indépendamment, selon un mode de communication offrant des garanties adéquates en matière de sécurité de l'information.
- **BACK OFFICE** : la liste sera communiquée périodiquement via un webservice avec récupération dans le back-office de la commune.

Les parties veilleront à la traçabilité ainsi qu'à la confidentialité des données.

Les GRD et exploitants se réservent la possibilité de n'accepter qu'une modalité pour l'ensemble de leurs échanges avec les communes situées sur leur territoire.

### **Article 9 - Fréquence**

Les données seront mises à disposition par les GRD et exploitants sur une base annuelle, au minimum une fois par an<sup>[2]</sup> à destination de la commune.

### **Article 10 - Destinataires**

Chaque commune est tenue de dresser et de maintenir à jour la liste de ceux de leurs collaborateurs autorisés à accéder aux données reprises à l'article 7 de la convention. Dans le cadre de son adhésion à la convention, la commune précisera les catégories de personnes ayant accès aux données.

### **Article 11 - Sous-traitants**

Les parties s'assurent que les obligations découlant de la convention sont communiquées à leurs éventuels sous-traitants, conformément à l'article 28 du RGPD.

En cas de problème avec son/ses sous-traitant(s), les parties s'engagent à prendre les mesures appropriées pour s'assurer de la conformité du traitement avec la législation en matière de protection des données à caractère personnel en général et avec le RGPD en particulier.

### **Article 12 - Sécurité**

Conformément aux articles 32 à 34 du RGPD, les parties s'engagent à protéger leurs données à caractère personnel contre toute violation de la sécurité entraînant, de manière accidentelle ou illicite, la destruction, la perte, l'altération, la divulgation non autorisée de données à caractère personnel ou l'accès à de telles données.

Par son adhésion à la convention, chaque partie confirme avoir adopté les mesures de sécurité techniques et organisationnelles appropriées et s'être assuré que les infrastructures ICT auxquelles sont connectés les équipements impliqués dans le traitement des données à caractère personnel garantissent la confidentialité et l'intégrité de celles-ci.

### **Article 13 - Violation de données à caractère personnel**

En cas de violation de la sécurité ayant trait aux données reprises à l'article 7, la partie concernée informe la (ou des) partie(s) disposant d'un intérêt dans les plus brefs délais à compter de la survenance de la violation ou de la prise de connaissance du risque d'une violation de données.

À cet effet, chaque partie met à disposition les coordonnées de son délégué à la protection des données.

### **Article 14 - Erreurs dans les données**

En cas de détection d'erreur dans les données, chaque commune s'engage à prévenir immédiatement le GRD ou l'exploitant. À cet effet, les GRD et exploitants fournissent les coordonnées du service en charge de corriger les erreurs.

### **Article 15 - Droits des personnes concernées**

Le(s) traitement(s) de données effectué(s) par les communes, suite à la transmission de données qui fait l'objet de la convention, ne fait(font) l'objet d'aucune restriction légale applicable aux droits des personnes concernées. Celles-ci disposent donc pleinement des droits qui leur sont conférés par le RGDP.

Les parties s'engagent à répondre aux obligations découlant de l'exercice de droits de la personne concernée ainsi qu'à collaborer de manière efficace pour respecter ces obligations.

Les parties veilleront à l'effectivité du droit à l'information des personnes concernées dans le cadre du traitement.

#### **Article 16 - Confidentialité**

Les parties ainsi que leurs sous-traitants garantissent la confidentialité des données et les résultats de leur traitement qui sont obtenus dans le cadre de la convention.

Il s'ensuit que ces données et les résultats de leur traitement :

- ne seront utilisés que si nécessaire et conformément aux finalités décrites dans la convention,
- ne seront pas gardés plus longtemps que la durée de conservation prévue.

Les parties et toute personne à laquelle elles communiquent des données à caractère personnel sont tenues à une obligation de non-divulgateur quant aux informations qu'elles auraient pu obtenir en vertu de la convention.

Chaque partie se porte garant du respect de la confidentialité de ces informations par son personnel et son (ses) sous-traitant(s) et s'engage à ne pas les divulguer à des tiers. Elle ne communiquera à son personnel et à celui de son (ses) sous-traitant(s) que les données strictement nécessaires à l'exécution de leurs tâches.

Chaque partie est responsable de tout dommage dont une autre partie serait victime du fait du non-respect par elle-même, son sous-traitant ou par les membres de son personnel d'obligations qui lui incombent en vertu du présent article.

Le présent article ne porte pas atteinte aux obligations légales incombant aux parties en matière de publicité.

#### **Article 17 - Sanctions**

Sous réserve de l'article 22, en cas d'infraction à la bonne exécution de la convention, la partie concernée pourra sans mise en demeure préalable, suspendre la délivrance des données visées par la convention.

Les parties se réservent le droit de poursuivre en justice une autre partie et de lui réclamer le paiement de toute indemnité couvrant le préjudice subi suite à une inexécution fautive de la convention.

#### **Article 18 - Frais et facturation**

L'échange de données, objet de la convention, s'effectue à titre gratuit.

#### **Article 19 - Modifications et évaluations de la convention**

Une évaluation de la convention intervient tous les cinq ans.

À tout moment, en cas de modification de la convention rendue nécessaire compte tenu d'un nouveau contexte législatif ou d'évolution technique, un avenant sera rédigé. A sa signature, cet avenant sera annexé à la convention, en fera partie intégrante et sera communiqué aux parties.

#### **Article 20 – Retrait**

Chacune des parties pourra retirer son adhésion à la présente convention moyennant la notification à l'autre partie par envoi recommandé et un préavis de 12 mois.

#### **Article 21 - Assistance technique – communication**

Pour les besoins techniques spécifiques découlant de la convention, les parties peuvent régler l'assistance technique par le biais d'un Service-level Agreement (SLA).

#### **Article 22 - Litiges**

En cas de difficulté d'interprétation ou d'application de la convention, les parties s'engagent à se concerter afin de tenter de trouver une solution amiable.

A défaut d'y parvenir, seront seules compétentes les juridictions civiles compétentes territorialement.

#### **Article 23 - Publication**

La commune publie le présent accord ainsi que la liste du ou des GRD/exploitants adhérents qui la concerne(nt) sur son site internet.

#### **Article 24 – Garantie de la commune**

La commune déclare s'engager à disposer d'un règlement-taxe communal sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés permettant de taxer les immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement. Elle déclare s'engager à ce que ce règlement soit conforme aux dispositions légales, décrétales et réglementaires applicables, en ce compris les règles relatives à la protection des données à caractère personnel.

Sans préjudice des droits des personnes concernées, la commune garantit l'exploitant et/ou le GRD de toute action en responsabilité qui serait intentée contre l'exploitant et/ou le GRD à propos de la conformité du transfert des données aux règles applicables et ce, uniquement en raison de l'éventuelle illégalité du règlement-taxe communal.

#### **Article 25 - Durée de la convention et entrée en vigueur**

La convention prend effet à la date de signature par toutes les parties concernées des formulaires d'adhésion et est conclue pour une durée indéterminée.

#### **Article 26 – Interaction avec un éventuel accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés**

Dans le cas où les parties adhèrent à l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, fondé sur l'article 80 du CWHD, il est convenu qu'une seule transmission des données suffit, les données et les modalités de transmission de ces données étant identiques.

[1] Sur la base d'une consommation établie sur une période d'au moins 300 jours.

[2] Au plus tard, au terme de chaque relevé périodique ou à la date de la demande de la commune.

---

#### **24<sup>ème</sup> OBJET.**

#### **Patrimoine communal - Frasnés-Lez-Gosselies - Agricoeur - Grange - Acte de renonciation au droit d'accession - Modification - Approbation**

#### **20231016 - 4505**

Monsieur le Bourgmestre fait un bref rappel sur ce dossier qui porte sur la rénovation de la grange Agricoeur et la construction de logements.

Monsieur Wart précise que son groupe maintient sa position qui est bien connue sur ce dossier.

Monsieur le Bourgmestre indique que le permis sera bientôt déposé. Il y aura 9 à 10 places de parking en plus sur terrain privé.

#### **Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu les plans réalisés par le géomètre-expert [REDACTED] datés du 18 mai 2020, du 2 novembre 2021 et du 9 novembre 2021 ;

Vu la volonté de vendre la grange avec terrain situés chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K ;

Vu l'estimation de la grange et ses abords par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi à cent cinquante mille euros (150.000,00 €) et l'estimation du terrain par le géomètre-expert [REDACTED] à trois cent nonante mille euros (390.000,00 €) ;

Vu sa délibération du 20 décembre 2021 par laquelle il décide de la mise en vente de la grange;

Vu sa délibération du 26 juin 2023 par laquelle il approuve l'acte de renonciation au droit d'accession avec la Société Bella Terra concernant la parcelle ;

Attendu que la pré-cadastration a été réceptionnée; que l'acte de renonciation au droit d'accession a pu être finalisé sur base de cette celle-ci ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

**Par 12 voix pour et 4 voix contre (LEMMENS, WART, LORIAU, DE CONCILIIIS);**

**DECIDE :**

**Article 1.** De revoir l'acte de renonciation au droit d'accession approuvé le 26 juin 2023, en ce qui concerne la précadastration.

**Article 2.** D'approuver l'acte de renonciation au droit d'accession dont les termes sont établis comme suit :

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**Le \$**

Par devant nous, **Stéphanie LAUDERT**, notaire à la résidence de Walhain, à l'intervention de **Sébastien FOUCART**, notaire à la résidence de Gosselies.

ONT COMPARU

**De première part :**

La **COMMUNE DE LES BONS VILLERS** dont l'Administration est sise à 6210 Les Bons Villers, Place de Frasnes 1, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.691.169 ;

Ici représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code Wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, tel que modifié, par :

1/ Monsieur Mathieu PERIN, Bourgmestre, domicilié à \$ ;

2/ Monsieur Bernard WALLEMACQ, Directeur Général, domicilié à \$ ; Agissant toutes deux en exécution de :

- la délibération du Conseil communal du 29 juin 2022 ;
- de la délibération du Conseil communal du \$ 2023, dont l'extrait conforme est joint au présent acte.

Dénommée ci-après « **le propriétaire** », « **le constituant** » ou « **le tréfoncier** ». **De seconde part :**

La **société à responsabilité limitée « BELLA TERRA »**, ayant son siège à 1470 Genappe, rue du Dernier Patard 36A bte 1, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0797.652.477 ;

Constituée aux termes d'un acte reçu le 26 janvier 2023 par le notaire Stéphanie LAUDERT, soussignée, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 30 janvier suivant sous le numéro 23308902 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis ;

Ici représentée par Monsieur **VE** [REDACTED] [REDACTED] nommé aux termes de l'acte constitutif, publié comme indiqué ci-avant.

Dénommée ci-après « **le superficiaire** ».

Également dénommées ensemble « **les parties** » ou « **les comparants** ».

**EXPOSE PREALABLE**

Lesquels comparants, préalablement à la constitution du droit de superficie, objet des présentes, nous exposent de qui suit :

**Description du bien**

Le constituant déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble suivant :

Commune de LES BONS VILLERS 1ère division – Frasnes-lez-Gosselies

L'ensemble des immeubles plus amplement décrits ci-après, constitutif d'une universalité de fait, incluant les biens suivants : une ancienne ferme avec grange et dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K pour une contenance d'après mesurage de 56 ares 64 centiares, reprise en précadastration sous les numéros d'identifiant parcellaire réservés : « 52024 B 161 P P0000 » et « 52024 B 161 R P0000 ».

**Plan - Précadastration**

Tel que ce bien se trouve figuré et délimité sous teinte rose (LOT 1) et jaune (LOT 2) au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le 19 juin 2023 par le géomètre expert Marcel Raes, à Obaix, rue de la Station 31 ;

Ce plan – dont les parties déclare qu'il n'a pas été modifié depuis lors - est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **52024-10298**.

Ce plan signé *ne varietur* par les parties et nous, notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 3.30, §3 du Code civil.

Ci-après dénommé(s) « **le(s) bien(s)** ».

Le bien prédécrit est bien connu du superficiaire, qui le déclare et n'en demande pas plus ample description.

#### Origine de propriété

La COMMUNE DE LES BONS VILLERS précitée déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu le 24 novembre 2006 par le notaire Charles Wauters, alors à Hannut, transcrit au 1er bureau des hypothèques de Charleroi sous la formalité 44-T-06/12/2006-16911.

[REDACTED] en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

Le superficiaire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger qu'une expédition des présentes à ses frais.

#### Etat du bien

En l'état actuel, le bien abrite en particulier, au titre d'ouvrage(s) et de plantations, une ancienne ferme avec grange et dépendances.

#### Projet

Le superficiaire déclare que son intention consiste en la transformation, démolition et rénovation du bâti existant en vue de développer 33 logements dont 12 AIS et 1 espace commercial/profession libérale (ci-après « projet »).

Ce projet – offre finale en annexe - a été présenté à la Commune de Les Bons Villers qui, en séance du Conseil communal du 29 juin 2022, a retenu la proposition sous forme d'un contrat de superficie avec renonciation au droit d'accession.

Ce projet répond aux prescriptions et descriptifs techniques du dossier

« AGRICOEUR » (réf : URB/22/S1975) qui a fait l'objet d'appel d'offre par la Commune, actuelle propriétaire dudit bien, à savoir notamment :

#### Engagements du superficiaire :

Le superficiaire s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions reprises dans

le projet suivant son offre finale acceptée par le Conseil communal le 29 juin 2022 auxquelles les parties se réfèrent expressément.

Ce projet prévoit notamment :

1. Prévoir un projet mixte dans les fonctions et les types de logement :
  - a. Prévoir au minimum 40% de logements à destination de l'AIS (Agence Immobilière Sociale) pour une durée minimale de 15 ans ;
  - b. Réserver au moins une unité pour une profession libérale, activité de service ou un espace commercial, laquelle activité ne pourra être ni contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public ni générer de nuisances pour les riverains.
  - c. Proposer des types de logements variés (habitat groupé, collectif, adaptable, kangourou,...) ;
  - d. Prévoir des espaces de vie extérieur pour chaque logement (privatifs et/ou collectifs) ;
2. Proposer un projet d'ensemble harmonieux intégrant les constructions existantes et projetées afin d'en faire un vrai lieu de vie ;
3. Conserver et rénover la grange existante (bâtiment C sur le plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Raes ci-annexé ;
4. Transformer, démolir ou reconstruire les dépendances (bâtiments B, D et partie du E sur le plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Raes)

Prévoir un projet qui s'intègre et conserve l'harmonie de l'ensemble ;

5. Rénover et transformer en logement le bâtiment accolé aux logements existants (bâtiment A sur le plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Raes ; ces 2 logements (au lieu de 1 logement repris dans l'offre) seront rétrocédés à la commune des Bons Villers avec un niveau de finition « clef sur porte » ;

6. Conserver et rénover le porche ainsi que le mur d'enceinte, aussi bien côté intérieur que côté extérieur (bâtiment F sur le plan de mesurage dressé par le géomètre- expert Raes ;
7. Conserver et, éventuellement, rénover les locaux techniques (situés au sein du bâtiment E sur le plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Raes)
8. Aménager la cour existante afin d'y accueillir des espaces de convivialité, sans circulation automobile ;
9. Aménager une ouverture avec portail au niveau du Chemin du Saucy pour permettre un accès pour les services de secours à l'arrière de l'ensemble
10. Prévoir une isolation acoustique répondant aux normes en vigueur pour les bâtiments à transformer et/ou construire (B, C, D), particulièrement pour les façades situées au nord, côté atelier rural ;
11. Aménager et équiper (avec marquage adéquat et éclairage) une voirie entre la Chaussée de Bruxelles et le parking existant à l'arrière de l'atelier rural (au sein du lot

2 défini en jaune au plan de mesurage dressé par le géomètre-expert Raes. Les caractéristiques techniques de la voirie devront être équivalentes à celles fixées par le Service travaux communal, sauf autres prescriptions techniques imposées par ORES. Après réception, la voirie sera rétrocédée à la commune.

## **DROIT DE SUPERFICIE**

**Cet exposé fait**, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique les conventions suivantes intervenues entre eux :

### **OBLIGATION DE BATIR**

Sous réserve des autorisations requises, le superficiaire s'engage à ériger les ouvrages et plantations reprises dans le projet présenté dans son offre et retenu par le Conseil communal en date du 29 juin 2022, et ce endéans un délai de 3 ans prenant

cours à dater de l'obtention du permis d'urbanisme autorisant ledit projet.

Pour rappel, le projet vise la réalisation de 33 logements, dont 12 AIS et 2 à rétrocéder à la commune, outre 1 espace commercial/profession libérale.

### **RENONCIATION A ACCESSION**

Les comparants nous requièrent de recevoir un acte de constitution d'un droit de superficie perpétuel, à titre onéreux, visant à l'acquisition et/ou à l'édification d'ouvrages et de plantations sur le bien prédécrit au bénéfice du superficiaire, aux conditions énoncées ci-après.

Le propriétaire déclare renoncer, en conséquence, purement et simplement, au profit du superficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 3.55 et suivants du Code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront établis sur et/ou en sous-sol du bien.

### **CONDITIONS GENERALES**

#### **1. Objet du droit de superficie**

Le droit de superficie porte sur la totalité du bien prédécrit, étant lui-même un volume (par l'effet du droit de superficie), à l'exclusion de la propriété résiduaire, sans limitation, au-dessus et au-dessous du fonds.

#### **2. Situation hypothécaire**

Le propriétaire déclare que le bien est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques.

Le propriétaire déclare ne pas avoir contracté de mandat hypothécaire portant sur le bien objet de la présente convention.

Le propriétaire s'engage à ne conférer aucun autre droit sur le bien prédécrit sans l'accord préalable et écrit du superficiaire.

#### **3. Jouissance et occupation.**

Le constituant déclare que le bien est libre de toute occupation ou bail généralement quelconque.

#### **4. Durée**

Le droit de superficie est consenti pour une durée initiale de 10 ans, prenant cours ce jour.

A l'échéance, le droit de superficie sera de plein droit prorogé aux mêmes conditions et pour la même durée, sans jamais pouvoir excéder la durée maximale prévue par la Loi, à moins d'une notification contraire dénoncée par le constituant au superficiaire six mois avant l'échéance de la durée initiale.



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

Le droit de superficie s'éteint dans les conditions prévues par la loi.

#### 5. Effets – propriété des constructions

L'acte emporte renonciation à accession, et dans les limites du droit de superficie, transfert de propriété des ouvrages et plantations préexistants ou à tout le moins, de ceux compris dans le volume concerné.

#### 6. Redevance – engagement d'aliéner

1. La constitution du présent droit de superficie est consentie et acceptée aux fins de permettre d'une part au superficiaire de construire le complexe immobilier selon le projet ci-avant à son nom et pour son compte en vue de revente à des tiers, et d'autre part au propriétaire de valoriser son bien dans les meilleures conditions sans autre investissement propre. Le droit de superficie est en conséquence consenti et accepté à titre gratuit, sans redevance, sans qu'il n'en résulte de libéralité.
2. Les comparants confirment à ce sujet qu'ils ont l'intention de vendre :
  - pour le constituant : le terrain ci-avant décrit et ;
  - pour le superficiaire : les constructions à y ériger.

Pour autant que de besoin, le superficiaire s'interdit, sans l'accord du constituant, de céder le droit de superficie consenti aux termes du présent acte, autrement qu'en application de celle-ci.

Les comparants s'obligent donc pour eux et leurs ayants droit à ne jamais aliéner séparément le terrain objet de la présente renonciation à accession et les constructions qui y seront érigées.

Ainsi le terrain et les constructions seront toujours présentés ensemble à la vente, après l'établissement de l'acte de base du complexe immobilier qui sera établi par le notaire Laudert soussigné, après obtention du permis susvisé et de la note technique du géomètre établissant les quotités et précadastration des entités privatives.

A ce sujet, le propriétaire donne mandat exclusif et irrévocable au superficiaire de rechercher des acquéreurs et de vendre l'ensemble du projet. Ce mandat de vente est convenu pour la même durée que la renonciation au droit d'accession. Il sera confirmé dans l'acte de base prévoyant afin de permettre au superficiaire, avec pouvoir de substituer, ou aux collaborateurs du notaire Laudert, de signer tous compromis et actes à intervenir dans ledit projet.

Le bénéficiaire s'engage à faire figurer dans les conventions et actes de vente à intervenir les clauses suivantes :

- que le constituant vend le terrain, assiette des constructions à ériger, libre de toutes charges et hypothèques, sans garantie quant à la contenance, ni quant aux vices du sol et du sous-sol et sans garantie des vices cachés.
- que la vente du terrain n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire du terrain en ce qui concerne les travaux de construction, d'infrastructure, ouvrage et plantation envisagés l'étant entièrement aux frais, risques et périls du superficiaire, en ce compris ceux résultant de la responsabilité décennale. Et que le bénéficiaire assume seul l'ensemble des obligations et risques liés à la construction, à la commercialisation et à la vente des immeubles, le propriétaire du terrain n'ayant en d'aucune manière pris part à l'exécution du projet.
- que toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des travaux de constructions à ériger devront être vidées par le superficiaire à ses frais, risques et périls, sans intervention aucune du propriétaire, le bénéficiaire assumant lui-même toutes les conséquences des condamnations et frais y relatifs qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le constituant, en raison de sa qualité de propriétaire du fonds.
- que tous les frais, droits, amendes éventuelles, et honoraires, liés à ces ventes devront être supportés par les acquéreurs (comme stipulé sous la clause « frais » ci-après), en ce compris une quote-part dans l'acte de base, et le cas échéant, les frais de mesurage du lot acquis.

#### Prix du terrain

Le prix dudit terrain reviendra comme de droit au constituant et le prix des constructions au superficiaire.

La valorisation foncière convenue à l'égard du constituant pour la future vente de l'ensemble des quotités du terrain afférentes aux constructions du projet est fixée à **trois cent nonante mille euros (390.000,00 EUR)**.

Le constituant s'engage à aliéner ses droits dans le terrain au fur et à mesure de la vente des logements et autres entités du projet par le superficiaire et par conséquent

à comparaître lui-même ou par mandataire, aux conventions de vente (sous seing privé et authentiques) de chaque logement et/ou entité du projet, à intervenir devant le notaire Stéphanie Laudert, à Walhain, à la condition que ces actes soient conformes aux conditions prescrites ci-dessus et ne lui imposent aucune responsabilité autre que celles qu'il a expressément acceptées aux termes du présent acte.

Le constituant touchera cette quote-part dans le prix du terrain comme suit :

- un montant de deux cent mille euros (200.000,00 EUR) lors de la signature du 1er acte d'affectation hypothécaire dont question ci-après ;

- un montant de cent quarante mille euros (140.000,00 EUR) dans les 30 jours de l'obtention du permis d'urbanisme, purgé de tout recours ;
- le solde de cinquante mille euros (50.000,00 EUR) au fur et à mesure des ventes et confère au bénéficiaire le pouvoir de fixer librement le prix auquel chaque quotité du terrain est vendue à tout tiers acquéreur, dès lors que la valorisation foncière dont il est question ci-dessous lui est garantie, et ce suivant un tableau de répartition à convenir par écrit dans les 3 mois de la réception du permis d'urbanisme.

Les parties s'engagent à convenir ensemble d'un modèle de compromis de vente.

Le superficiaire s'engage à inviter les acquéreurs à signer les actes authentiques

de vente au fur et à mesure, c'est-à-dire dès que les constructions d'un lot sont terminées (sauf éventuelle vente sur plan), sans attendre que les constructions sur les autres lots soient achevées.

Ladite signature des actes authentiques devra intervenir au plus tard dans les quatre mois de la signature du compromis.

#### Affectation hypothécaire - mandat

Le superficiaire pourra, pour la durée de son droit de superficie, affecter en hypothèque ou donner en mandat hypothécaire tous les droits qu'il détient sur les constructions à ériger ainsi que son droit de superficie.

Si cela s'avère utile, le constituant s'engage à intervenir en tant que tiers affectant hypothécaire aux actes de crédits et/ou mandats hypothécaires.

#### Droit de préférence

Le superficiaire s'engage lors de la vente des droits présentement acquis à donner la préférence au tréfoncier.

En cas de *vente de gré à gré*, le vendeur (le superficiaire dans le présent acte) notifiera par lettre recommandée au bénéficiaire du droit de préférence (le tréfoncier au sein du présent acte) le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut promesse de vente. Le bénéficiaire du droit de préférence disposera d'un délai de 3 semaines à dater de l'envoi de cette lettre pour accepter l'offre, par lettre recommandée, la date de réception de la réponse comprise dans le délai,

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera parfaite entre les parties et le prix devra être payé au plus tard dans les quatre mois de l'acceptation.

A défaut d'avoir accepté dans le délai prévu, le bénéficiaire du droit de préférence sera considéré avoir renoncé au bénéfice de la clause de préférence. Il est toutefois entendu que si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans l'accord du bénéficiaire du droit de préférence.

Après un délai d'un an à dater de la lettre recommandée notifiant l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre ne soit faite aux bénéficiaires du droit de préférence.

En cas de *vente publique*, l'officier instrumentant convoquera les bénéficiaires du droit de préférence par lettre recommandée au moins quinze jours d'avance. Cette lettre mentionnera la date, l'heure et le lieu où l'adjudication sera tenue, ainsi que le lieu où le

bénéficiaire du droit de préférence pourra prendre connaissance du cahier des charges.

A la fin des enchères et avant l'adjudication, l'officier instrumentant posera publiquement la question si le bénéficiaire du droit de préférence désire exercer son droit de préférence pour le montant de la dernière offre. En cas de réponse négative, de silence ou d'absence du bénéficiaire du droit de préférence, la vente est poursuivie.

Au cas où le bien est à nouveau remis en vente publique à la suite de l'exercice de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu ci-dessus doit être signifié huit jours à l'avance au bénéficiaire du droit de préférence et la même question que celle prévue ci-dessus doit être posée en public avant l'adjudication définitive.

En cas de vente de gré à gré ou de vente publique, en méconnaissance du droit de préférence du bénéficiaire du droit de préférence ou sans autorisation expresse celui-ci a le droit, soit d'être subrogé à l'acheteur, soit de réclamer du propriétaire vendeur un dédommagement s'élevant à 25% du prix de vente.

En ce qui concerne la subrogation, le recours doit être introduit et contre le vendeur et contre l'acquéreur, et ce recours ne sera recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix et des frais que celui-ci a payé.

Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et aux charges que cet acquéreur a accepté, pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avant l'inscription de son recours.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au bénéficiaire du droit de préférence, si une telle notification a été faite et, dans le cas contraire, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

## 7. Droits et obligations du superficiaire relatifs aux constructions

Le superficiaire dispose librement des ouvrages et plantations dont il est propriétaire, sous les réserves suivantes :

- les limites inhérentes aux droits du constituant,
- et les éventuelles contraintes mentionnées au présent acte, en ce compris le respect des autres droits existant sur le fonds.

Le superficiaire doit se conformer aux normes et réglementations issues du droit public immobilier (urbanisme, environnement, fiscalité, ...) et dans la limite de l'objet immobilier de son droit, accomplir à l'entière décharge du constituant, en cette qualité et sans recours contre lui, toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises, à la mise en conformité de celui-ci au regard des différentes normes administratives et à la bonne mise en œuvre de celles-ci, dans les délais requis.

Toujours dans la limite de l'objet immobilier du droit de superficie, la constitution de celui-ci 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 prévus par le superficiaire le sont à ses entiers frais, risques et périls, en ce compris notamment les éventuelles obligations résultant de la responsabilité décennale.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des ouvrages et plantations à élever devront être vidées par le superficiaire à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du constituant, le superficiaire assumant lui-même et devant tenir celui-ci indemne de toutes les conséquences des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le constituant, en raison de sa qualité de propriétaire originaire.

Le constituant n'est pas associé au(x) superficiaire(s) dans la coordination et plus généralement, la réalisation de son projet. Il ne veut notamment assumer aucune charge ou risque inhérents aux ouvrages et plantations ou encore, aux troubles générés par ceux-ci et entend au besoin être garanti par le superficiaire de toutes revendications généralement quelconques à ce propos, en ce compris de tiers ou d'autorités publiques, ce que le superficiaire accepte expressément.

Il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.

## 8. Impôts et contributions – charges - entretien.

Le superficiaire supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien objet des présentes, en ce compris également toutes celles relatives aux volumes, ouvrages et plantations dont il est propriétaire, *pro rata temporis*, à compter de ce jour et ce pendant toute la durée de son droit.

Le constituant ou ses ayants droit supportent ces charges et impositions pour ce dont ils sont propriétaires.

Le tréfoncier déclare qu'aucune taxe de recouvrement ou assimilée ne reste due, et que dans le cas contraire elle resterait à sa charge.

## 9. Assurances.

A partir de l'obtention du permis purgé de tout recours, le superficiaire sera tenu de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes qui couvre d'ores et déjà le constituant et plus généralement l'ensemble de la propriété du bien. Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, le superficiaire s'engage, à due concurrence, à reconstruire entièrement l'immeuble, même en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance.

## 10. Etat du bien - contenance.

Le droit de superficie est concédé sur le bien prédécrit dans l'état où il se trouve, tel que ce bien se présente, bien connu du superficiaire, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation, et sans garantie de vices apparents ou cachés, et sans recours de ces chefs contre le propriétaire, lequel déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés.

La contenance susindiquée dans la description du bien n'est pas garantie.

Les indications cadastrales ne sont mentionnées qu'à titre de simple renseignement et le superficiaire ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

## 11. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés.

1. Le droit de superficie est concédé sur le bien prédécrit avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf au superficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du propriétaire ni recours contre lui.

Le constituant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'a pas fait l'objet de convention dérogatoire au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant la limite du bien.

Le constituant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou de servitude concernant le bien vendu et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le superficiaire reconnaît avoir reçu copie du titre de propriété du constituant, lequel ne stipule aucune servitude.

Le superficiaire est subrogé dans les droits et obligations du constituant résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le constituant décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2. Le constituant déclare qu'il existe une servitude de passage au profit des 3 logements « familles nombreuses » situés chaussée de Bruxelles 600A – 600B et 600C, cadastrés section B numéros 161N, 161M et 161L, résultant de l'acte de constitution d'un droit d'emphytéose consenti par la Commune au profit du « Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie » reçu le 23 juin 2010 par André Naveau, Commissaire au CAI de Charleroi, et qui stipule expressément ce qui suit :

« *Clause particulière*

*La bailleuse garantit à l'emphytéote une servitude de passage exceptionnelle pour l'accès aux biens par la cour intérieure de la propriété pour du charroi (via le porche d'entrée) ainsi qu'une garantie de vue sur cette même cour. L'accès sera réservé aux cas de force majeure ou pour des travaux effectués par l'emphytéote.*

*Coté cour de ferme, la zone de cour au profit de l'emphytéote, sur une profondeur de 4,50 mètres, comprendra l'accès par la petite porte percée dans le mur d'enceinte. Cette porte deviendra donc privative et réservée exclusivement à l'accès aux logements. »*

De même, le constituant déclare que l'atelier rural de 1200m<sup>2</sup> accolé à l'arrière du bien prédécrit et la serre qui reste appartenir à la Commune doivent conserver un accès pour les services de secours. Cette servitude de passage grève donc le bien objet des présentes et devra être reprise sur les plans du projet immobilier mis en œuvre par le superficiaire.

Les modalités d'usage et l'assiette de la servitude seront déterminées entre les parties, qui s'en réfèrent à ce stade au plan repris en page 9 de l'offre finale ci-annexée.

3. Division - Servitudes accessoires par destination du propriétaire

La division du bien sous plus grand appartenant au constituant est de nature à provoquer entre les différents lots issus de la division, l'existence de servitude(s) par destination du propriétaire, dès lors qu'il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique) et que ces servitudes sont apparentes, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces.

Ce principe vaut comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents, et par l'effet de la volonté des parties, également pour les services qui seraient occultes mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des lots eux-mêmes (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir).

Sont notamment concernés :

- les vues et jours,
- les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, ...),

Cette servitude continuera de bénéficier à chacun des lots nés de la division, selon les mêmes modalités et sans que la condition du fonds servant ne puisse en être sensiblement aggravée.

12. Fin du droit de superficie

1. Résiliation anticipée

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, à défaut pour le superficiaire de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi (notamment : non-respect des conditions de construction, des prescriptions urbanistiques, etc).

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que toute résiliation anticipée de la présente convention, en ce qu'elle concerne des droits réels immobiliers, devra nécessairement être constatée par acte authentique conformément à l'article 3.30 du Code civil, sous peine d'inopposabilité aux tiers.

2. Indemnité due en fin de convention

A l'extinction du droit de superficie, par l'effet du terme ou d'une résiliation ou résolution anticipée, les ouvrages et plantations érigées par le superficiaire sont acquis de plein droit au constituant, moyennant le règlement d'une indemnité visant à prévenir tout enrichissement injustifié dans le chef du constituant.

Cette indemnité intègre notamment les paramètres suivants :

- l'illiquidité des ouvrages et plantations érigés par le superficiaire,
- la vétusté, l'usure, les accidents et dégradations éventuelles subies par le bien, en ce compris le tréfonds, s'il y a lieu,
- la spécialisation des ouvrages et des plantations,
- les avantages obtenus par le superficiaire du chef du droit dont il est devenu titulaire.

Cette indemnité sera déterminée de commun accord, le cas échéant, dans le respect des règles applicables en matière d'opposition d'intérêts de nature patrimoniale et, à défaut d'accord, par un expert, agissant en qualité de tiers décideur obligatoire, désigné soit de commun accord, soit par le président du tribunal de premier instance compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

### 13. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de superficie prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public, privé ou d'intérêt général expropriant prendra possession des lieux.

Le propriétaire informera le superficiaire dès qu'il aura connaissance et dans les plus brefs délais de toute procédure d'expropriation qui serait entamée et poursuivie contre lui sur le bien et s'engage à appeler le superficiaire à la cause.

En cas d'expropriation, le superficiaire ne pourra réclamer aucune indemnité au propriétaire; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra réclamer à celui-ci aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au propriétaire.

### 14. Cessibilité du droit de superficie

Le superficiaire ne peut céder son droit de superficie que moyennant accord préalable et écrit du propriétaire, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

## **CONDITIONS ADMINISTRATIVES**

### 1. **Urbanisme**

#### 1. Préambule

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissantes au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment leur statut administratif.

Ceci exposé, il est rappelé comme de droit que :

- aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- le droit de superficie est concédé sur le bien avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

#### 2. Information circonstanciée

A l'effet de fournir au superficiaire les informations prévues par le CoDT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Les Bons Villers de lui fournir les renseignements prévus par les articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDT.

La Commune a répondu par un courrier en date du 26 avril 2023, dont copie a été remise au superficiaire, qui le reconnaît.

Le propriétaire déclare, sur base de ce courrier transmis par la Commune, ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« *Le bien en cause :*

*1° est situé pour majeure partie en zone agricole et le reste en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*

*2° n'est pas repris sur une carte des affectations des sols ;*

*3° est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*

*4° est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne les enseignes et dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*

*5° n'est pas situé au sein d'un Schéma d'Orientation Local n° ... dit « ... » , approuvé par Arrêté Ministériel du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*6° est situé pour majeure partie en zone agricole et le reste en zone mixte au sein du Pôle de Frasnes-lez-Gosselies et ce, au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en date du 21/03/2016 ;*

*A notre connaissance et dans l'état actuel de nos archives, le bien en cause :*

*7° n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ; 8° a fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés à :*

- *M. MOREAU le 22/03/1999 pour la construction d'un hangar de stockage de matériel agricole – réf. 2009/99 ;*
- *la Commune des Bons Villers par la tutelle, le 03/12/2009 pour l'aménagement d'un atelier rural – réf. 2009/38 ;*

- *Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie par la tutelle, le 08/07/2011 pour la transformation et la rénovation d'un immeuble de 3 logements – PU2011/39 ;*

9° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande

10° a fait l'objet d'un permis d'environnement délivré à M. Antoine LAVIS le 26/09/2022 pour des activités de basserie, production journalière 400l/J > 2000l/J ;

11° n'a pas fait l'objet de mesure de lutte contre l'insalubrité ; 12° n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ; 13° n'est pas soumis à un droit de préemption ;

14° n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 ; 15° n'est pas situé dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ; D.V.12 ou D.V.13 ;

16° est situé dans une zone à risques d'aléas d'inondations MOYENS par débordement et/ou par ruissellement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique ;

17° N'est pas situé dans un périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr. <http://www.bdes.be>)

18° N'est ni classé (article 196 du Code wallon du patrimoine), ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193) MAIS inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233) ;

19° n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;

20° n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé à l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

21° n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

22° n'est pas situé à proximité d'une zone de prévention de captage éloignée et/ou rapprochée de la SWDE ;

23° semble bénéficier d'un accès à une voirie apparemment suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (sous réserve d'une vérification in situ)

Cependant, nous ne pouvons affirmer si le bien lui-même a fait l'objet d'un raccordement à l'égouttage ;

24° est situé en zone d'assainissement COLLECTIF au sein du périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui a été approuvé par le Gouvernement wallon en date du 10/11/2005 ;

25° n'est pas situé dans un périmètre de remembrement ;

26° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

27° n'est pas concerné par une servitude publique de passage, sentier n° à l'Atlas des voiries vicinales

28° nous n'avons pas connaissance d'infractions aux dispositions du CoDT relatives à ce bien ;

29° n'est pas concerné par un projet de révision de plan de secteur. »

### 3. Division – lotissement

Le propriétaire déclare que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées.

Les parties déclarent en outre que la division résultant de la présente vente n'emporte pas création d'un lot non bâti destiné à l'habitation, de sorte que l'article D.IV.102 du CoDT ne trouve pas à s'appliquer.

### 4. Permis

Le propriétaire déclare que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un autre permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valables ; qu'en conséquence aucun autre engagement n'est pris par le tréfoncier quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le bien prédécrit.

### 5. Situation existante – infraction

Le propriétaire déclare encore à propos du bien qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

Le propriétaire déclare que le bien est actuellement affecté à usage de terrain et de grange, avec destination du projet repris supra. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

## 2. Environnement - gestion des sols.

### 1. Permis d'environnement

Le propriétaire déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

### 2. Gestion des sols

#### 1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 9 avril 2023 énonce ce qui suit :

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

Le constituant déclare qu'il a informé le superficiaire, avant la formation de la convention, du contenu de cet extrait conforme.

Le superficiaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, préalablement à la signature des présentes, par courriel du 20 juin 2023.

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

Le propriétaire 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.

#### 3. Déclaration de destination

##### 1. Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien prédécrit, le superficiaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel et commercial.

##### 2. Portée

Le constituant prend acte de cette déclaration.

En outre, il est convenu entre les parties que tous les frais de dépollution éventuels seront à la charge du propriétaire tréfoncier.

#### 4. Information circonstanciée

Le propriétaire 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.

#### 5. Renonciation à nullité

Pour autant que de besoin, le superficiaire renonce expressément à invoquer la nullité de ladite convention et requiert le notaire instrumentant de l'authentifier.

### 3. Autres réglementations

#### 1. Expropriation – Monuments/Sites.

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

#### 2. Droit de préemption.

Le constituant déclare que le bien :

- n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel ;
- n'est pas grevé d'un droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire résultant des dispositions du CoDT et de la loi sur le bail à ferme ;
- n'est pas grevé du droit de préemption régional fondé sur l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture.

#### 3. Zones inondables.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le constituant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### 4. Observatoire foncier wallon

Pas d'application.

#### 5. Dossier d'intervention ultérieure

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire qui fait effectuer dans son immeuble des travaux de construction, de transformation ou de

rénovation, en même temps ou successivement, est tenu de faire appel à un « coordinateur de chantier » chargé de constituer un « dossier d'intervention ultérieure » contenant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le propriétaire a déclaré ne pas avoir effectué depuis le 1er mai 2001, sur le bien prédécrit des actes et travaux qui rentrent dans le champ d'application de cet arrêté royal.

Le superficiaire s'engage à établir et compléter le dossier d'intervention ultérieure conformément aux dispositions légales en la matière et à le remettre au propriétaire à l'extinction du droit de superficie.

#### 6. CertIBEau

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur le nouveau Décret wallon concernant la délivrance d'un CertIBEau (Certificat des Immeubles Bâties pour l'Eau) conforme avant le raccordement, postérieur au 1er juin 2021, de tout immeuble au réseau de distribution publique, en ce compris l'installation privée de distribution, ou au dispositif d'évacuation des eaux urbaines résiduaires ou de traitement des eaux usées.

Le superficiaire déclare prendre cette certification à sa charge et sera sans recours contre le propriétaire.

#### 7. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné a attiré l'attention du superficiaire sur :

- la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim—cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.
- l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation, et ce dès la phase de conception.

## OPTION D'ACHAT

#### 1. Objet.

Le propriétaire s'engage présentement et irrévocablement à vendre ses droits dans le terrain susvisé au superficiaire, qui accepte cette option d'achat sans pour autant s'engager à acquérir, aux clauses et conditions qui suivent.

Compte tenu de la finalité du projet immobilier du superficiaire, le principe est que cette option d'achat pourra être levée par le superficiaire, sur le terrain ou le solde qui subsistera, au fur et à mesure de la cession des lots convenue ci-avant.

#### 2. Délai de l'option – caducité.

Le délai de validité de l'option est inférieur d'un jour à la durée du droit de superficie faisant l'objet du présent acte.

A l'expiration de ce délai, le bénéficiaire sera déchu de tout droit à demander exécution de ladite promesse et le propriétaire reprendra son entière liberté.

En cas de résolution ou de résiliation de la convention de renonciation à accession ci-avant, pour quelque cause que ce soit, la présente promesse de vente sera de plein droit caduque, les comparants déclarant que ces deux conventions sont indivisibles entre elles et intimement liées quant à leurs mobiles déterminants.

#### 3. Levée de l'option d'achat.

La levée de l'option, s'opérera par voie de courrier recommandé (le récépissé de dépôt faisant foi de l'envoi dans le délai éventuellement imparti), ou par e-mail avec accusé de réception, adressé au propriétaire, en son siège repris en-tête des présentes ou à toute autre adresse que les parties se communiqueraient ultérieurement.

L'acte authentique devra être signé et le prix convenu intégralement payé dans les quatre mois qui suivront.

#### 4. Obligation et garanties du propriétaire.

Le propriétaire s'engage à ne poser, à dater de la signature du présent acte, aucun acte ni consentir d'hypothèque, ni aucun droit relatif au bien dont les effets feraient obstacle, en tout ou en partie, à l'exercice de l'ensemble des prérogatives qui s'attachent au droit de propriété sur le bien sans le consentement exprès du superficiaire.

Le bien sera vendu pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques, servitudes, charges, saisies et en général de tous empêchements quelconques.

Le propriétaire déclare n'avoir souscrit sans l'accord du superficiaire aucun engagement à l'égard de tiers se rapportant directement ou indirectement au terrain et dont l'objet ou les effets seraient incompatibles avec la présente option d'achat.

#### 5. Prix de vente.

Le prix global de vente dû en cas de levée de l'option, hors frais et droits, s'élève à la somme de trois cent nonante mille euros (390.000,00 EUR), non soumis à indexation et payable au plus tard dans le délai mentionné ci-avant.



Toutefois, si certains lots ont déjà été vendus, la levée de l'option entraînera de plein droit dans les quatre mois de cette levée au plus tard, la déduction du prix à concurrence du solde des quotités de terrain, déterminé comme indiqué ci-avant, suivant un tableau de répartition à convenir par écrit dans les 3 mois de la réception du permis d'urbanisme.

Plus aucun montant ne sera dû au propriétaire après apurement de la somme dont question ci-dessus majorée des intérêts éventuels.

Toute somme non payée à l'échéance sera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de cinq pour cent (5%) l'an calculés jour par jour, jusqu'à complet paiement, sans préjudice à l'exigibilité immédiate.

#### 6. Acte authentique - Frais d'acte.

Les parties s'engagent à passer l'acte authentique de vente du terrain ou de ses quotités concernées, dans un délai de quatre mois à dater de la levée de l'option d'achat concernée. La vente interviendra sous les garanties ordinaires de droit.

Ces actes seront reçus par le ministère des notaires Stéphanie Laudert & Bénédicte Van Maele à Walhain.

#### 7. Transfert de propriété et des risques.

Tout transfert de propriété en suite de levée d'option n'interviendra qu'à la signature de l'acte authentique et après paiement complet du prix des quotités de terrain, mais sera réputé s'il y a lieu, rétroagir à la veille de l'expiration du droit de superficie faisant l'objet du présent acte.

#### 8. Cessibilité de l'option d'achat.

L'option d'achat ainsi concédée par le propriétaire est stipulée cessible, en tout ou en partie, dans le chef de son bénéficiaire.

en cas de cession totale ou partielle de la présente option, le superficiaire restera solidairement tenu avec tout cessionnaire des obligations lui incombant en vertu des présentes, jusqu'au règlement intégral du prix de vente et de ses accessoires éventuels.

#### 9. Conditions de la vente

Si l'option est levée dans le délai susvisé, et que la vente se réalise donc, elle aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

- a. Le bien sera vendu dans l'état où il se trouvera et se comportera au moment de la levée de l'option; sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur ; sans aucune garantie et aucune indemnité ni réduction du prix à charge du vendeur, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, ni quant au développement de la façade à front de la voie publique, ni quant aux vices cachés ignorés du vendeur.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucun vice caché ou apparent concernant tant le sol que le sous-sol.

Il est expressément établi que le propriétaire du sol ne sera tenu à aucune garantie, ni du sol, du sous-sol, ni des constructions, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale.

- b. Les indications cadastrales ne sont pas garanties, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.
- c. Le bien est vendu libre d'occupation, sous réserve du droit de superficie consenti présentement.
- d. Le transfert de propriété aura lieu à dater de la signature de l'acte authentique, sous réserve du point 7 ci-avant.
- e. L'acquéreur aura la jouissance du bien à vendre, dès après la signature de l'acte authentique de vente et règlement du prix et des frais fixés. Cette jouissance aura lieu par la prise de possession réelle.
- f. L'acquéreur supportera les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien vendu, sans exception ni réserve, à compter de son entrée en jouissance.
- g. Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent l'avantager ou le grever, toutes ses mitoyennetés, sans intervention du propriétaire du sol ni recours contre lui.

L'acquéreur devra respecter l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, dont copie lui sera remise, et il devra s'obliger expressément, tant pour lui que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent. Il devra en imposer à son tour le respect, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater.

- h. Le mesurage de chaque lot sera effectué, pour la vente, par les soins d'un géomètre désigné conjointement par le propriétaire et le superficiaire, aux frais de ce dernier.
- i. Le propriétaire déclare que les prescriptions urbanistiques actuelles du bien sont reprises ci-avant.

Il déclare en outre, complémentirement à l'extrait conforme de la banque de données de l'état des sols dont question ci-avant :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret sols en vigueur en Région wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol 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 ces déclarations aient été faites de bonne foi, le propriétaire est exonéré vis-à-vis du superficiaire ou du cessionnaire de l'option de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Le superficiaire déclare savoir qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours contre le propriétaire pour le cas où celui-ci devait être désigné, par l'autorité, comme l'auteur de la pollution ou le débiteur, à quelque titre, de la charge d'assainissement ou des mesures de gestion.

## DECLARATIONS FISCALES

### 1. Déclaration pro fisco

Les Comparants reconnaissent que le notaire soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 alinéa 1er du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes suivant lequel : « *En cas de dissimulation au sujet des 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* ».

Les comparants requièrent l'application du droit fixe.

Concernant les ouvrages existants, ils requièrent l'application de l'article 3.48, alinéa 1er du Code civil en matière de mobilisation par anticipation, lequel stipule :

« *Art. 3.48. Règles spécifiques*

*Les parties peuvent convenir de considérer anticipativement le bien comme un meuble, en raison de son futur détachement dans un délai économiquement et techniquement raisonnable. »*

Les comparants conviennent, compte tenu du projet susvisé et de la démolition importante à intervenir (*seuls l'enveloppe extérieure de la grange et de la ferme et le mur d'enceinte seront conservés si c'est techniquement possible*), de considérer les ouvrages existants dans leur état futur de meubles détachés du terrain dans un délai qu'ils estiment raisonnablement à 5 ans à compter du présent acte, compte tenu notamment du délai d'obtention des permis et autorisations administratives requises.

Pour autant que de besoin, la valeur des ouvrages et plantations existant dont la propriété est présentement transférée, passible d'un taux de 12,5%, s'élève à 0 EUR.

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

Le droit s'élève à cent euros (100€) payé sur déclaration du notaire instrumentant.

## DISPOSITIONS FINALES

### 1. Droit applicable

L'acquisition et la perte du droit de superficie sont régies par le droit belge.

### 2. Solidarité et indivisibilité

Les obligations assumées respectivement par le superficiaire et le constituant seront respectivement solidaires et indivisibles entre leurs ayant droits à quelque titre que ce soit.

### 3. Nullité d'une clause

Si une ou plusieurs des stipulations du présent acte devaient être privées de validité ou d'effet en raison de l'application ou de la modification de la loi, ceci n'affectera pas la validité ou l'effet des autres stipulations.

De plus, les parties s'engagent à la remplacer de bonne foi, dans la limite autorisée, par une ou des stipulations ayant un effet similaire.

### 4. Frais.

Tous les frais, taxes et honoraires du présent acte sont à charge du superficiaire.

5. Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

6. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent tous domicile à leur adresse susvisée.

7. Certificat d'identité et d'Etat civil

Le notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant :

- l'identité des parties (nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile) établie au vu de documents d'identité probants (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité) au sens de l'article 11 de la loi de Ventôse et de l'article 139 de la loi hypothécaire ;
- l'état civil des parties, au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la Banque- Carrefour des Entreprises de la personne morale comparante.

8. Capacité juridique.

Chaque partie déclare :

- être capable d'un point de vue juridique ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur de biens;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- d'une manière générale, ne pas être dessaisie de l'administration de ses biens.

9. Loi organique du Notariat.

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré l'attention des parties 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 constaté.

Les comparants déclarent par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le Notaire soussigné, de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

10. Expédition de l'acte – IZIMI - NABAN

Les parties pourront retrouver sous forme digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <https://www.notaire.be/actes-notaries>, après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant.

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](http://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](http://notaire.be)).

Une expédition lui sera adressée à première demande écrite et sans frais supplémentaires.

DONT ACTE

Fait et passé date que dessus, à Walhain, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 21 septembre 2022 et que ce délai était suffisant pour en prendre connaissance utilement.

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 avec nous Notaire.

- Le projet de l'affectation hypothécaire par la Commune dans le cadre du financement du projet (750.000 EUR en 1er rang)
- le projet de l'affectation hypothécaire par la Commune en 2e rang pour 250.000 EUR pour le financement complémentaire au profit de BELLA TERRA.

**25<sup>ème</sup> OBJET.**

**Patrimoine communal - Frasnes-Lez-Gosselies - Agricoeur - Grange - 1er Acte hypothécaire - Approbation**

**20231016 - 4506**

## Le Conseil,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu les plans réalisés par le géomètre-expert [REDACTED] datés du 18 mai 2020, du 2 novembre 2021 et du 9 novembre 2021 ;

Vu la volonté de vendre la grange avec terrain situés chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K ;

Vu l'estimation de la grange et ses abords par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi à cent cinquante mille euros (150.000,00 €) et l'estimation du terrain par le géomètre-expert RAES à trois cent nonante mille euros (390.000,00 €) ;

Vu sa délibération du 20 décembre 2021 par laquelle il décide de la mise en vente de la grange;

Vu sa délibération du 26 juin 2023 par laquelle il approuve l'acte de renonciation au droit d'accession avec la Société Bella Terra concernant la parcelle ;

Attendu que cet acte dispose que : "Le constituant touchera cette quote-part dans le prix du terrain comme suit :- un montant de deux cent mille euros (200.000,00 EUR) lors de la signature du 1er acte d'affectation hypothécaire" ;

Vu les actes de l'affectation hypothécaire ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

**Par 12 voix pour et 4 voix contre (LEMMENS, WART, LORIAU, DE CONCILIIIS);**

**DECIDE :**

**Article 1.** D'approuver l'acte d'affectation hypothécaire (750.000 € en 1er rang) dont les termes sont établis comme suit :

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**Le \$ octobre**

Par devant nous, **Stéphanie LAUDERT**, notaire à la résidence de Walhain.

### ONT COMPARU

1. a) \$\$ (identité complète des prêteurs)

L'ensemble des comparants sub 1) a) à z') étant ici représentés par Madame Julie CROON, employée, élisant domicile en l'étude du notaire soussignée, suivant procurations annexées à leur convention de prêt dont question ci-après, et dont copie ci- annexées.

D'une part, ci-après dénommés « le(s) prêteur(s) » lesquels reconnaissent expressément agir en dehors du cadre de leurs activités commerciales ou professionnelles ;

2. La **société à responsabilité limitée « BELLA TERRA »**, ayant son siège à 1470 Genappe, rue du Dernier Patard 36A bte 1, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0797.652.477 ;

Constituée aux termes d'un acte reçu le 26 janvier 2023 par le notaire Stéphanie LAUDERT, soussignée, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 30 janvier suivant sous le numéro 23308902 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis ;

Ici représentée conformément à ses statuts par son administrateur, [REDACTED] nommé aux termes de l'acte constitutif, publié comme indiqué ci-avant.

D'autre part, ci-après dénommée « l(es) emprunteur(s) » agissant solidairement et indivisiblement ;

3. La **COMMUNE DE LES BONS VILLERS** dont l'Administration est sise à 6210 Les Bons Villers, Place de Frasnes 1, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.691.169 ;

Ici représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code Wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, tel que modifié, par :

1/ Monsieur Mathieu PERIN, Bourgmestre, domicilié à \$ ;

2/ Monsieur Bernard WALLEMACQ, Directeur Général, domicilié à \$ ; Agissant toutes deux en exécution de :

- la délibération du Conseil communal du 29 juin 2022 ;
- de la délibération du Conseil communal du \$ 2023, dont l'extrait conforme est joint au présent acte.

D'autre part, ci-après dénommés « l(es) affectant(s) » ;

Les comparants ont requis le notaire instrumentant de dresser ici l'acte authentique d'une convention de prêt conclue entre eux, assortie d'une inscription hypothécaire à titre de garantie.

Article 1. Obligations.

[Redacted content]



[REDACTED]

28. Le montant total de **sept cent cinquante mille euros (750.000,00 EUR)** sera mis à disposition de l'emprunteur suivant les modalités prévues aux conventions de prêt, dont deux cent mille euros (200.000,00 EUR) versés ce jour au notaire Laudert soussigné.

#### Article 2. Remboursement – Intérêts.

Par le présent acte, les parties confirment les conditions de la convention de prêt convenues entre elles, et notamment son article 3 qui fixe les conditions de rémunération du prêt.

Le prêteur souhaite également disposer d'un titre exécutoire.

Le présent acte et son annexe forment un tout indivisible. Plus précisément, une copie de la (des) convention(s) de prêt, hors annexes, restera annexée au présent acte.

#### Article 3. Déchéance du terme.

Outre ce qui est stipulé dans la(s) convention(s) ci-jointe(s), l'emprunteur perdra le bénéfice du terme et devra rembourser immédiatement le montant emprunté ou le solde en restant dû, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, dans le cas où, pour une cause quelconque, l'hypothèque conférée par les présentes n'était pas inscrite au 1er rang.

#### Article 4. Remboursement anticipé.

L'emprunteur a le droit de rembourser anticipativement le prêt à tout moment, conformément à l'article 4 de la convention de prêt susvisée.

#### Article 5. Hypothèque.

L'emprunteur déclare affecter en hypothèque spéciale, à inscrire en 1er rang au profit des prêteurs, ici présents ou représentés et qui acceptent, les biens immobiliers désignés ci-après – **grevé d'un droit de superficie au profit de la SRL BELLA TERRA** - à la garantie :

- du remboursement du capital emprunté, pour un montant de **sept cent cinquante mille euros (750.000,00 EUR)** en principal, suivant les 28 conventions de prêts ci-annexées et dont question à l'article 1 ;
- du paiement des intérêts à échoir,
- ainsi que d'une somme de **septante-cinq mille euros (75.000,00 EUR)** pour assurer le paiement des frais et accessoires non privilégiés à résulter dudit acte, ceux-ci comprenant notamment les indemnités de emploi ci-après stipulées, les frais de poursuite et de procédure, honoraires d'avocats et frais de signification et de déclaration de créance, frais et honoraires de toutes inscriptions hypothécaires et de leur renouvellement, s'il y a lieu, et des débours à faire par les prêteurs pour la conservation de leur gage et pour sûreté de l'entière exécution des présentes.

#### DESCRIPTION DU BIEN :

Description du(des) bien(s) :

Commune de LES BONS VILLERS 1ère division – Frasnes-lez-Gosselies

L'ensemble des immeubles plus amplement décrits ci-après, constitutif d'une

universalité de fait, incluant les biens suivants : une ancienne ferme avec grange et dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K pour une contenance d'après mesurage de 56 ares 64 centiares, reprise en précadastration sous les numéros d'identifiant parcellaire réservés : « 52024 B 161 P P0000 » et « 52024 B 161 R P0000 ».

#### Plan - Précadastration

Tel que ce bien se trouve figuré et délimité sous teinte rose (LOT 1) et jaune (LOT 2) au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le 19 juin 2023 par le géomètre expert [REDACTED]

Ce plan – dont les parties déclare qu'il n'a pas été modifié depuis lors - est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence **52024-10298**.

L'hypothèque constituée comprend également tous les accessoires présents et futurs considérés comme immeubles ou immeubles par destination, ainsi que toutes les améliorations présentes et futures, notamment tous les bâtiments érigés ou à ériger.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La COMMUNE DE LES BONS VILLERS précitée déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance

Par un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par les notaires Laudert soussigné et Sébastien Foucart, de résidence à Gosselies, la COMMUNE DE LES BONS VILLERS a concédé un droit de superficie pour une durée initiale de 10 ans au profit de la SRL BELLA TERRA précitée.

Monsieur MOREAU Etienne en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

##### 1. Urbanisme

L'emprunteur déclare conformément à l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, sauf les permis suivants à :
- M. MOREAU le 22/03/1999 pour la construction d'un hangar de stockage de matériel agricole – réf. 2009/99 ;
- la Commune des Bons Villers par la tutelle, le 03/12/2009 pour l'aménagement d'un atelier rural – réf. 2009/38 ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide ;
- le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu des renseignements urbanistiques reçus de l'administration communale datés du 26 avril 2023.

L'emprunteur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-

verbal d'infraction n'a été dressé.

En outre, l'attention de l'emprunteur est attirée sur le fait :

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

##### 2/ Etat du sol

###### A. Information disponible

- Chaque extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 avril 2023 énonce ce qui suit :

« *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 §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.*** »

- L'emprunteur reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), avant la signature du présent acte, par courriel.

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

L'emprunteur 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.

###### C. Déclaration de destination non contractualisée

##### 1. Destination



Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'emprunteur déclare qu'il entend maintenir un usage inchangé : résidentiel et commercial.

## 2. Portée

Le prêteur prend acte de cette déclaration.

### D. Information circonstanciée

L'emprunteur déclare, sans que le prêteur n'exige des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

### E. Renonciation à nullité

Pour autant que de besoin, chaque partie renonce expressément à invoquer la nullité de ladite convention et requiert le notaire instrumentant de l'authentifier.

## SITUATION HYPOTHECAIRE.

L'emprunteur déclare que les biens et droits hypothéqués sont quittes et libres de toutes saisies, transcriptions, inscriptions, privilèges, émargements, mandats hypothécaires ou charges de quelque nature que ce soit.

### Article 6. Garanties

Pour les autres garanties spécialement stipulées, les parties déclarent se référer à chaque convention de prêt ci-annexée. Le fait qu'elles ne soient pas mentionnées à nouveau ici, ne signifie nullement que le prêteur y renonce d'une quelconque manière.

### Article 7. Frais - Impôts.

Tous les frais, droit et honoraires de l'acte de prêt, de même que les frais de radiation et de mainlevée de l'inscription hypothécaire, sont à la charge des emprunteurs.

L'impôt payable sur les intérêts éventuellement dus pour le prêt est à la charge des prêteurs.

### Article 8. Force exécutoire.

Les emprunteurs consentent à ce que le présent acte et son annexe soit exécutoire ; le notaire soussigné en délivrera par conséquent une grosse revêtue de la formule exécutoire à la première demande des prêteurs.

### Article 9. Radiation

Tout notaire sera justifié à établir l'acte authentique visé à l'article 92 de la loi hypothécaire et à faire radier l'inscription hypothécaire, totalement ou partiellement, sans avoir à interpellier spécialement le prêteur, sur la présentation par l'emprunteur de la grosse du présent acte ou d'un accord écrit signé portant accord de mainlevée.

### Déclarations pro fisco

Il est expressément convenu que les sûretés (hypothèque) constituées (hypothèque) ne peuvent être cumulées et qu'elles ne peuvent être utilisées au maximum qu'à concurrence de 750.000 euros en principal et 75.000 euros en accessoires.

Les parties demandent dès lors également l'application de l'article 921 C. Enreg.

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

Le droit s'élève à cent euros (100,00€) payé sur déclaration du notaire instrumentant.

### Déclarations

Sur son interpellation, chaque partie déclare :

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur de biens ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas signé de mandat hypothécaire grevant le bien objet du présent acte.
- que son identité / comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- qu'elle n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

### Certificat d'état-civil et d'identité - Capacité

Conformément à la loi organique sur le notariat et à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié, attesté et certifié l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National et/ou du Registre des Personnes Morales. Les numéros du Registre National ont été renseignés aux présentes avec l'accord exprès des parties.

Les comparants déclarent qu'ils ne sont pas sujets à une mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Frais

Tous les droits, frais ou honoraires, auxquels le présent acte ou son exécution donneraient lieu, sont à charge de l'emprunteur, de même que les frais futurs de radiation de la présente inscription.

Election de domicile

Chaque comparant déclare élire domicile à son adresse ou siège susindiqué.

Copie de l'acte

Chaque partie pourra retrouver sous forme digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <https://www.notaire.be/actes-notaries> après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement par les soins du notaire instrumentant.

Loi organique du notariat

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré l'attention des parties 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 constaté.

Les comparants déclarent par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le Notaire soussigné, de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude à Walhain, date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 21 septembre 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 et du cahier des charges, les parties ont signé avec nous, Notaire.

**26<sup>ème</sup> OBJET.**

**Patrimoine communal - Frasnès-Lez-Gosselies - Agricoeur - Grange - 2<sup>ème</sup> acte hypothécaire - Approbation**

**20231016 - 4507**

**Le Conseil,**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la circulaire du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Vu les plans réalisés par le géomètre-expert RAES datés du 18 mai 2020, du 2 novembre 2021 et du 9 novembre 2021 ;

Vu la volonté de vendre la grange avec terrain situés chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K ;

Vu l'estimation de la grange et ses abords par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi à cent cinquante mille euros (150.000,00 €) et l'estimation du terrain par le géomètre-expert RAES à trois cent nonante mille euros (390.000,00 €) ;

Vu sa délibération du 20 décembre 2021 par laquelle il décide de la mise en vente de la grange;

Vu sa délibération du 26 juin 2023 par laquelle il approuve l'acte de renonciation au droit d'accession avec la Société Bella Terra concernant la parcelle ;

Attendu que cet acte dispose que : "Le constituant touchera cette quote-part dans le prix du terrain comme suit :- un montant de deux cent mille euros (200.000,00 EUR) lors de la signature du 1<sup>er</sup> acte d'affectation hypothécaire" ;

Vu les actes de l'affectation hypothécaire ;

Par ces motifs ;

Après en avoir délibéré,

**Par 12 voix pour et 4 voix contre (LEMMENS, WART, LORIAU, DE CONCILIIIS);**

**DECIDE :**

**Article 1.** D'approuver l'acte d'affectation hypothécaire (250.000 € en 2<sup>ème</sup> rang) dont les termes sont établis comme suit :

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le \$ octobre

Par devant nous, Stéphanie LAUDERT, notaire à la résidence de Walhain.

## ONT COMPARU

### 1) a) \$\$ (identité complète des prêteurs)

L'ensemble des comparants sub 1) a) à i) étant ici représentés par [REDACTED], élisant domicile en l'étude du notaire soussignée, suivant procurations annexées à leur convention de prêt dont question ci-après, et dont copie ci-annexées.

D'une part, ci-après dénommés « le(s) prêteur(s) » lesquels reconnaissent expressément agir en dehors du cadre de leurs activités commerciales ou professionnelles ;

2) La société à responsabilité limitée « BELLA TERRA », ayant son siège à 1470 Genappe, rue du Dernier Patard 36A bte 1, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0797.652.477 ; Constituée aux termes d'un acte reçu le 26 janvier 2023 par le notaire Stéphanie LAUDERT, soussignée, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 30 janvier suivant sous le numéro 23308902 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis ;

Ici représentée conformément à ses statuts par son administrateur, [REDACTED] nommé aux termes de l'acte constitutif, publié comme indiqué ci-avant.

D'autre part, ci-après dénommée « l(es) emprunteur(s) » agissant solidairement et indivisiblement ;

3) La COMMUNE DE LES BONS VILLERS dont l'Administration est sise à 6210 Les Bons Villers, Place de Frasnés 1, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.691.169 ; Ici représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code Wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, tel que modifié, par :

1/ Monsieur Mathieu PERIN, Bourgmestre, domicilié à \$ ;

2/ Monsieur Bernard WALLEMACQ, Directeur Général, domicilié à \$ ; Agissant toutes deux en exécution de :

- la délibération du Conseil communal du 29 juin 2022 ;
- de la délibération du Conseil communal du \$ 2023, dont l'extrait conforme est joint au présent acte.

D'autre part, ci-après dénommés « l(es) affectant(s) » ;

Les comparants ont requis le notaire instrumentant de dresser ici l'acte authentique d'une convention de prêt conclue entre eux, assortie d'une inscription hypothécaire à titre de garantie.

### Article 1. Obligations.

1.1. Suivant convention de prêt à intérêts signée entre les parties en date du \$ 2023, ci-annexée, l'emprunteur, préqualifié sub 2), reconnaît devoir à Monsieur et Madame \$, prêteur, préqualifiée sub 1) a), la somme de vingt-cinq mille euros (25.000,00 EUR), qu'il déclare avoir reçue par virement sur le compte de consignation BE\$ ouvert par l'avocat Roland Hardy.

1.2. Suivant convention de prêt à intérêts signée entre les parties en date du \$ 2023, ci-annexée, l'emprunteur, préqualifié sub 2), reconnaît devoir à Monsieur \$, prêteur, préqualifiés sub 1) b), la somme de vingt-cinq mille euros (25.000,00 EUR), qu'il déclare avoir reçue par virement sur le compte de consignation BE\$ ouvert par l'avocat Roland Hardy.

\$\$

1.\$ Le montant total de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 EUR) sera mis à disposition de l'emprunteur suivant les modalités prévues aux conventions de prêt.

### Article 2. Remboursement – Intérêts.

Par le présent acte, les parties confirment les conditions de la convention de prêt convenues entre elles, et notamment son article 3 qui fixe les conditions de rémunération du prêt.

Le prêteur souhaite également disposer d'un titre exécutoire.

Le présent acte et son annexe forment un tout indivisible. Plus précisément, une copie de la (des) convention(s) de prêt, hors annexes, restera annexée au présent acte.

### Article 3. Déchéance du terme.

Outre ce qui est stipulé dans la(s) convention(s) ci-jointe(s), l'emprunteur perdra le bénéfice du terme et devra rembourser immédiatement le montant emprunté ou le solde en restant dû, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, dans le cas où, pour une cause quelconque, l'hypothèque conférée par les présentes n'était pas inscrite au 2e rang.

### Article 4. Remboursement anticipé.

L'emprunteur a le droit de rembourser anticipativement le prêt à tout moment, conformément à l'article 4 de la convention de prêt susvisée.

### Article 5. Hypothèque.

L'emprunteur déclare affecter en hypothèque spéciale, à inscrire en 2e rang au profit des prêteurs, ici présents ou représentés et qui acceptent, les biens immobiliers désignés ci-après – grevé d'un droit de superficie au profit de la SRL BELLA TERRA - à la garantie :

- du remboursement du capital emprunté, pour un montant de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 EUR) en principal, suivant les \$\$ conventions de prêts ci-annexées et dont question à l'article 1 ;
- du paiement des intérêts à échoir,

- ainsi que d'une somme de vingt-cinq mille euros (25.000,00 EUR) pour assurer le paiement des frais et accessoires non privilégiés à résulter dudit acte, ceux-ci comprenant notamment les indemnités de remploi ci-après stipulées, les frais de poursuite et de procédure, honoraires d'avocats et frais de signification et de déclaration de créance, frais et honoraires de toutes inscriptions hypothécaires et de leur renouvellement, s'il y a lieu, et des débours à faire par les prêteurs pour la conservation de leur gage et pour sureté de l'entière exécution des présentes.

## DESCRIPTION DU BIEN :

Description du(des) bien(s) :

Commune de LES BONS VILLERS 1ère division – Frasnés-lez-Gosselies

L'ensemble des immeubles plus amplement décrits ci-après, constitutif d'une universalité de fait, incluant les biens suivants : une ancienne ferme avec grange et dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis chaussée de Bruxelles, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 161 K pour une contenance d'après mesurage de 56 ares 64 centiares, reprise en précadastration sous les numéros d'identifiant parcellaire réservés : « 52024 B 161 P P0000 » et « 52024 B 161 R P0000 ».

Plan - Précadastration

Tel que ce bien se trouve figuré et délimité sous teinte rose (LOT 1) et jaune (LOT 2) au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le 19 juin 2023 par le géomètre expert Marcel Raes, à Obaix, rue de la Station 31 ;

Ce plan – dont les parties déclare qu'il n'a pas été modifié depuis lors - est repris dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 52024-10298.

L'hypothèque constituée comprend également tous les accessoires présents et futurs considérés comme immeubles ou immeubles par destination, ainsi que toutes les améliorations présentes et futures, notamment tous les bâtiments érigés ou à ériger.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La COMMUNE DE LES BONS VILLERS précitée déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur MOREAU Etienne Joseph, aux termes d'un acte reçu le 24 novembre 2006 par le notaire Charles Wauters, alors à Hannut, transcrit au 1er bureau des hypothèques de Charleroi sous la formalité 44-T-06/12/2006-16911.

Par un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par les notaires Laudert soussigné et Sébastien Foucart, de résidence à Gosselies, la COMMUNE DE LES BONS VILLERS a concédé un droit de superficie pour une durée initiale de 10 ans au profit de la SRL BELLA TERRA.

Monsieur MOREAU Etienne en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

## SITUATION ADMINISTRATIVE

### 1. Urbanisme

L'emprunteur déclare conformément à l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, sauf les permis suivants à :

- M. MOREAU le 22/03/1999 pour la construction d'un hangar de stockage de matériel agricole – réf. 2009/99 ;  
- la Commune des Bons Villers par la tutelle, le 03/12/2009 pour l'aménagement d'un atelier rural – réf. 2009/38 ;

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide ;  
- le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu des renseignements urbanistiques reçus de l'administration communale datés du 26 avril 2023.

L'emprunteur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

En outre, l'attention de l'emprunteur est attirée sur le fait :

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

### 2/ Etat du sol

#### A. Information disponible

- Chaque extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 avril 2023 énonce ce qui suit :

« 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 §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. »

- L'emprunteur reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), avant la signature du présent acte, par courriel.

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

L'emprunteur 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.

#### C. Déclaration de destination non contractualisée

##### 1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'emprunteur déclare qu'il entend maintenir un usage inchangé : résidentiel et commercial.

##### 2) Portée

Le prêteur prend acte de cette déclaration.

#### D. Information circonstanciée

L'emprunteur déclare, sans que le prêteur n'exige des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

#### E. Renonciation à nullité

Pour autant que de besoin, chaque partie renonce expressément à invoquer l

#### SITUATION HYPOTHECAIRE.

L'emprunteur déclare que les biens et droits hypothéqués sont quittes et libres de toutes saisies, transcriptions, inscriptions, privilèges, émargements, mandats hypothécaires ou charges de quelque nature que ce soit, à l'exception de :

- l'inscription à prendre au profit de divers prêteurs à concurrence de 750.000,00 EUR en principal et 75.000,00 EUR accessoires, en vertu d'un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes par le notaire Laudert soussigné.

#### Article 6. Garanties

Pour les autres garanties spécialement stipulées, les parties déclarent se référer à chaque convention de prêt ci-annexée. Le fait qu'elles ne soient pas mentionnées à nouveau ici, ne signifie nullement que le prêteur y renonce d'une quelconque manière.

#### Article 7. Frais - Impôts.

Tous les frais, droit et honoraires de l'acte de prêt, de même que les frais de radiation et de mainlevée de l'inscription hypothécaire, sont à la charge des emprunteurs.

L'impôt payable sur les intérêts éventuellement dus pour le prêt est à la charge des prêteurs.

#### Article 8. Force exécutoire.

Les emprunteurs consentent à ce que le présent acte et son annexe soit exécutoire ; le notaire soussigné en délivrera par conséquent une grosse revêtue de la formule exécutoire à la première demande des prêteurs.

#### Article 9. Radiation

Tout notaire sera justifié à établir l'acte authentique visé à l'article 92 de la loi hypothécaire et à faire radier l'inscription hypothécaire, totalement ou partiellement, sans avoir à interpellier spécialement le prêteur, sur la présentation par l'emprunteur de la grosse du présent acte ou un accord écrit signé portant mainlevée.

#### Déclarations pro fisco

Il est expressément convenu que les sûretés (hypothèque) constituées (hypothèque) ne peuvent être cumulées et qu'elles ne peuvent être utilisées au maximum qu'à concurrence de 250.000 euros en principal et 25.000 euros en accessoires.

Les parties demandent dès lors également l'application de l'article 921 C. Enreg.

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

Le droit s'élève à cent euros (100,00€) payé sur déclaration du notaire instrumentant.

#### Déclarations

Sur son interpellation, chaque partie déclare :

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur de biens ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire et qu'elle n'a pas

l'intention de le faire ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'il n'a pas signé de mandat hypothécaire grevant le bien objet du présent acte.
- que son identité / comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- qu'elle n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

#### Certificat d'état-civil et d'identité - Capacité

Conformément à la loi organique sur le notariat et à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant confirme avoir vérifié, atteste et certifie l'identité des parties d'après leur carte d'identité et/ou d'après les données du Registre National et/ou du Registre des Personnes Morales. Les numéros du Registre National ont été renseignés aux présentes avec l'accord exprès des parties.

Les comparants déclarent qu'ils ne sont pas sujets à une mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

#### Frais

Tous les droits, frais ou honoraires, auxquels le présent acte ou son exécution donneraient lieu, sont à charge de l'emprunteur, de même que les frais futurs de radiation de la présente inscription.

#### Election de domicile

Chaque comparant déclare élire domicile à son adresse ou siège susindiqué.

#### Copie de l'acte

Chaque partie pourra retrouver sous forme digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <https://www.notaire.be/actes-notaries> après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement par les soins du notaire instrumentant.

#### Loi organique du notariat

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré l'attention des parties 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 constaté.

Les comparants déclarent par ailleurs avoir été dûment conseillés et informés par le Notaire soussigné, de manière impartiale, de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

#### DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude à Walhain, date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 20 septembre 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.  
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 et du cahier des charges, les parties ont signé avec nous, Notaire.

**27<sup>ème</sup> OBJET.**

**Atelier rural - Bail emphytéotique conclu avec la coopérative « Agricoeur – Pôle circuits-courts » - Approbation**

**20231016 - 4508**

Monsieur le Bourgmestre explique que le bail concerne l'Atelier rural.

La société coopérative a besoin d'un droit réel pour obtenir un subside d'investissement qu'elle a sollicité.

Le bail est proposé sur 20 ans (durée d'amortissement des investissements).

Il ajoute qu'il n'y a pas d'option d'achat, que la destination du bâtiment doit rester la même et que si la coopérative achète à terme, elle aurait droit à une indemnisation pour les investissements qui ont amélioré le bâtiment.

Monsieur Wart se demande ce qu'il en serait de ce bail si le Gal du Pays des 4 Bras n'est pas renouvelé.

Monsieur le Bourgmestre répond que le Gal n'a qu'une part dans la coopérative. Celle-ci peut vivre sans le GAL.

**Le Conseil,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la circulaire relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux du 23 février 2016 ;

Vu le programme stratégique transversal approuvé le 16 septembre 2019 ; notamment le point "5.1.3 : Soutenir l'économie locale" et "5.1.3.2 : Créer un centre de distribution de produits locaux" ;

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural et visant la promotion, la création et le soutien de l'emploi ou d'activités économiques dont les ateliers ruraux ;

Vu sa décision du 19 décembre 2022 par laquelle il approuve la convention d'occupation de l'atelier rural situé sur le site "Agricoeur" par la coopérative « AGRICOEUR – Pôle circuits-courts » ;

Considérant que le Gal Pays des 4 Bras a obtenu un subside pour développer un Tiers-lieu au sein de l'Atelier rural et ce, dans le cadre du développement rural ;

Considérant qu'une des conditions est que le Gal Pays des 4 Bras dispose d'un droit réel sur l'atelier rural pour la fin octobre 2023 au plus tard ;

Qu'il est proposé de conclure un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans ;

Attendu que cette convention est conclue dans un objectif d'intérêt public, reconnu par le décret du 11 avril 2014 précité en ce qu'il vise la promotion, la création et le soutien de l'emploi ou d'activités économiques, dont les ateliers ruraux ;

Vu la décision du Collège communal du 25 avril 2023 par laquelle il désigne le Bureau d'études notariales Dupuis et associés ;

Vu le projet de Bail emphytéotique ;

Attendu que, sans préjudice des éventuels étalements de loyers octroyés à la coopérative, la convention d'occupation de l'atelier rural situé sur le site "Agricoeur" par la coopérative « AGRICOEUR – Pôle circuits-courts », approuvée par le Conseil communal le 19 décembre 2022, prendra fin à la date d'entrée en vigueur du bail emphytéotique ;

Après en avoir délibéré,

Par ces motifs,

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1.** D'approuver le Bail emphytéotique relatif à l'atelier rural dont les termes sont établis comme suit :

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

**LE**

**Par devant Nous, Maître Sébastien FOUCART, notaire associé de résidence à Charleroi (2<sup>ème</sup> canton – anciennement Gosselies), faisant partie de la société à responsabilité limitée dénommée « Notaires Dupuis et Associés » (BCE : 0784.897.967), ayant son siège à Charleroi, section de Gosselies, rue des Déportés, 2/B.**

**ONT COMPARU**

**A. D'une part,**

La **COMMUNE DE LES BONS VILLERS**, dont l'administration est située à 6210 Les Bons Villers (Frasnes-lez-Gosselies), Place de Frasnes, 1, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0216.691.169.

Représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, par :

- \*
- \*

Agissant tous deux en application d'une délibération du Conseil communal du \*, dont une copie conforme restera ci-annexée mais non transcrite et dont les représentants de la Commune déclarent qu'elle est devenue définitive.

Ci-après dénommée « **le Constituant** » ou « **le Propriétaire originaire** »

#### B. D'autre part,

La **société coopérative "AGRICOEUR POLE CIRCUIT-COURT"**, ayant son siège à 6210 Les Bons Villers (Frasnes-lez-Gosselies), rue de Sart-Dames-Avelines, 8A, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0792.426.157 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE792.426.157.

Société constituée par acte reçu par Maître Philippe DUPUIS, Notaire à Charleroi (2ème canton – anciennement Gosselies), en date du 13 octobre 2022, publié aux annexes du Moniteur Belge le 17 octobre suivant sous le numéro 22365916 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Représentée aux présentes conformément à l'article 23 des statuts par deux administrateurs agissant conjointement, à savoir :

- \*
- \*

Tous deux nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif publié comme dit ci-avant.

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

Le Constitution et l'Emphytéote sont ci-après désignés, chacun ensemble ou séparément, « **le(s) Comparant(s)** ».

#### **Avertissement requis par la loi**

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.

Dans ce contexte, les Comparants nous ont requis d'instrumenter seul le présent acte.

#### AUTORISATION PREALABLE – DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAL

La présente opération a été autorisée suivant délibération du Conseil Communal en sa séance du \*, dont une copie restera ci-annexée et dont les représentants de la commune déclarent qu'elle est devenue définitive mais ne sera pas transcrite.

#### I. **OBJET DE L'ACTE - CARACÉTRISTIQUE**

Les Comparants nous requièrent de recevoir un acte de constitution d'un **droit d'emphytéose** temporaire (Ci-après « **Droit d'emphytéose** »), à titre onéreux (ci-après « **Acte** »), ayant pour objet l'exploitation et le développement par l'Emphytéote d'un Atelier rural, lequel est défini en vertu de l'article 1er du Décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural comme « un bâtiment polyvalent à vocation économique, rénové ou construit par la commune. Loué pour une durée limitée aux TPE et PME, l'atelier rural facilite le lancement de nouvelles entreprises ».

Ce droit réel confère à l'Emphytéote le **plein usage** et la **pleine jouissance** d'un immeuble (par nature ou par incorporation) appartenant au 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.

L'impératif de préservation de la valeur du Bien dont question aux présentes s'entend de la valeur à l'extinction du contrat. Dans cet entretemps, l'Emphytéote est libre de définir sa propre programmation.

#### II. **TITRE DU CONSTITUANT – ETAT DU BIEN - PROJET**

##### a. **Titre – Bien – Origine de propriété :**

Le Constituant est propriétaire du bien suivant :

#### **COMMUNE DE LES BONS VILLERS - 1ere division FRASNES-LEZ-GOSSELIES - Article 161**

Un bâtiment rural avec toutes dépendances et terrain, situé Chaussée de Bruxelles 600 +, cadastré ou l'ayant été selon extrait cadastral récent section B partie du numéro 0161KP0000 et numéro 159BP0000 et selon précadastration numéro parcellaire réservé \*, pour une contenance selon mesurage ci-après relaté de \*.

Revenu cadastral : \*

#### **PLAN**

Tel que ce bien est figuré sous \* en un plan levé et dressé par \*, Géomètre immobilier à \*, en date du \*.

Ce plan a été déposé préalablement à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) sous le numéro de référence \*.

Les parties déclarent que ce plan n'a pas été modifié, et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Ce plan, visé *ne varietur* par les parties et nous, Notaire, restera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, paragraphe 3 du Code civil.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

La COMMUNE DE LES BONS VILLERS est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grand, de \*\*, aux termes d'un acte reçu le 29 novembre 2006 par le notaire Charles WAUTERS, à Hannut, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le \* sous la référence \*.

Aux termes d'un acte reçu le \* par \*, la COMMUNE DE LES BONS VILLERS a consenti à la société anonyme R-GROUP (BCE 0829.094.335), à Liège, un droit de superficie portant sur la toiture de l'Atelier rural, en vue d'y installer des panneaux photovoltaïques.

A l'origine et depuis plus de trente ans à compter des présentes, ledit bien appartenait avec d'autres à \*, pour les avoir acquis de \*, aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph GERARD, Notaire de résidence à Gembloux, substituant Maître Pierre DEBOUCHE, Notaire à Gembloux, légalement empêché, en date du 23 décembre 1964, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le 8 janvier 1965, volume 4839 numéro 1.

\* est décédée intestat à Les-Bons-Villers, le 21 juin 1980.

Sa succession a été recueillie pour la nue-propiété par ses quatre enfants, issus de son union avec Monsieur MOREAU Jules, savoir : 1/ \* 2/ \* 3/ \* 4/ \*, chacun à concurrence d'un/quart, sous réserve des droits en usufruit revenant à \* en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Pierre DEBOUCHE, en date du 21 novembre 1795.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Alexandre DEBOUCHE, Notaire de résidence à Gembloux, en date du 13 septembre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Charleroi en date du 15 septembre suivant, volume 1 1.545, numéro 5, \* a renoncé aux droits en usufruit qu'il détenait dans lesdits biens.

Aux termes du même acte, \*, précité, \* et \*ont cédé tous les droits indivis qu'ils possédaient dans lesdits biens à \*

L'Emphytéote devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **b. Etat du Bien :**

En l'état, le Bien abrite en particulier, au titre d'ouvrage(s) et de plantations, un bâtiment rural.

#### **c. Valeur du Bien :**

À l'effet de vérifier l'interdiction de diminuer la valeur du Bien, une expertise portant état des lieux circonstancié de celui-ci sera dressée endéans les trois semaines des présentes, par \*, géomètre-expert, sis à \*. Cette expertise sera établie [à frais communs OU à charge de \*].

#### **d. Projet**

L'Emphytéote déclare que son intention consiste, grâce au Droit d'emphytéose présentement constitué, en la sécurisation dans le temps du développement de la coopérative Agricoeur, à savoir le soutien aux petits producteurs locaux, la relocalisation alimentaire, la promotion d'une alimentation durable et l'implication citoyenne (ci-après « *Projet* »). Le *Projet* a ainsi une finalité sociale forte, s'inscrivant dans l'économie sociale et restant ouvert à de nouveaux membres et usagers.

L'Emphytéote envisage d'apporter des améliorations et modifications essentiellement techniques au Bien, tant sur la partie non bâtie (notamment construction de hangar, système d'irrigation, ...) que sur la partie bâtie (gestion des accès, renforcement électrique, isolation, chauffage, cloisonnement, éclairage, ventilation...) sans préjudice de l'obtention des autorisations administratives requises le cas échéant et sans engagement généralement quelconque au bénéfice du Constituant

### **III. ETAT DES CONTRAINTES**

#### **a. Etat d'occupation**

Le Constituant du Droit d'emphytéose déclare et garantit que le Bien est d'ores et déjà actuellement occupé par l'Emphytéote.

En conséquence, l'Emphytéote en obtiendra la pleine jouissance par le libre usage dès la prise de cours de l'Emphytéose.

#### **b. 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.



### c. Servitudes et obligations préexistantes

L'Emphytéote est subrogé dans les droits et obligations du Constituant pour autant que les « servitudes et obligations préexistantes » revêtent un caractère réel et soient toujours d'actualité. À ce propos, le Constituant précise que son titre de propriété étant l'acte reçu le 29 novembre 2006 par le notaire Charles WAUTERS, à Hannut ne contient ni servitude ni condition spéciale.

L'acte reçu le \* par le notaire \* ayant pour objet le droit de superficie dont question à l'origine de propriété contient les servitudes et conditions spéciales suivantes :

« \* ».

Le Constituant n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

Les comparants s'engagent en outre à comparaître devant notaire, à première demande de la partie la plus diligente, en vue de constituer les servitudes de passage et d'accès nécessaires pour la bonne gestion du site, de manière à permettre un accès tant via le Chemin de Saucy que via la chaussée de Bruxelles.

### d. Statut administratif du Bien

## **INFORMATIONS SUR LA SITUATION URBANISTIQUE**

### **A. Généralités**

Le Constituant a l'obligation d'informer d'initiative l'Emphytéote sur la situation urbanistique du bien.

Dans son propre intérêt, l'Emphytéote a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'Emphytéote est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 du Code de développement territorial](#) (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la [péréemption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

### **B. Renseignements urbanistiques**

Le Constituant déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune des Bons Villers, le 13 septembre 2023, dont l'Emphytéote déclare avoir reçu copie, que :

« Les biens en cause :

1° sont situés en zone d'habitat et en partie en zone agricole au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

2° n'est pas repris sur une carte des affectations des sols ;

3° est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

4° est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne les enseignes et dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

5° n'est pas situé au sein d'un Schéma d'Orientation Local n° ... dit « ... », approuvé par Arrêté Ministériel du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

6° sont situés en partie en zone mixte et en partie en zone agricole au sein du Pôle de Frasnes-lez-Gosselies et ce, au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en date du 21/03/2016 ;

A notre connaissance et dans l'état actuel de nos archives, le bien en cause :

7° n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

8° -161K a fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés à

- \* le 22/03/1999 pour la construction d'un hangar de stockage de matériel agricole – réf. 2009/99 ;

- la Commune des Bons Villers par la tutelle, le 03/12/2009 pour l'aménagement d'un atelier rural – réf. 2009/38 ;

- Fonds du Logement des Familles nombreuses de wallonie par la tutelle, le 08/07/2011 pour la transformation et la rénovation d'un immeuble de 3 logements – PU2011/39 ;

9° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;

10° -161K a fait l'objet d'un permis d'environnement délivré à \* le 26/09/2022 pour des activités de brasserie, production journalière supérieure à 400l/J et inférieure ou égale à 2000l/J – réf. 2022-D34 ; ;

11° n'a pas fait l'objet de mesure de lutte contre l'insalubrité ;

12° n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

13° n'est pas soumis à un droit de préemption ;

14° n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 ;

15° n'est pas situé dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ; D.V.12 ou D.V.13 ;

16° sont situés dans une zone à risques d'aléas d'inondations MOYENS par débordement et/ou par ruissellement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique ;

17° ne sont pas situés dans un périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr. <http://www.bdes.be>)

18° ne sont ni classés (article 196 du Code wallon du patrimoine), ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193), MAIS inscrits à l'atlas des sites archéologiques (article 233) ;

19° n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;

20° n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé à l'article ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

21° n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

22° n'est pas situé à proximité d'une zone de prévention de captage éloignée et/ou rapprochée de la SWDE ;

23° semblent bénéficier d'un accès à une voirie apparemment suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (sous réserve d'une vérification in situ).

Cependant, nous ne pouvons affirmer si le bien lui-même a fait l'objet d'un raccordement à l'égouttage ;

24° sont situés en zone d'assainissement COLLECTIF au sein du périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui a été approuvé par le Gouvernement wallon en date du 10/11/2005 ;

25° n'est pas situé dans un périmètre de remembrement ;

26° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

27° ne semble pas être concerné par une servitude publique de passage, sender n° à l'Atlas des voiries vicinales ;

28° nous n'avons pas connaissance d'infractions aux dispositions du CoDT relatives à ce bien ;

29° n'est pas concerné par un projet de révision de plan de secteur ;

*Remarques complémentaires :*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien.*

*La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signe en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. »*

### **C. Situation existante**

Le Constituant garantit à l'Emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens et déclare qu'à sa connaissance, les travaux qui ont été effectués par des tiers avec les prescriptions urbanistiques ont été réalisés dans les règles de l'art. Le Constituant déclare que le bien est actuellement affecté à usage **d'Atelier rural et de terrain**. Le Constituant déclare que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le Constituant déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, que le bien concerné par le présent acte n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, à l'exception de ce qui est dit 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.

Pour le futur, l'Emphytéote sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le Constituant. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du [CICC](#).

Complémentairement, le Constituant fait les déclarations suivantes :

#### Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le bien n'est ni visé par un projet ou 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 le plan relatif à l'habitat permanent, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

Il déclare également que le bien n'est pas traversé par un sentier ou une voirie communale.

Le Constituant déclare que le bien n'est pas traversé ou longé par un cours d'eau.

#### Protection du patrimoine – Monuments et sites

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine visée au Code Wallon du Patrimoine (liste de sauvegarde, classement, zone de protection). Il est toutefois repris à l'atlas des sites archéologiques.

#### Patrimoine naturel

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

#### Zones à risque

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 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.

#### Périmètres visés aux articles D.II.31§2 et D.IV.57 du CoDT dit SEVESO

Le Constituant déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas compris dans un périmètre de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ou dans un périmètre de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

#### Zones à risques d'inondation

Le notaire déclare que le bien se trouve dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement moyen.

Le Constituant déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé précédemment.

L'Emphytéote a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et sera sans recours contre le Constituant.

### **GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL**

#### **A. Information préalable**

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 31 août 2023 énoncent pour chaque parcelle ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

**(pêche)** 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**

**(bleu lavande)** 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**

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12§2,3)

**Néant**

MOTIF D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12§2,3)

**Néant**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12§4)

**Néant »**

À ce sujet, le Constituant déclare :

- qu'il a informé l'Emphytéote, avant la conclusion de la vente, du contenu de chaque extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la [liste des établissements et activités](#) susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer [une analyse ou un assainissement du sol](#).

L'Emphytéote déclare avoir été informé par le Constituant du contenu de chaque extrait conforme.

## **B. Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol**

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

## **C. Destination**

L'Emphytéote destine le bien à l'usage « **résidentiel** » (la portée de la destination se limite à cette clause).

### **e. Accord préalable : liberté de construire**

L'Emphytéote est exempt de toute obligation de construire, indépendamment des prérogatives associées au droit qui lui est conféré.

## **IV. OBJET ET EFFET DU DROIT D'EMPHYTEOSE**

### **a. Objet :**

Le Droit d'emphytéose porte sur la totalité du Bien ci-avant décrit, situé Chaussée de Bruxelles 600+.

### **b. Division - Servitudes accessoires par destination du propriétaire**

La division de la propriété du Constituant, par le fait de la présente vente pourrait entraîner un état de choses qui serait constitutif de servitudes.

Il peut en être ainsi notamment des bâtiments, fenêtres, plantation, arbres et ouvertures situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc ...) et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, etc ...) ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttière, cette énumération étant exemplative et non limitative.

Cet état de choses sera maintenu à titre de servitude par destination du propriétaire.

### **c. Pouvoir de disposition – Limite - Superficie-conséquence**

L'Emphytéote peut librement disposer et notamment, céder tout ou partie de son Droit d'emphytéose, ainsi que les ouvrages et/ou plantations dont il pourrait devenir propriétaire par l'effet d'une superficie-conséquence et ce, pour tout ou partie de la durée de son droit. Dans ce contexte et moyennant le respect de cette limite temporelle, il peut notamment consentir sur le Bien des sûretés ou conclure des baux, sans l'accord du Constituant. Il ne peut cependant consentir des droits sur ces ouvrages et/ou plantations qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le Droit d'emphytéose dont il est titulaire.

## **V. DUREE & CAUSES D'EXTINCTIONS**

### **a. Durée maximale**

Le Droit d'emphytéose est consenti pour une durée initiale de vingt (20) ans, prenant cours le \*ce jour .

### **b. Echéance – Prorogation ou Renouvellement**

Les Comparants devront s'entendre au plus tard à l'échéance du Droit d'emphytéose sur l'éventuelle prorogation (ou, s'il y a lieu, renouvellement) de celui-ci.

### **c. Extinction et dissolution :**

Le Droit d'emphytéose s'éteint dans les conditions prévues par la loi.

### **d. Droit de préemption**

Préalablement à toute cession de droit réel de propriété à titre onéreux (vente, cession de droits indivis,...) sur le Bien, le Constituant, accorde un droit de préférence à l'Emphytéote, aux mêmes prix et conditions ou, le cas échéant, pour une contrepartie équivalente en valeur à celle du contrat conclu antérieurement avec un tiers sous la condition suspensive du non-exercice de ce droit, sous déduction du montant des investissements réalisés par l'Emphytéote sur le Bien.

Le montant des investissements réalisés par l'Emphytéote sur le bien fera l'objet d'une évaluation déterminée de commun accord entre les parties, le cas échéant, dans le respect des règles applicables en matière d'opposition d'intérêts de nature patrimoniale et, à défaut d'accord, par un expert, agissant en qualité de tiers décideur obligatoire, désigné soit de commun accord, soit par le président du tribunal de première instance compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

1. Ce droit de préférence s'exercera selon les modalités suivantes :

a) Dans les huit jours de la conclusion de pareille convention (conditionnelle), le cédant (ou débiteur) est tenu de notifier à au bénéficiaire, par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception, l'ensemble des conditions de l'opération. Une telle notification tient lieu d'offre de cession ;

b) A peine de déchéance, le bénéficiaire dispose alors d'un délai de deux mois à dater de la réception de cet envoi, pour accepter ou au contraire, réfuter cette proposition, dans la même forme (recommandé avec accusé de réception). La vente ou cession est parfaite, dès réception - à temps et heure - de l'acceptation pure et simple du bénéficiaire ;

c) A défaut d'acceptation pure et simple dans ce délai ou de respect de la forme exigée, la vente ou cession se forme avec le tiers et le droit de préférence s'éteint de plein droit ;

d) Si la cession avec le tiers ne peut être pleinement exécutée, pour quelque raison que ce soit, même la force majeure, endéans les six mois ou si le bien est offert à un tiers à des conditions plus avantageuses (prix inférieur, ...), le bénéficiaire doit à nouveau être avisé suivant la procédure décrite ci-dessus.

2. La méconnaissance du droit de préférence oblige de plein droit le débiteur fautif au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice au droit pour l'autre partie de postuler la résolution de la vente intervenue avec le tiers et la (re)vente à son profit, aux mêmes prix et conditions, déduction faite d'éventuels dommages et intérêts ;

3. La présente disposition engage ses auteurs et leurs ayant-droits, à tous titres.

4. Le droit de préférence est accordé intuitu personae et est, de ce fait, incessible entre vifs.

## VI. **VOLET ÉCONOMIQUE**

### 1. **Redevances - Indexation**

Le Droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une **redevance fixe** mensuelle de trois mille euros (3.000,00 EUR).

Cette redevance est néanmoins liée à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur belge. Chaque année, à la date anniversaire de la prise de cours de l'Emphytéose, la redevance variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante :

Nouvelle redevance = redevance de base x nouvel indice

indice de départ

La redevance de base est celle qui figure ci-dessus. À titre indicatif, l'indice de départ est l'index du mois de \*, soit \* (Base 2013).

Toute augmentation ou diminution de la redevance résultant des présentes opère de plein droit et sans mise en demeure.

### 2. **Païement - Retard**

Les Comparants conviennent que la redevance sera payée par le débit du compte BE\* (compte de l'Emphytéote) sur le compte numéro BE\* (appartenant au Constituant).

Toute redevance non payée dans les quinze jours de son échéance porte de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au jour du paiement effectif, un intérêt calculé à un taux légal applicable aux transactions commerciales \*majoré de \*.

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

En considération de l'ensemble des facteurs énumérés ci-après, les Comparants conviennent d'ores et déjà, sauf meilleur accord entre eux, de l'absence d'indemnisation à l'échéance du Droit de superficie :

- le montant de la redevance convenu,
- la durée du Droit d'emphytéose,
- la nature des ouvrages et plantations prévues par l'Emphytéote et notamment leur spécialisation,
- le droit de préemption.

## VII. **CONDITIONS GÉNÉRALES – AUTRES OBLIGATIONS**

### a. Etat

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

### b. Servitudes et conditions spéciales

Le Bien est délivré avec les servitudes et conditions spéciales pré-rappelées, aux frais, risques et périls de l'Emphytéote

### c. Garantie des vices cachés :

La Constitution est consentie, sans garantie contre les vices cachés, du Bien.

### d. Taxes, impôt et redevances

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

### e. Entretiens et réparations

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 de l'ensemble des grosses réparations (celles qui portent sur la structure du bien ou ses composantes inhérentes).

f. Assurances

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.

**VIII. RESPONSABILITES**

**1. 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.

**2. 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.

**CLOTURE**

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations assumées respectivement par l'Emphytéote et le Constituant seront respectivement solidaires et indivisibles entre leurs ayant droits à quelque titre que ce soit.

NULLITÉ D'UNE DES CLAUSES

Si une ou plusieurs des stipulations de l'Acte devaient être privées de validité ou d'effet en raison de l'application ou de la modification de la loi, ceci n'affectera pas la validité ou l'effet des autres stipulations. De plus, les comparants s'engagent à la remplacer de bonne foi, dans la limite autorisée, par une ou des stipulations ayant un effet similaire.

FRAIS

Tous les frais ou droits auxquels le présent contrat peut donner lieu sont supportés intégralement par l'Emphytéote.

DECLARATION FISCALE

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande du Notaire soussigné, le Constituant déclare ne pas être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas avoir, durant les cinq années ayant précédé les présentes, cédé de bâtiments avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, et ne pas faire partie d'une association momentanée ni d'une association de fait assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

**Pro fisco**, les comparants précisent pour les besoins de la perception que la base taxable s'élève à \* euros, correspondant à [redevances cumulées + indemnités + charges pour le Superficiaire], passible d'un taux de 2%.

ELECTION DE DOMICILE.

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Pour autant que de besoin, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

COMPETENCE DES TRIBUNAUX.

Pour toute contestation au sujet de l'exécution du présent contrat, les Tribunaux de l'arrondissement du Hainaut sont seuls compétents.

## COPIE DE L'ACTE ET ORIGINAL

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve l'original (la minute).

Chacun des comparants pourra télécharger une copie officielle de l'acte dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur [www.izimi.be](http://www.izimi.be)) sous l'onglet « Mes actes notariés ». Cette copie sera téléchargeable après l'accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par le notaire instrumentant.

## ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTÔSE

Les comparants reconnaissent également que le notaire a attiré en temps utile leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et ce, particulièrement, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants confirment à l'instant qu'ils ne souhaitent pas l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

## CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des Comparants, s'agissant des personnes physiques, au vu des documents d'identité (carte d'identité et pour les non-résidents, passeport) et s'agissant des personnes morales, au vu des mentions requises par la loi.

## DÉCLARATIONS DE PLEINE CAPACITÉ

Les comparants confirment au besoin qu'ils ne sont frappés d'aucune restriction à leur capacité de contracter et notamment, qu'ils ne sont ni placés sous administration, ni sous réorganisation judiciaire ou médiation de dette.

## DROIT D'ECRITURE

Droits de cent euros (100,00 eur).

- **DONT ACTE**

Fait et passé à Charleroi, en l'étude.

Les comparants confirment au besoin qu'ils ont reçu le projet d'acte avec son ou ses annexes, le \*.

Et, après lecture commentée des présentes et son annexe, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants et le notaire ont signé le présent acte et son annexe.

**Article 2.** Prend acte que, sans préjudice des éventuels étalements de loyers octroyés à la coopérative, la convention d'occupation de l'atelier rural situé sur le site "Agricoeur" par la coopérative « AGRICOEUR – Pôle circuits-courts », approuvée par le Conseil communal le 19 décembre 2022, prendra fin à la date d'entrée en vigueur du bail emphytéotique ;

---

## **28<sup>ème</sup> OBJET.**

### **Plan Communal d'Aménagement N°3 dit "La Chapelle" – Modification de l'acte de division – Division du lot N.01 - Approbation**

#### **20231016 - 4509**

Monsieur le Bourgmestre précise que ce sont les deux derniers actes concernant le PCA de la Chapelle.

Monsieur Wart demande s'il est possible d'obtenir un bilan financier de l'opération.

Monsieur le Bourgmestre répond par l'affirmative.

### **Le Conseil,**

Vu le Code civil, notamment les articles 546, 551, 552, 553 et suivants;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1122-30;

Vu le Code du Développement Territorial ;

Attendu que le collège communal en sa séance du 29 novembre 2018 a octroyé un permis d'urbanisme à SOTRABA S.A. pour la construction de 71 logements, l'aménagement de nouvelles voiries, de jardins privés, d'espaces verts publics et d'emplacement de stationnement sur un bien sis Rue Henri Loriaux, Rue François Givron, Rue Zéphirin Flandre et Drève de la Source à 6210 Frasnes-lez-Gosselies ;

Considérant l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020 ;

Attendu que la commune, propriétaire du terrain, et la S.A. Sotraba, propriétaire des constructions, entendent diviser le lot "N.O.1" repris à l'acte de division susvisé en deux immeubles d'habitation ;

Vu le procès-verbal de division et le plan de délimitation dressés par le géomètre Luc Cordier à Pont-à-Celles le 22 mars 2023 ;

Que les biens issus de la division figurent sous l'indication "N.01.A" et "N.01.B" au procès-verbal de division susmentionné ;

Qu'il y a lieu de modifier l'acte de division prévanté ;

Vu le projet d'acte transmis par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN ;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

## **DECIDE :**

**Article 1:** D'approuver l'acte de division dressé comme suit:

"L'an deux mille vingt-trois

Le \*

Par Devant Nous, Maître Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire résidant à Les Bons Villers, faisant partie de la société civile ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée, dénommée « Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire », ayant son siège social à Les Bons Villers, Chaussée de Bruxelles, 553.

En l'Etude, à Frasnes-lez-Gosselies, actuellement Commune de Les Bons Villers.

### **Ont comparu :**

**1/La Commune de LES BONS VILLERS**, dont l'administration est sise à 6210 Les Bons Villers (Frasnes-lez-Gosselies) Place de Frasnes, 1, immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0216.691.169

Représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, par :

-par son Bourgmestre, Monsieur PERIN Mathieu, ici représenté par:

Madame MATHELART Anne, Membre du Collège, domiciliée \*, Echevin, Membre du Collège agissant en vertu d'un délégation de signature lui concédée en date du

par le Bourgmestre conformément à l'article L1132-4 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, laquelle restera ci-annexée.

- et Monsieur WALLEMACQ Bernard, Directeur Général, demeurant \*.

Agissant tous deux en application d'une délibération du Conseil communal du 16 octobre 2023, dont une copie conforme restera ci-annexée mais non transcrite et dont les représentants de la Commune déclarent qu'elle est devenue définitive.

*Ci-après dénommée « Le propriétaire du terrain »*

**2)La société anonyme « SOTRABA »**, dont le siège social est établi à Seneffe (section d'Arquennes), chaussée de Nivelles, 121, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0421.205.375 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 421.205.375.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Marie DEBOUCHE, à Feluy, le 27 janvier 1981, publié à l'annexe au Moniteur belge du 10 février suivant sous le numéro 391-2, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Gérard DEBOUCHE, à Feluy, le 29 août 2012, publié à l'annexe au Moniteur belge du 2 octobre suivant sous le numéro 12162960.

*Ci-après dénommée « Le propriétaire des constructions »*

Ici représentée par [REDACTED] collaboratrice de l'étude du notaire soussigné Anne-Sophie DEMOULIN, faisant élection de domicile en son étude, sise à 6210 Les Bons-Villers, chaussée de Bruxelles, 553, en vertu d'une procuration reçue le 28 mai 2020 par le notaire DEMOULIN soussigné, et dont une expédition est restée annexée à l'acte de vente reçu ce même 28 mai 2020 par le notaire soussigné.

*Etant les propriétaires du « lot N.01 » objet du présent acte*

Lesquels comparants, ici présents ou représentés, nous ont déclaré ce qu'il suit :



## I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants précités sub 1. et 2. déclarent être propriétaires du bien suivant :

### DESCRIPTION DU BIEN

#### Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies

##### « LOT N.01 » étant :

Une parcelle de terrain destinée à la construction de deux maisons d'habitation, tenant à la rue François Givron, d'une contenance suivant mesurage ci-après relaté de treize ares nonante-trois centiares quatre-vingt-un décimilliaires (13a 93ca 81dcm) et actuellement cadastrée **section A numéro 1056Z3P0000** pour une contenance suivant cadastre de treize ares nonante-quatre centiares (13a 94ca).

Tel que ce bien figure sous l'indication de « **LOT N.01** » au plan de division préventé dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 12 novembre 2019 et resté annexé à l'acte reçu par le notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020.

##### Origine de propriété

La Commune de Les Bons Villers, vendeur du terrain, précitée, était originellement propriétaire des biens suivants :

#### Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies

Dans le complexe dénommé « Chapelle Village », sis au lieu-dit « Hameau Roue », tenant en partie à rue Henri Loriaux et à la rue François Givron par des voiries nouvelles à créer, composé des parcelles de terrain cadastrées ou l'ayant été suivant extrait cadastral récent section A numéros 1056AP0000, 1056BP0000, 1056CP0000, 1056DP0000, 1056EP0000, 1056F0000, 1056GP0000, 1056HP0000, 1056KP0000, 1056LP0000, 1056MP0000, 1056NP0000, 1056PP0000, 1056RP0000, 1056SP0000, 1056TP0000, 1056VP0000, 1056WP0000, 1056XP0000, 1056YP0000, 1056ZP0000, 1056A2P0000, 1056B2P0000, 1056C2P0000, 1056D2P0000, 1056E2P0000, 1056F2P0000, 1056G2P0000, 1056H2P0000, 1056K2P0000, 1056L2P0000, 1056M2P0000, 1056N2P0000, 1056P2P0000, 1056R2P0000, 1056S2P0000, 1056T2P0000, 1056V2P0000, 1056W2P0000, 1056X2P0000, 1056Y2P0000, 1056Z2P0000, 1056A3P0000, 1056B3P0000, 1056C3P0000, 1056D3P0000, 1056E3P0000, 1056F3P0000, 1056G3P0000, 1056H3P0000, 1056K3P0000, 1056L3P0000, 1056M3P0000, 1056N3P0000, 1056P3P0000, 1056R3P0000, 1056T3P0000, 1056V3P0000, 1056W3P0000, 1056X3P0000, 1056Y3P0000, 1056Z3P0000, 1056A4P0000, 1056B4P0000, 1056C4P0000, 1056S3P0000, pour une contenance totale suivant cadastre de trois hectares cinquante-cinq ares trente-cinq centiares et suivant mesurage ci-après relaté de trois hectares quarante-huit ares soixante-cinq centiares nonante-cinq décimilliaires.

Telles que ces parcelles figurent sous l'indication de lots LOT A.01, LOT A.02, LOT A.03, LOT A.04, LOT B.01, LOT B.02, LOT B.03, LOT B.04, LOT C.01, LOT C.02, LOT C.03, LOT C.04, LOT D.01, LOT D.02, LOT E.01, LOT E.02, LOT E.03, LOT E.04, LOT F.01, LOT F.02, LOT F.03, LOT F.04, LOT F.05, LOT F.06, LOT G.01, LOT G.02, LOT G.03, LOT G.04, LOT G.05, LOT G.06, LOT G.07, LOT H.01, LOT H.02, LOT H.03, LOT H.04, LOT H.05, LOT H.06, LOT I.01, LOT I.02, LOT I.03, LOT J.01, LOT J.02, LOT J.03, LOT J.04, LOT J.05, LOT J.06, LOT J.07, LOT K.01, LOT K.02, LOT K.03, LOT K.04, LOT K.05, LOT K.06, LOT L.01, LOT L.02, LOT L.03, LOT M.01, LOT M.02, LOT M.03, LOT M.04, LOT M.05, LOT N.01, LOT POTAGER, VOIRIE NORD, VOIRIE SUD et LOT CABINE au plan de division dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 12 novembre 2019, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020.

Ce plan a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 52024/10230, non modifié à ce jour.

##### Ces parcelles faisaient initialement partie d'un ensemble sous plus grande contenance, cadastré comme suit d'après titres anciens :

A/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie numéro 763O3 pour une contenance suivant mesurage de 21 ares 51 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0763/00L4P0000 pour une contenance de 21 ares 51 centiares

B/ Une terre sise rue François Givron cadastrée ou l'ayant été section A suivant titre section A partie numéro 763R3 et suivant extrait cadastral précédent numéro 0763/00N4P0000 pour une contenance de 8 ares 93 centiares

C/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie du numéro 76313 pour une contenance suivant titre de 1 are 8 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 7630/00R4P0000 pour une contenance de 1 are 9 centiares.

D/ Une terre sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral précédent section A numéro 0764/00VP0000 pour une contenance de 24 ares 36 centiares

E/ Un terrain sis rue Henri Loriaux cadastré ou l'ayant été suivant titres, sous plus grand, section A numéros 770 A, 772 E et 771 F et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0772/00K0P0000 pour une contenance de 35 ares 32 centiares

F/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 774 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0774/000P0000 pour une contenance de 9 ares 23 centiares

G/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 775 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0775/000P0000 pour une contenance de 8 ares 13 centiares

H/ Une pâture sise au lieu-dit « La Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 776 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0776/000P0000 pour une contenance de 23 ares 38 centiares

I/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie du numéro 777 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0777/00A0P0000 pour une contenance de 36 ares 70 centiares

J/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie des numéros 778A et 778 C et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0778/00E0P0000 pour une contenance de 31 ares 67 centiares

K/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 778D pour une contenance suivant mesurage de 17 ares 35 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0778/00F0P0000 pour une contenance de 17 ares

L/ Une pâture sise au lieu-dit « La Chapelle » cadastrée ou l'ayant été section suivant titre section A numéro 779 et suivant extrait cadastral précédent A numéro 0779/000P0000 pour une contenance de 68 ares 33 centiares

M/ Un verger hautes tiges sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883A et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00A0P0000 pour une contenance de 8 ares 40 centiares

N/ Un pré sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883C et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00C0P0000 pour une contenance de 8 ares 70 centiares

O/ Un jardin sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883D et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00D0P0000 pour une contenance de 1 are 70 centiares

P/ Une pâture sise rue François Givron, cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 889 B et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0889/00B0P0000 pour une contenance de 52 ares 50 centiares

Q/ Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral précédent section A numéro 0763/00Y6P0000 pour une contenance suivant cadastre de 10 ares 88 centiares.

Originellement, la Commune de Les Bons Villers était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis sous plus grand comme suit :

- Les biens prédécrits sous A/, B/, H/ et L/, pour les avoirs acquis de Monsieur BRASSEUR Georges Joseph et son épouse, Madame LECHIEN Marie José aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 6 aout 1975.
- Le bien prédécrit sous D/ pour l'avoir acquis de Monsieur BRASSEUR Georges Joseph et son épouse, Madame LECHIEN Marie José aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 1er décembre 1976.
- Le bien prédécrit sous D/ pour l'avoir acquis partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean LAVRY, à Frasnes les Gosselies, le 1er décembre 1976 et partie par acte de Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, du 7 novembre 1979.
- Le bien prédécrit sous E/ pour l'avoir acquis, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 770A) aux termes d'un acte du notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, du 1er décembre 1976, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 771 F) à concurrence de cinq-sixième aux termes d'un acte du notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, du 1er décembre 1976 et le surplus, soit à concurrence d'un sixième aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, le 21 décembre 2001, de Maître Vincent GREVY, avocat agissant en qualité de curateur à la succession vacante de Monsieur ROOSE Emile, lequel en était propriétaire il y a plus de trente ans et partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 772 E) aux termes d'un acte reçu par Mosnieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, en date du 19 octobre 1979.

- Les biens prédécrits sous F/ et G/ : pour les avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Frasnes-lez-Gosselies aux termes d'un acte reçu par notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 8 octobre 1975
- Le bien prédécrit sous I/ : pour l'avoir acquis de Madame ERMEL Louise Marie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, le 12 mai 1977.
- Le bien prédécrit sous J/ pour l'avoir acquis de Monsieur MARECHAL Gaston et de Monsieur MARECHAL Raymond aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 1er décembre 1976.
- Le bien prédécrit sous K/ pour l'avoir acquis de Monsieur MARECHAL Gaston Gustave et Monsieur MARECHAL Raymond Alfred aux termes d'un acte reçu par Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, le 25 juillet 1979.
- Les biens prédécrits sous M/, N/ et O : pour les avoir acquis de Monsieur HUBERT Jacques Ernest aux termes d'un acte reçu par Monsieur André NAVEAU, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi le 26 octobre 2011, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 2, le 26 octobre 2011 sous la formalité 44-T-29/11/2001-15582.

Originellement, ces biens appartenaient, il y a plus de trente ans, aux époux HUBERT Jacques et SCUTENAIRE Mireille pour les avoir acquis partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marie-France MEUNIER, à Frasnes-lez-Gosselies, le 11 février 1988 et partie aux termes d'un acte du notaire FOUCART, à Philippeville, le 30 août 1973. Madame SCUTENAIRE Mireille est décédée le 22 juin 2002. Suivant donation entre époux reçue le 13 septembre 1973 par le Notaire DINCQ à Gosselies, sa succession est échue en totalité à Monsieur HUBERT Jacques, précité.

- Le bien prédécrit sous P/ : pour l'avoir acquis de Madame NEEFS Sophie, à Charleroi, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Daniel VANDERZEYPEN, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, le 15 février 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 2 le 24 mars 2005 sous la formalité 44-T-24/03/2005-04018. Ce bien appartenait antérieurement à Madame NEEFS Sophie pour l'avoir acquis en donation de ses parents, Monsieur NEEFS Michel et son épouse, Madame DENIVEL Christiane, aux termes d'un acte reçu par les notaires Sylvain LINKER, à Jumet et Marie France MEUNIER précitée, le 26 décembre 1994. Les époux NEEFS-DENIVEL en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur BRUNIAUX Jacques aux termes d'un acte reçu par les notaires Marie France MEUNIER précitée et Sylvain LINKER, à Jumet et, le 25 mai 1992. Monsieur BRUNIAUX Jacques en était propriétaire pour l'avoir acquis par acte du Notaire LAVRY, à Frasne-lez-Gosselies, le 10 mars 1960.
- Le bien prédécrit sous Q/ pour l'avoir acquis, sous plus grand, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763 Y4) pour l'avoir acquis de Madame STENIER Julie, veuve JAVAUX Victor aux termes d'un acte de Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de les Bons Villers en date du 7 novembre 1978 ; partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 764 N puis 764 M) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte du notaire Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, en date du premier décembre mil neuf cent septante-six et partie (parcelle cadastrée section A numéro 763 G6 (anciennement section A numéros 763 B4 et D4) pour l'avoir acquis de WATTIAUX Marie Jeanne, WATTIAUX Camille et WATTIAUX Hugues aux termes d'un acte de Monsieur André Naveau, commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi du 30 novembre 2012, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi, le quatorze janvier deux mille treize, référence 44-T-14/01/2013-00513.

Les conjoints WATTIAUX Marie Jeanne, WATTIAUX Camille et WATTIAUX Hugues en étaient devenus propriétaires comme suit:

- La parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763B4: originellement, le bien appartenait à la communauté des époux ayant existé entre BAUDOUX Jean-Baptiste et PIRLET Mélanie pour l'avoir acquis par acte reçu le 9 août 1925 par le Notaire Duvieusart à Frasnes-lez-Gosselies. Monsieur BAUDOUX Jean-Baptiste est décédé le 10 mars 1957 ; sa succession comprenant la moitié dans le bien a été recueillie pour totalité usufuit par son épouse PIRET Mélanie en exécution de la donation entre époux reçue par le Notaire Hubert à Seneffe et pour le surplus à parts égales par ses quatre enfants BAUDOUX 1) Aime 2) Alfred 3) Raymond 4) Paulette. PIRET Mélanie est décédée le 6 juillet 1988; sa succession comprenant la moitié dans le bien a été recueillie par parts égales par ses quatre enfants précités. Par acte reçu le 1er février 1989 par les Notaires Meunier à Frasnes-lez-Gosselies et Colin à Manage, le bien a été vendu à BARBION Marie ; épouse WATTIAUX Jean en remploi de fonds propres. BARBION Marie veuve WATTIAUX Jean est décédée le 25 octobre 2008 ; sa succession comprenant la totalité du bien a été recueillie en ce qui concerne le bien un quart par sa fille WATTIAUX Camille et pour trois-huitième chacun par sa fille WATTIAUX Marie Jeanne et par son petit-fils WATTIAUX Hugues venant en représentation de son père WATTIAUX Jacques prédécédé, en exécution du testament authentique reçu le 6 novembre 1996 par le Notaire Meunier à Frasnes-lez-Gosselies.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763D4: Ledit bien appartenait il y a plus de 30 ans à Madame BARBION Marie, épouse WATTIAUX Jean, pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame MAMBOURG Adélaïde, décédée le 9 juin 1980. Madame BARBION Marie est décédée le 25 octobre 2008 ; sa succession comprenant la totalité du bien a été recueillie en ce qui concerne le bien un quart par sa fille WATTIAUX Camille et pour trois huitième chacun par sa fille WATTIAUX Marie Jeanne et par son petit-fils WATTIAUX Hugues venant en représentation de son père WATTIAUX Jacques prédécédé, en exécution du testament authentique reçu le 6 novembre 1996 par le Notaire Meunier à Frasnes-lez-Gosselies.

Suite à la loi sur la fusion des communes, les biens acquis par la Commune de Frasnes-lez-Gosselies ont été transférés à la nouvelle entité : la commune de «Les Bons Villers ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 28 juin 2019, transcrit au bureau de sécurité juridique de Charleroi le 12 juillet suivant sous la formalité 44-T-12/07/2019-07652, la Commune de Les Bons Villers, a renoncé purement et simplement, au profit de la société anonyme SOTRABA, précitée, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le bien ci-avant décrit et autorisé celle-ci à construire à ses frais sur ce bien toutes constructions telles qu'autorisées par ledit permis. Cette renonciation au droit d'accession a pris cours le 1 mai 2019 pour se terminer le 30 avril 2024.

Urbanisme

## **Préambule**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le «CoDTbis », disponible en ligne sur le site de la DGO-4.

### **I. Information générale**

Il est rappelé comme de droit que:

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.1 et du CoDTbis, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme

### **II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT bis (art D.IV 99 et 100) :**

#### **Informations circonstanciées**

Les comparants déclarent que le bien objet des présentes a fait l'objet des permis suivants :

- Un Permis d'urbanisme délivré le neuf avril deux mil treize et qui a pour objet transformation du corps de logis d'une ferme en quatre appartements et construction de seize habitations (ouverture et/ou modification de voiries), et dont les références sont : PURB/2011/0831 (délivré) (PARCELLE 22 B 1254 V, 22B1266 A, 22 B 1252 D, CHAUSSEE DE FLEURUS-Jumet) demandeur à l'époque : Emmanuel Wart.

- un permis d'urbanisme portant sur le bien prédécrit ( alors cadastré section B numéro 1252F) en vue de transformer un corps de logis d'une ancienne ferme en deux habitations a été délivré à Monsieur WART Emmanuel, comparant sub 1, précité par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi le 6 novembre 2018 sous les références CPURB/2018/0944.

Et que pour le surplus, il n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) ou permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé) non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'aucun certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur et laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux nécessitant permis d'urbanisme visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

Les comparants déclarent qu'ils ne prennent aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien d'autres actes et travaux visés aux articles D.IV.4 du Codt.

Les comparants déclarent qu'ils n'ont pas réalisé sur le bien prédécrit des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 § 1er, 1, 2° ou 7° du Codtbis, et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

#### **Lettre de la Commune**

Conformément aux dispositions contenues dans le CoDTbis, le notaire instrumentant a demandé à l'administration communale de Charleroi de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de l'administration communale de la ville de Charleroi, en date du 5 septembre 2023, stipule littéralement ce qui suit :

"Le bien en cause :

1. **est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;**
2. *n'est pas repris sur une carte des affectations des sols ;*
3. *est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*
4. *est soumis au (Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne les enseignes et dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*
5. *est situé au sein d'un Schéma d'Orientation Local no3 dit « La Chapelle, approuvé par Arrêté Ministériel du 18/05/2011 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ET revu le 09/10/2017 ;*
6. *est situé en zone résidentielle au sein du Pôle de Frasnes-lez-Gosselies et ce, au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en date du 21/03/2016 ;*
7. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;*
8. *a fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés à la SA « SOT RABA » le :*
  - 29/11/2018 pour la construction de 71 logements - réf. PU2018/09 ;
  - 14/09/2021 pour la construction de 2 maisons unifamiliales - réf. PU2021/68 ;
  - 20/10/2022 pour la construction de 2 maisons mitoyennes - réf. PU2022/49 ;
9. *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;*
10. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement délivré après le 1er janvier 1977 ;*
11. *n'a pas fait l'objet de mesure de lutte contre l'insalubrité ;*
12. *n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
13. *n'est pas soumis à un droit de préemption ;*
14. *n'est pas situé dans un périmètre de site a reaménager visé a l'article D.V.1 ;*
15. *n'est pas situé dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ; D.V.12 ou D.V.13 ;*
16. *est situé dans une zone à risques d'aléas d'inondations MOYENS par débordement et/ou par ruissellement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique ;*
17. *n'est pas situé dans un périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr. <http://www.bdes.be>);*
18. *n'est ni classé (article 196 du Code wallon du patrimoine), ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193) MAIS inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233) ;*
19. *n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;*
20. *n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé à l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;*
21. *n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;*
22. *n'est pas situé à proximité d'une zone de prévention de captage éloignée et/ou rapprochée de la SWDE ;*
23. *semble bénéficier d'un accès à une voirie apparemment suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (sous réserve d'une vérification in situ).*

*Cependant, nous ne pouvons affirmer si le bien lui-même a fait l'objet d'un raccordement à l'égouttage ;*
24. *est situé en zone d'assainissement COLLECTIF au sein du périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui a été approuvé par le Gouvernement wallon en date du 10/11/2005 ;*
25. *n'est pas situé dans un périmètre de remembrement ;*
26. *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
27. *ne semble pas être concerné par une servitude publique de passage, sentier n° à l'Atlas des voiries vicinales ;*
28. *nous n'avons pas connaissance d'infractions aux dispositions du CoDT relatives à ce bien ;*

29. n'est pas concerné par un projet de révision de plan de secteur ;

Remarques complémentaires :

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un Permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. »*

**Les parties reconnaissent avoir reçu antérieurement à ce jour une copie dudit courrier et déchargent expressément le Notaire instrumentant de toute explication et responsabilité à ce sujet. Le cessionnaire déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives au bien vendu.**

Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

**III. Etat du sol :**

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols relatif au bien prédécrit daté du 10 septembre 2020 énonce ce qui suit :

**«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§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 ».**

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Les comparants confirment, au besoin, qu'ils ne sont 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 responsables 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).

2° Un permis d'urbanisme portant sur le bien prédécrit (alors cadastré section B numéro 1252F) en vue de transformer un corps de logis d'une ancienne ferme en deux habitations a été délivré à Monsieur WART Emmanuel, comparant sub 1, précité par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi le 6 novembre 2018 sous les références CPURB/2018/0944.

Le comparant sub 1 garantit que ce permis d'urbanisme ci-avant n'est pas périmé et qu'il n'a fait l'objet d'aucune révision, annulation, suspension ou modification.

3° Aux termes d'un acte reçu par le notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 21 septembre 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le 24 septembre suivant sous la formalité T-T-24/09/2015-10915, le Notaire soussignée, a dressé l'acte de division de l'ensemble immobilier « Clos des Hamendes » dont fait partie le bien prédécrit, sous l'indication de « Lot1 »

**MODIFICATION DE L'ACTE DE DIVISION**

Les comparants sub. 1.et 2, précités, propriétaires du bien prédécrit constituant le lot N.01 de l'acte de division préventé entendent diviser ledit lot en deux immeubles d'habitation comprenant uniquement des parties privatives, destinés à la cession par lots juridiquement distincts. Ces lots ne comportent aucune partie commune.

**A cette fin, les comparants nous ont remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :**

- Copie du permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi le 6 novembre 2018 sous les références CPURB/2018/0944

- le procès-verbal de division et de bornage dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 11 aout 2020. Ce plan a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 52034/10498, non modifié à ce jour. Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du dit plan et devront s'y référer pour toutes indications y figurant.

Ceux-ci resteront ci-annexés, après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique la modification de l'acte de division prévanté reçu par le notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020 en ce qui porte sur la division de l'immeuble prédécrit formant le « lot N.01 » prévanté tel que décrit à l'acte de division initial en deux maisons formant les lots décrits comme suit :

### **Description des lots issus de la division du lot N.01 :**

#### **Le lot « N.01A », étant :**

Une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne sise rue François Givron, (au lieudit suivant cadastre « Hameau Roue ») cadastrée ou l'ayant été suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A partie du numéro 1056Z3P0000, et portant l'identifiant cadastral réservé section A numéro **1056Y4P0000** pour une contenance suivant mesurage ci-après relaté de huit ares quatorze centiares 51 décimilliaires (08a14ca51dcm) et suivant cadastre de 8 ares 15 centiares.

Tel que ce bien figure sous l'indication « **LOT N.01A** » sous hachuré vert au procès-verbal de division dressé par le Géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023 dont question ci-après, dont un exemplaire restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et nous Notaire.

#### **Plan :**

Le plan de délimitation prévanté dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023, a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro **52024/10291**, non modifié à ce jour.

Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire et l'application de l'article 26, 2° du Code des Droits d'Enregistrement.

#### **Le lot « N.01B », étant :**

Une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne sise rue François Givron, (au lieudit suivant cadastre « Hameau Roue ») cadastrée ou l'ayant été suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A partie du numéro 1056Z3P0000, et portant l'identifiant cadastral réservé section A numéro **1056Z4P0000** pour une contenance suivant mesurage ci-après relaté de cinq ares septante-neuf centiares 30 décimilliaires (05a79ca30dcm) et suivant cadastre de 5 ares 79 centiares.

Tel que ce bien figure sous l'indication « **LOT N.01B** » sous teinte jaune au procès-verbal de division dressé par le [REDACTED] Pont-à-Celles, le 22 mars 2023 dont question ci-après, dont un exemplaire restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et nous Notaire.

#### **Plan :**

Le plan de délimitation prévanté dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023, a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro **52024/10291**, non modifié à ce jour.

Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire et l'application de l'article 26, 2° du Code des Droits d'Enregistrement.

#### **Servitudes**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'une entité sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Les acquéreurs de chaque lot seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants et sans recours contre eux pour autant que ces servitudes soient toujours d'application. Il s'engagera à les respecter et à les faire respecter à ses acquéreurs éventuels ou ayants-droits à tous titres.

### **Division**

Les parties déclarent que le bien ci-dessus provient de la division d'un bien plus grand sans que cette division ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation.

Le notaire soussigné a communiqué le 8 août 2023 au Collège intéressé et au fonctionnaire délégué de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots telle qu'elle est mentionnée dans les présentes, à savoir : nature de l'acte (modification de l'acte de division en vue de la vente des deux lots qui en découlent) et la destination des lots (destinés à la construction d'habitation).

Cette communication a fait l'objet des observations suivantes :

- De la part du collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Les Bons-Villers en séance du 29 août 2023 a déclaré :
- *Les parcelles qui seront issues de la division sont affectée en "Zone résidentielle au sein du Pôle de Frasnes-lez-Gosselies" suivant les options du Schéma de développement communal entré en vigueur le 5 juin 2016 ;*
- *L'ensemble des options du Schéma de développement communal valables pour la zone précitée sont d'application pour les Parcelles qui seront issues de la division ;*
- *Les parcelles qui seront issues de la division sont situées au sein du schéma d'orientation local « plan communal d'aménagement n°3 dit « La chapelle» qui a été approuvé par Arrête ministériel du 18 mai 2011 et dont la révision est entrée en vigueur le 9 décembre 2017 ;*
- *Les observations sont émises sous réserve des droits des tiers.».*
- De la part du Fonctionnaire délégué de l'urbanisme et de l'Aménagement du Territoire : n'a pas répondu dans le délai légal.

Les parties déclarent avoir reçu copie de ladite décision, antérieurement à la signature des présentes.

### *Dispositions finales*

#### Frais

Les frais du présent acte seront supportés par les comparants sub/2.

#### Dispense d'inscription d'office

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office.

#### Election de domicile

Les comparants font élection de domicile en leur sièges social ci-avant indiqués.

#### Certificat d'état civil



Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

#### Article 9 de la Loi de Ventôse

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du notaire, imposées par l'article 9§1 alinéas 2 et 3 de la loi sur l'organisation du notariat et leur ont expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et en aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants, ainsi avertis, affirment que le Notaire soussigné 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. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

#### Projet

Les comparants déclarent avoir reçu un projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant sa signature, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé avec Nous, Notaire."

#### 29<sup>ème</sup> OBJET.

#### Plan Communal d'Aménagement N°3 dit "La Chapelle" - Acte de vente - LOTS N.01A et N.01B - Approbation

#### 20231016 - 4510

#### **Le Conseil,**

Vu le Code civil, notamment les articles 546, 551, 552, 553 et suivants;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article 1122-30;

Vu la Circulaire du 23 février 2016 de Monsieur le Ministre des Pouvoirs Locaux, de la Ville, du Logement et de l'Energie relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux;

Vu la délibération du Conseil communal du 18 mars 2019 relative aux modalités de mises en vente des logements;

Vu la délibération du Conseil communal du 27 juin 2019 approuvant la convention de renonciation au droit d'accession actualisée;

Vu la délibération du Conseil communal du 27 juin 2019 approuvant la convention "Option d'achat - Engagement à trouver acquéreur";

Considérant qu'il a été choisi de procéder à la vente de gré à gré des différents lots;

Attendu que le collège communal en sa séance du 29 novembre 2018 a octroyé un permis d'urbanisme à SOTRABA S.A. pour la construction de 71 logements, l'aménagement de nouvelles voiries, de jardins privatifs, d'espaces verts publics et d'emplacement de stationnement sur un bien sis Rue Henri Loriaux, Rue François Givron, Rue Zéphirin Flandre et Drève de la Source à 6210 Frasnes-lez-Gosselies ;

Considérant l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020 ;

Attendu que la commune, propriétaire du terrain, et la S.A. Sotraba, propriétaire des constructions, ont entendu diviser le lot "N.O.1" repris à l'acte de division susvisé en deux immeubles d'habitation ;

Vu le procès-verbal de division et le plan de délimitation dressés par le géomètre Luc Cordier à Pont-à-Celles le 22 mars 2023 ;

Que les biens issus de la division figurent sous l'indication "N.01.A" et "N.01.B" au procès-verbal de division susmentionné ;

Considérant l'acte de division modificatif établi par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire Associé approuvé par le Conseil communal en séance ;

Considérant qu'il est proposé au Conseil communal d'approuver la vente des lots N.01A et N.01B de l'ensemble immobilier dénommé "Chapelle Village" à SMET-GESTION-COMMERCE (S.G.C.), étant précisé la S.A.

SOTRABA vend les constructions à l'état de gros oeuvre que la commune vend uniquement les parcelles de terrain y afférentes, aux termes et conditions reprise dans le projet d'acte ci-après;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,**

**D E C I D E :**

**Article 1:** D'approuver l'acte de vente comme suit:

"L'an deux mille vingt-trois

Le \*

Par Devant Nous, Maître Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire résidant à Les Bons Villers, faisant partie de la société à responsabilité limitée, dénommée « Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire », ayant son siège social à Les Bons Villers, Chaussée de Bruxelles, 553.

En l'Etude, à Frasnes-lez-Gosselies, actuellement Commune de Les Bons Villers.

**Ont comparu :**

De première part :

1. **La Commune de LES BONS VILLERS**, dont l'administration est sise à 6210 Les Bons Villers (Frasnes-lez-Gosselies) Place de Frasnes, 1, immatriculée à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0216.691.169

Représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, par :

-par son Bourgmestre, Monsieur PERIN Mathieu, ici représenté par:

Madame MATHELART Anne, Membre du Collège, domiciliée \*, Echevin, Membre du Collège agissant en vertu d'un délégation de signature lui concédée en date du

par le Bourgmestre conformément à l'article L1132-4 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, laquelle restera ci-annexée.

- et Monsieur WALLEMACQ Bernard, Directeur Général, demeurant \*.

Agissant tous deux en application d'une délibération du Conseil communal du 16 octobre 2023, dont une copie conforme restera ci-annexée mais non transcrite et dont les représentants de la Commune déclarent qu'elle est devenue définitive

*Ci-après dénommée « Le vendeur du terrain »*

2. **La société anonyme « SOTRABA »**, dont le siège social est établi à Seneffe (section d'Arquennes), chaussée de Nivelles, 121, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0421.205.375 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 421.205.375.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Jean-Marie DEBOUCHE, à Feluy, le 27 janvier 1981, publié à l'annexe au Moniteur belge du 10 février suivant sous le numéro 391-2, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Gérard DEBOUCHE, à Feluy, le 29 août 2012, publié à l'annexe au Moniteur belge du 2 octobre suivant sous le numéro 12162960.

Ici représentée [REDACTED], collaboratrice de l'étude du notaire soussigné Anne-Sophie DEMOULIN, faisant élection de domicile en son étude, sise à 6210 Les Bons-Villers, chaussée de Bruxelles, 553, en vertu d'une procuration reçue le 28 mai 2020 par le notaire DEMOULIN soussigné, et dont une expédition est restée annexée à l'acte de vente reçu ce même 28 mai 2020 par le notaire soussigné.

*Ci-après dénommée: « Le vendeur des constructions »*

Ci-après également dénommés ensemble « le vendeur »

De seconde part :

La société à responsabilité limitée « **SMET-GESTION-COMMERCE** », en abrégé « **S.G.C.** » ayant son siège à 1400 Nivelles, rue Jules Mathieu, 21, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0422.655.823 et assujettie à la TVA sous le numéro 422.655.823.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Marie Debouche, à Feluy, le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié à l'annexe au moniteur belge du dix-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-deux sous le numéro 784-11 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 5 janvier 2018, publié aux annexes du moniteur belge du 5 février 2018 sous le numéro 18025428.

Ici représenté par un de ses administrateurs : [REDACTED] domicilié à Nivelles, Avenue Jules-Mathieu, numéro 21, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 6 août 2014, publiée aux annexes du moniteur belge du 13 octobre 2014, sous le numéro 14186608.

Ci-après dénommée « l'acquéreur »

## I. Exposé préalable

Préalablement à la présente vente, les vendeurs exposent :

1. Que la Commune de Les Bons Villers, vendeur du terrain, précitée, était originairement propriétaire des biens suivants :

### **Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies**

Dans le complexe dénommé « Chapelle Village », sis au lieu-dit « Hameau Roue », tenant en partie à rue Henri Loriaux et à la rue François Givron par des voiries nouvelles à créer, composé des parcelles de terrain cadastrées ou l'ayant été suivant extrait cadastral récent section A numéros 1056AP0000, 1056BP0000, 1056CP0000, 1056DP0000, 1056EP0000, 1056F0000, 1056GP0000, 1056HP0000, 1056KP0000, 1056LP0000, 1056MP0000, 1056NP0000, 1056PP0000, 1056RP0000, 1056SP0000, 1056TP0000, 1056VP0000, 1056WP0000, 1056XP0000, 1056YP0000, 1056ZP0000, 1056A2P0000, 1056B2P0000, 1056C2P0000, 1056D2P0000, 1056E2P0000, 1056F2P0000, 1056G2P0000, 1056H2P0000, 1056K2P0000, 1056L2P0000, 1056M2P0000, 1056N2P0000, 1056P2P0000, 1056R2P0000, 1056S2P0000, 1056T2P0000, 1056V2P0000, 1056W2P0000, 1056X2P0000, 1056Y2P0000, 1056Z2P0000, 1056A3P0000, 1056B3P0000, 1056C3P0000, 1056D3P0000, 1056E3P0000, 1056F3P0000, 1056G3P0000, 1056H3P0000, 1056K3P0000, 1056L3P0000, 1056M3P0000, 1056N3P0000, 1056P3P0000, 1056R3P0000, 1056T3P0000, 1056V3P0000, 1056W3P0000, 1056X3P0000, 1056Y3P0000, 1056Z3P0000, 1056A4P0000, 1056B4P0000, 1056C4P0000, 1056S3P0000, pour une contenance totale suivant cadastre de trois hectares cinquante-cinq ares trente-cinq centiares et suivant mesurage ci-après relaté de trois hectares quarante-huit ares soixante-cinq centiares nonante-cinq décimiliares.

Telles que ces parcelles figurent sous l'indication de lots LOT A.01, LOT A.02, LOT A.03, LOT A.04, LOT B.01, LOT B.02, LOT B.03, LOT B.04, LOT C.01, LOT C.02, LOT C.03, LOT C.04, LOT D.01, LOT D.02, LOT E.01, LOT E.02, LOT E.03, LOT E.04, LOT F.01, LOT F.02, LOT F.03, LOT F.04, LOT F.05, LOT F.06, LOT G.01, LOT G.02, LOT G.03, LOT G.04, LOT G.05, LOT G.06, LOT G.07, LOT H.01, LOT H.02, LOT H.03, LOT H.04, LOT H.05, LOT H.06, LOT I.01, LOT I.02, LOT I.03, LOT J.01, LOT J.02, LOT J.03, LOT J.04, LOT J.05, LOT J.06, LOT J.07, LOT K.01, LOT K.02, LOT K.03, LOT K.04, LOT K.05, LOT K.06, LOT L.01, LOT L.02, LOT L.03, LOT M.01, LOT M.02, LOT M.03, LOT M.04, LOT M.05, LOT N.01, LOT POTAGER, VOIRIE NORD, VOIRIE SUD et LOT CABINE au plan de division dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 12 novembre 2019, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020.

Ce plan a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 52024/10230, non modifié à ce jour.

Ces parcelles faisaient initialement partie d'un ensemble sous plus grande contenance, cadastré comme suit d'après titres anciens :

A/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie numéro 763O3 pour une contenance suivant mesurage de 21 ares 51 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0763/00L4P0000 pour une contenance de 21 ares 51 centiares

B/ Une terre sise rue François Givron cadastrée ou l'ayant été section A suivant titre section A partie numéro 763R3 et suivant extrait cadastral précédent numéro 0763/00N4P0000 pour une contenance de 8 ares 93 centiares

C/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie du numéro 763I3 pour une contenance suivant titre de 1 are 8 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 7630/00R4P0000 pour une contenance de 1 are 9 centiares.

D/ Une terre sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral précédent section A numéro 0764/00VP0000 pour une contenance de 24 ares 36 centiares

E/ Un terrain sis rue Henri Loriaux cadastré ou l'ayant été suivant titres, sous plus grand, section A numéros 770 A, 772 E et 771 F et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0772/00K0P0000 pour une contenance de 35 ares 32 centiares

F/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 774 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0774/000P0000 pour une contenance de 9 ares 23 centiares

G/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 775 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0775/000P0000 pour une contenance de 8 ares 13 centiares

H/ Une pâture sise au lieu-dit « La Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 776 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0776/000P0000 pour une contenance de 23 ares 38 centiares

I/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie du numéro 777 et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0777/00A0P0000 pour une contenance de 36 ares 70 centiares

J/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A partie des numéros 778A et 778 C et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0778/00E0P0000 pour une contenance de 31 ares 67 centiares

K/ Une pâture sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 778D pour une contenance suivant mesurage de 17 ares 35 centiares et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0778/00F0P0000 pour une contenance de 17 ares

L/ Une pâture sise au lieu-dit « La Chapelle » cadastrée ou l'ayant été section suivant titre section A numéro 779 et suivant extrait cadastral précédent A numéro 0779/000P0000 pour une contenance de 68 ares 33 centiares

M/ Un verger hautes tiges sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883A et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00A0P0000 pour une contenance de 8 ares 40 centiares

N/ Un pré sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883C et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00C0P0000 pour une contenance de 8 ares 70 centiares

O/ Un jardin sis au lieu-dit « Le Roux » cadastré ou l'ayant été suivant titre section A numéro 883D et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0883/00D0P0000 pour une contenance de 1 ares 70 centiares

P/ Une pâture sise rue François Givron, cadastrée ou l'ayant été suivant titre section A numéro 889 B et suivant extrait cadastral précédent section A numéro 0889/00B0P0000 pour une contenance de 52 ares 50 centiares

Q/ Une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Champ de la Chapelle » cadastrée ou l'ayant été selon extrait cadastral précédent section A numéro 0763/00Y6P0000 pour une contenance suivant cadastre de 10 ares 88 centiares.

### **Origine de propriété :**

Originellement, la Commune de Les Bons Villers était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis sous plus grand comme suit :

- Les biens prédécrits sous A/, B/, H/ et L/, pour les avoirs acquis de [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 6 aout 1975.
- Le bien prédécrit sous D/ pour l'avoir [REDACTED] José aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 1er décembre 1976.
- Le bien prédécrit sous D/ pour l'avoir acquis partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean LAVRY, à Frasnes les Gosselies, le 1er décembre 1976 et partie par acte de Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, du 7 novembre 1979.
- Le bien prédécrit sous E/ pour l'avoir acquis, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 770A) aux termes d'un acte du notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, du 1er décembre 1976, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 771 F) à concurrence de cinq-sixième aux termes d'un acte du notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, du 1er décembre 1976 et le surplus, soit à concurrence d'un sixième aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Paul ROUVEZ, à Charleroi, le 21 décembre 2001, de Maître Vincent GREVY, avocat agissant en qualité de curateur à la succession vacante de [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Mosnieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, en date du 19 octobre 1979.
- Les biens prédécrits sous F/ et G/ : pour les avoir acquis de la Commission d'Assistance Publique de Frasnes-lez-Gosselies aux termes d'un acte reçu par notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 8 octobre 1975

- Le bien prédécrit sous I/ : pour l'avoir acquis [REDACTED] Marie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean LAVRY, à Frasnes-lez-Gosselies, le 12 mai 1977.
- Le bien prédécrit sous J/ pour l'avoir acquis de [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, le 1er décembre 1976.
- Le bien prédécrit sous K/ pour l'avoir acquis de [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, le 25 juillet 1979.
- Les biens prédécrits sous M/, N/ et O : pour les avoir acquis de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Monsieur André NAVEAU, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi le 26 octobre 2011, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 2, le 26 octobre 2011 sous la formalité 44-T-29/11/2001-15582.

Originellement, ces biens appartenaient, il y a plus de trente ans, aux [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marie-France MEUNIER, à Frasnes-lez-Gosselies, le 11 février 1988 et partie aux termes d'un acte du notaire FOUCART, à Philippeville, le 30 août 1973. [REDACTED] [REDACTED] Suivant donation entre époux reçue le 13 septembre 1973 par le Notaire DINCQ à Gosselies, sa [REDACTED] [REDACTED]

- Le bien prédécrit sous P/ : pour l'avoir acquis de [REDACTED], aux termes d'un acte reçu par Monsieur Daniel VANDERZEYPEN, Bourgmestre de la Commune de Les Bons Villers, le 15 février 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 2 le 24 mars 2005 sous la formalité 44-T-24/03/2005-04018. Ce bien appartenait antérieurement à Madame NEEFS Sophie pour l'avoir acquis en donation de ses parents, Monsieur NEEFS Michel et son épouse, Madame DENIVEL Christiane, aux termes d'un acte reçu par les notaires Sylvain LINKER, à Jumet et Marie France MEUNIER précitée, le 26 décembre 1994. Les époux NEEFS-DENIVEL en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur BRUNIAUX Jacques aux termes d'un acte reçu par les notaires Marie France MEUNIER précitée et Sylvain LINKER, à Jumet et, le 25 mai 1992. Monsieur BRUNIAUX Jacques en était propriétaire pour l'avoir acquis par acte du Notaire LAVRY, à Frasne-lez-Gosselies, le 10 mars 1960.
- Le bien prédécrit sous Q/ pour l'avoir acquis, sous plus grand, partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763 Y4) pour l'avoir acquis de [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte de Monsieur André VERHAEGHE, Bourgmestre de la Commune de les Bons Villers en date du 7 novembre 1978 ; partie (parcelle anciennement cadastrée section A numéro 764 N puis 764 M) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte du notaire Lavry, à Frasnes-lez-Gosselies, en date du premier décembre mil neuf cent septante-six et partie (parcelle cadastrée section A numéro 763 G6 (anciennement section A numéros 763 B4 et D4) pour l'avoir acquis [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte de Monsieur André Naveau, commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi du 30 novembre 2012, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi, le quatorze janvier deux mille treize, référence 44-T-14/01/2013-00513.

[REDACTED] en étaient devenus propriétaires comme suit:

- La parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763B4: originellement, le bien appartenait à la communauté des époux ayant existé [REDACTED] [REDACTED] pour l'avoir acquis par acte reçu le 9 août 1925 par le Notaire Duvieusart à Frasnes-lez-Gosselies. [REDACTED] [REDACTED] sa succession comprenant la moitié dans le bien a été recueillie pour totalité usufruit par [REDACTED] [REDACTED] en exécution de la donation entre époux reçue par le Notaire Hubert à Seneffe et pour le surplus à [REDACTED] [REDACTED]; sa succession comprenant la moitié dans le bien a été recueillie par parts égales par ses quatre enfants précités. Par acte reçu le 1er février 1989 par les Notaires Meunier à Frasnes-lez-Gosselies et Colin à Manage, le bien a été vendu à [REDACTED] [REDACTED] sa succession comprenant la totalité du bien a été recueillie en ce qui concerne le bien un quart par sa [REDACTED] [REDACTED] en exécution du testament authentique reçu le 6 novembre 1996 par le Notaire Meunier à Frasnes-lez-Gosselies.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 763D4: Ledit bien appartenait il y a plus de 30 ans à [REDACTED] [REDACTED], pour l'avoir [REDACTED] [REDACTED] est décédée le 25 octobre 2008 ; sa succession comprenant la totalité du bien a été recueillie en ce qui concerne le bien un quart par sa fille [REDACTED] [REDACTED] en exécution du testament authentique reçu le 6 novembre 1996 par le Notaire Meunier à Frasnes-lez-Gosselies.

Suite à la loi sur la fusion des communes, les biens acquis par la Commune de Frasnes-lez-Gosselies ont été transférés à la nouvelle entité : la commune de «Les Bons Villers ».

Aux termes d'un acte reçu par le [REDACTED] transcrit au bureau de sécurité juridique de Charleroi 2 le 12 juillet suivant sous la formalité 44-T-12/07/2019-07652, la Commune de Les Bons Villers, a renoncé purement et simplement, au profit de la société anonyme SOTRABA, précitée, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le bien ci-avant décrit et autorisé celle-ci à construire à ses frais sur ce bien toutes constructions telles qu'autorisées par ledit permis. Cette renonciation au droit d'accession a pris cours le 1 mai 2019 pour se terminer le 30 avril 2024.

2. Un permis d'urbanisme en vue de construire de 71 logements, aménager de nouvelles voiries, des jardins privatifs, des espaces verts publics et des emplacements de stationnement a délivré à la société anonyme SOTRABA précitée par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Les Bons Villers le 29 novembre 2018.
3. Aux termes d'un acte reçu par le notaire [REDACTED] transcrit au bureau de sécurité juridique de Charleroi 2 le 12 juillet suivant sous la formalité 44-T-12/07/2019-07652 la Commune de Les Bons Villers, vendeur du terrain précitée, a renoncé purement et simplement, au profit de la société anonyme SOTRABA, vendeuse des constructions précitée, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le bien ci-après décrit et autorisé celle-ci à construire à ses frais sur ce bien toutes constructions telles qu'autorisées par ledit permis. Cette renonciation au droit d'accession a pris cours le 1 mai 2019 pour se terminer le 30 avril 2024.
4. En vertu de cette renonciation à accession, la société anonyme SOTRABA a construit 71 logements, des nouvelles voiries, des jardins privatifs, des espaces verts publics et des emplacements de stationnement, conformément au permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Les Bons Villers le 29 novembre 2018.

### **Plans - Permis d'urbanisme**

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Les Bons Villers le 29 novembre 2018 et portant les références PU2018/09.

Les vendeurs déclarent que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours et est désormais devenu définitif.

Les constructions ont été érigées conformément aux plans dressés par [REDACTED], architecte agissant pour compte du Bureau d'Architecture Pierre Thomas, dont les bureaux sont situés à 1400 Nivelles, chaussée de Mons, 2, annexés à la demande de permis.

Ce permis et ses annexes sont annexés à l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020.

### **Acte de division - Dépôt de plans**

Le plan de division dressé par [REDACTED], ainsi que le permis d'urbanisme prévoyant sont annexés à l'acte de division reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020, transcrit au bureau de sécurité juridique de Charleroi 2, le 9 janvier suivant sous la formalité 44-T-09/01/2020-00282.

Le dit complexe ainsi divisé est dénommé « CHAPELLE VILLAGE ».

L'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance du projet de cet acte de division et de ses annexes pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il s'engage à les respecter et à en imposer le respect à toute personne à qui il céderait ses droits sur les biens présentement vendus.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de division précité et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### **Permis d'urbanisme délivré pour la construction de deux maisons unifamiliales semi-mitoyennes**

Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Les Bons Villers le 20 octobre 2022 et portant les références PU2022/49 portant sur l'ensemble du LOT N.01 précité qui revoit l'implantation des deux maisons d'habitation dont la construction avait été autorisée par le permis du 29 novembre 2018 précité. Le permis du 20 octobre 2022 stipule notamment que « *le recul proposé est supérieur à celui autorisé dans les permis d'urbanisme en 2018 et 2021 pour le bien sous demande* ».

Ce permis et ses annexes sont annexés à l'acte de division modificatif reçu par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, ce jour, antérieurement aux présentes.

## Acte de division modificatif

Aux termes d'un acte de division modificatif reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription, les vendeurs ont, en outre, déclaré opérer la division du bien suivant en deux lots privatifs, destinés à la cession par lots juridiquement distincts:

### Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies

#### « LOT N.01 » étant :

Une parcelle de terrain destinée à la construction de deux maisons d'habitation, tenant à la rue François Givron, d'une contenance suivant mesurage ci-après relaté de treize ares nonante-trois centiares quatre-vingt-un décimilliaires (13a 93ca 81dcm) et actuellement cadastrée **section A numéro 1056Z3P0000** pour une contenance suivant cadastre de treize ares nonante-quatre centiares (13a 94ca).

Tel que ce bien figure sous l'indication de « **LOT N.01** » au plan de division préventé dressé par le géomètre [REDACTED], le 12 novembre 2019 et resté annexé à l'acte reçu par le notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers, le 6 janvier 2020.

Après cet exposé, les parties comparantes nous ont requis de dresser en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles :

## II. CONVENTION DE VENTE

Les comparants d'une part déclarent par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires ainsi que de toutes inscriptions généralement quelconques, à la comparante de seconde part, ici présent et qui déclare expressément accepter, les biens désignés ci-dessous à l'état de gros-œuvre, étant ici expressément précisé que :

- la société anonyme "SOTRABA" vend uniquement les constructions à l'état de gros œuvre
- La Commune de Les Bons Villers vend uniquement la parcelle de terrain y afférente

### 1/Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies

Dans l'ensemble immobilier prédécrit dénommé « Chapelle Village », composé des parcelles de terrains susvantées :

#### Le lot « N.01A », étant :

Une maison d'habitation unifamiliale à l'état de gros œuvre sise rue François Givron, (au lieudit suivant cadastre « Hameau Roue ») cadastrée ou l'ayant été suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A partie du numéro 1056Z3P0000, et portant l'identifiant cadastral réservé section A numéro **1056Y4P0000** pour une contenance suivant mesurage ci-après relaté de huit ares quatorze centiares 51 décimilliaires (08a14ca51dcm) et suivant cadastre de 8 ares 15 centiares.

Tel que ce bien figure sous l'indication « **LOT N.01A** » sous hachuré vert au procès-verbal de division dressé par le Géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023 dont question ci-après, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division modificatif reçu ce jour, par le notaire soussignée, antérieurement aux présentes.

Revenu cadastral : actuellement indéterminé

#### Plan :

Le plan de délimitation préventé dressé par le géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023, a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro **52024/10291**, non modifié à ce jour.

#### Rappel de plan :

Ce bien a été repris et délimité, sous plus grande contenance, sous l'indication de « LOT N.01 » au plan de division dressé par le géomètre Luc CORDIER, précité, le 12 novembre 2019, enregistré dans la base de données des plans à l'Administration Mesures & Evaluations, sous le numéro 52024/10230, non modifié depuis.

Lequel plan est également resté annexé à l'acte de division initial reçu par Maître Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire de résidence à LES BONS VILLERS, 6 janvier 2020.

Les parties déclarent avoir reçu copie dudit plan et devront se référer audit plan pour toutes les indications qui y figurent.

### 2/Commune de LES BONS VILLERS - Première division - Frasnes-lez-Gosselies

Dans l'ensemble immobilier prédécrit dénommé « Chapelle Village », composé des parcelles de terrains susvantes :

**Le lot « N.01B », étant :**

Une maison d'habitation unifamiliale à l'état de gros œuvre sise rue François Givron, (au lieudit suivant cadastre « Hameau Roue ») cadastrée ou l'ayant été suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A partie du numéro 1056Z3P0000, et portant l'identifiant cadastral réservé section A numéro **1056Z4P0000** pour une contenance suivant mesurage ci-après relaté de cinq ares septante-neuf centiares 30 décimilliaires (05a79ca30dcm) et suivant cadastre de 5 ares 79 centiares.

Tel que ce bien figure sous l'indication « **LOT N.01B** » sous teinte jaune au procès-verbal de division dressé par le Géomètre Luc CORDIER, à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023 dont question ci-après, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division modificatif reçu ce jour, par le notaire soussignée, antérieurement aux présentes.

Revenu cadastral : actuellement indéterminé

**Plan :**

Le plan de délimitation prévanté dressé par le géomètre [REDACTED], à Pont-à-Celles, le 22 mars 2023, a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro **52024/10291**, non modifié à ce jour.

Rappel de plan :

Ce bien a été repris et délimité, sous plus grande contenance, sous l'indication de « LOT N.01 » au plan de division dressé par le géomètre [REDACTED], précité, le 12 novembre 2019, enregistré dans la base de données des plans à l'Administration Mesures & Evaluations, sous le numéro 52024/10230, non modifié depuis.

Lequel plan est également resté annexé à l'acte de division reçu par Maître Anne-Sophie DEMOULIN, Notaire de résidence à LES BONS VILLERS, 6 janvier 2020.

Les parties déclarent avoir reçu copie dudit plan et devront se référer audit plan pour toutes les indications qui y figurent.

**Les bâtiments sont vendus à l'état de gros-œuvre.**

Biens dont l'origine de propriété est reprise ci-avant.

**Conditions de la vente des biens prédécrits sous 1/ et 2/**

La présente vente est consentie et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

Il est expressément précisé que la société anonyme " SOTRABA" vend uniquement les constructions alors que la Commune de Les Bons Villers, vend uniquement les quotités prévantées dans parcelle de terrain, cette dernière ne prenant aucun engagement pour la vente des constructions et inversement pour la société anonyme "SOTRABA". Il n'y aura donc aucune responsabilité solidaire entre elles.

Liberté hypothécaire.

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

S'il existe des dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ou toutes transcriptions grevant le bien, celles-ci seront remboursées au moyen du prix de la vente, à due concurrence par les soins du Notaire instrumentant.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien.
- qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire.
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée
- qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet d'un enregistrement auprès du Registre des Gages.

Registre des gages



Pour autant que de besoin, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque

entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

#### Occupation - Propriété – Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien prédécrit à partir de ce jour pour en jouir à partir de la même époque par la prise de possession réelle. Le vendeur déclarant que le bien vendu est libre d'occupation et de bail.

#### Etat du bien - Servitudes

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement ( à l'état de gros œuvre) et bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et examiné sans que ce dernier puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé soit pour mauvais état de bâtiment, soit pour vice apparent ou non apparent, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol et avec toutes les servitudes visées aux articles 3.114 et suivants du Code Civil, actives et passives, apparentes et non apparentes, dont le bien pourrait être avantagé ou grevé sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vice caché, en ce compris la mэрule ou l'amiante. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur n'est pas responsable des défauts qui sont apparents. Cependant, il est responsable des défauts cachés. Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de l'acte de division et acte de division modificatif dont question ci-avant et dont l'acquéreur a pu prendre connaissance antérieurement aux présentes.

#### Acte de Division et acte de division modificatif

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de l'acte de division reçu le 6 janvier 2020 par le Notaire Anne-Sophie DEMOULIN, à Les Bons Villers ainsi que l'acte de division modificatif reçu par le Notaire soussignée ce jour, antérieurement aux présentes.

Il déclare avoir parfaite connaissance de ces documents et consentent à être subrogé dans tous les droits, actions et obligations qui en résultent; ils s'obligent à en respecter toutes les clauses, stipulations, servitudes et conditions spéciales comme si elles étaient reproduites au présent acte.

Il s'engage à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les cessionnaires de ses droits à tous titres, indivisiblement tenus, le tout sans recours contre les vendeurs aux présentes.

Il est toutefois bien précisé que toutes les prescriptions édictées par les autorités publiques (reprises dans le permis d'urbanisme, plan de division et ses annexes) ne doivent en aucun cas être considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative. Elles peuvent donc éventuellement être modifiées par les autorités compétentes, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits du vendeur (garantie décennale, mitoyennetés, etc..).

#### Garantie décennale :

Les parties nous déclarent que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant s'applique à la présente aliénation car le bien a subi des travaux couverts par celle-ci. Le vendeur remet à l'acquéreur qui le reconnaît, **l'attestation d'assurance** visée par l'article 12 § 1er de la loi du 31 mai 2017. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour,

ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie et que la réception provisoire des travaux de gros œuvre a été réalisée en date du 1er juin 2023.

#### Contenance :

La contenance du terrain ci-avant indiquée n'est pas garantie. Toute différence entre cette contenance et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fut-elle même supérieure à un/vingtième fera perte ou profit pour l'acquéreur sans bonification ni indemnité.

Les indications cadastrales ne sont pas garanties et ne font pas la convention des parties mais sont mentionnées à titre de simple renseignement.

#### Assurances

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de tout contrat d'assurance en cours se rapportant au bien vendu et fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques. Son attention a été attirée sur le fait que les vendeurs ne peuvent garantir que le bien présentement vendu restera assuré par leur contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

#### Impôts

À compter de son entrée en jouissance, l'acquéreur devra payer et supporter tous les impôts, taxes, contributions et impositions généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu aux présentes.

#### Règlement de fourniture d'eau

Les parties reconnaissent expressément que les Notaires soussignés ont attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les vendeurs et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

À défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeurs et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

#### Eau - Gaz – Electricité

L'acquéreur sera mis au lieu et place des vendeurs relativement à tous contrats et avenants qui pourraient exister pour tous les abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

Il en paiera les primes et redevances à échoir après ce jour et sera tenu de signer les avenants nécessaires afin de mettre les dits contrats à son nom.

Ne font pas partie de la présente vente, les canalisations, compteurs, tuyaux, fils, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien objet des présentes pouvant appartenir à des Régies ou à des Tiers.

L'acquéreur devra faire opérer à ses frais toutes mutations nécessitées par les présentes.

#### Frais

Tous frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance restant à charge du vendeur.

#### Urbanisme

##### I. PRÉAMBULE

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, antérieurement aux présentes, de l'opportunité et de l'importance de recueillir de son côté tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement, en ce compris la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les parties se déclarent, en outre, bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a, dès lors, en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

## II. SITUATION EXISTANTE – AFFECTATION – BIENS RURAUX

### a. *Situation existante*

Les vendeurs déclarent que le bien est actuellement affecté à usage **d'habitations unifamiliales mitoyennes**. Ils déclarent que, à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

### b. *Affectation*

Interpellé expressément sur la nature de son projet, l'acquéreur précise qu'il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer l'intégralité des informations pertinentes à ce sujet.

Quoi qu'il en soit, les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

## III. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

### a. *Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT*

Les vendeurs déclarent à propos du bien vendu que :

– Le certificat d'urbanisme numéro 1 défini à l'article D.IV.97 du CoDT, entré en vigueur le 1er juin 2017, doit communiquer les informations suivantes :

« 1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables ;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur ;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêt du Gouvernement correspondant ;

6° si le bien est :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;

c) classé en application de l'article 196 du même Code ;

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent. ».

– que, malgré l'entrée en vigueur du CoDT, les informations notariales délivrées par la Commune de Les Bons-Villers en date du 5 septembre 2023 mentionnent ce qui suit :

«Le bien en cause :

1. **est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;**
2. *n'est pas repris sur une carte des affectations des sols ;*
3. *est soumis au Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;*
4. *est soumis au (Guide régional d'urbanisme en ce qui concerne les enseignes et dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*
5. **est situé au sein d'un Schéma d'Orientations Local no3 dit « La Chapelle, approuvé par Arrêté Ministériel du 18/05/2011 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ET revu le 09/10/2017 ;**
6. **est situé en zone résidentielle au sein du Pôle de Frasnes-lez-Gosselies et ce, au schéma de développement communal adopté définitivement par le Conseil communal en date du 21/03/2016 ;**
7. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;*
8. **a fait l'objet de permis d'urbanisme délivrés à la SA « SOT RABA » le :**
  - **29/11/2018 pour la construction de 71 logements - réf. PU2018/09 ;**
  - **14/09/2021 pour la construction de 2 maisons unifamiliales - réf. PU2021/68 ;**
  - **20/10/2022 pour la construction de 2 maisons mitoyennes - réf. PU2022/49 ;**
9. *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;*
10. *n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement délivré après le 1er janvier 1977 ;*
11. *n'a pas fait l'objet de mesure de lutte contre l'insalubrité ;*
12. *n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;*
13. *n'est pas soumis à un droit de préemption ;*
14. *n'est pas situé dans un périmètre de site a reaménager visé a l'article D.V.1 ;*
15. *n'est pas situé dans un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ; D.V.12 ou D.V.13 ;*
16. **est situé dans une zone à risques d'aléas d'inondations MOYENS par débordement et/ou par ruissellement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique ;**
17. **n'est pas situé dans un périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 11 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr. <http://www.bdes.be>);**
18. **n'est ni classé (article 196 du Code wallon du patrimoine), ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193) MAIS inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233) ;**
19. *n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;*
20. *n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé à l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;*
21. *n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;*
22. *n'est pas situé à proximité d'une zone de prévention de captage éloignée et/ou rapprochée de la SWDE ;*

23. **semble bénéficier d'un accès à une voirie apparemment suffisamment équipée en eau, électricité, égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (sous réserve d'une vérification in situ).**

**Cependant, nous ne pouvons affirmer si le bien lui-même a fait l'objet d'un raccordement à l'égouttage ;**

24. **est situé en zone d'assainissement COLLECTIF au sein du périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui a été approuvé par le Gouvernement wallon en date du 10/11/2005 ;**
25. *n'est pas situé dans un périmètre de remembrement ;*
26. *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
27. *ne semble pas être concerné par une servitude publique de passage, sentier n° à l'Atlas des voiries vicinales ;*
28. *nous n'avons pas connaissance d'infractions aux dispositions du CoDT relatives à ce bien ;*
29. *n'est pas concerné par un projet de révision de plan de secteur ;*

Remarques complémentaires :

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un Permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. ».*

Les parties reconnaissent avoir reçu antérieurement à ce jour une copie dudit courrier et déchargent expressément le Notaire instrumentant de toute explication et responsabilité à ce sujet.

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives au bien vendu.

Au vu de ces éléments, les parties ont expressément requis les Notaires soussignés de recevoir le présent acte.

Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, le bien :

- n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...)
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 § 1 et D.VI.19 du Codt ;
- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ;
- n'est pas repris dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ;
- 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) ;
- 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 ;
- 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 inondation au sens de l'article D.53 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 ;
- n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas traversé par un chemin ou sentier repris à l'atlas des chemins communaux et vicinaux;
- n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol destinée au transport de produits gazeux ;

- a. Permis délivrés après le 1er janvier 1977 – Certificats d'urbanisme – Certificats de patrimoine – Permis d'environnement

Le vendeur déclare que, à l'exception du permis d'urbanisme de constructions groupées délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Les Bons-Villers le 29 novembre 2018 et le permis d'urbanisme

relaté ci-avant pour la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Les Bons-Villers le 20 octobre 2022, le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) ou permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé) non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'aucun certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur et laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux nécessitant permis d'urbanisme visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis.

Le vendeur déclare en conséquence qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.4 du CoDTbis.

b. Infractions urbanistiques

Le vendeur déclare pour sa part que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, qu'il n'a réalisé aucun actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé en ce sens, conformément aux informations délivrées par l'Administration Communale susvantee.

Sur interpellation du notaire instrumentant, le cédant déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente cession a fait l'objet de travaux suivants « construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes », pour lesquels le permis susmentionné délivré à la SA SOTRABA le 20 octobre 2022 par le collège communal de la commune de Les Bons-Villers a été obtenu.

c. Informations complémentaires

Enfin, il est rappelé à l'acquéreur :

- 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 un permis d'urbanisme ;

Que l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité, peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption.

Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

d. Biens immobiliers agricoles

1° Les vendeurs déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé en zone agricole.

2° Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien vendu - indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

État des sols

A. Information disponible :

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 24 janvier 2023 énonce ce qui suit :

« 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 §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 ».*

Les vendeurs déclarent qu'ils ont informé l'acquéreur du contenu de l'extrait conforme.

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

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

Les vendeurs confirment, au besoin, qu'ils ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » –, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er, dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

#### C. Déclaration de destination non contractualisée :

##### 1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

##### 2) Portée

Les vendeurs prennent acte de cette déclaration.

#### D. Information circonstanciée :

Les vendeurs déclarent, sans que l'acquéreur exige d'eux des investigations préalables, qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### E. Renonciation à nullité :

Pour autant que de besoin, les parties consentent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations des vendeurs, requiert formellement le Notaire instrumentant d'authentifier la vente.

#### Seveso

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article D.II.31, §2, du CoDT, et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

#### Zone inondable

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

#### Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne comporte pas de citerne à mazout.

#### Canalisation Fluxys

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas, à proximité du bien objet des présentes, de canalisation de gaz naturel « Fluxys » ou autre.

Les acquéreurs sont informés de ce qu'il peut être utilement éclairé à cet égard sur le site internet [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be).

#### Contrôle des installations électriques

En ce qui concerne le bien prédécrit sous 1/ : Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'est à ce jour pas encore réalisée ni mise en service et devra faire l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement qui avait lieu préalablement à la mise en service de l'installation.

En ce qui concerne le bien prédécrit sous 2/ : Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'est à ce jour pas encore réalisée ni mise en service et devra faire l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement qui avait lieu préalablement à la mise en service de l'installation.

#### Certificat de Performance Energétique

Le vendeur déclare que les biens vendus sont actuellement à l'état de gros œuvre.

Dans ce contexte, il a déjà procédé aux formalités suivantes :

La déclaration sur l'honneur, l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique des systèmes alternatifs, jointe à la demande de permis, établie le \* et annexée à la demande de permis du \*.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur, du chef des obligations existantes en matière de performance énergétique du bâtiment, notamment quant aux notifications à exécuter (déclarations P.E.B. initiale ou finale). Il en fera son affaire personnelle, sans préjudice des recours à faire valoir contre le vendeur défaillant ;

#### Code wallon de l'habitation durable

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.

#### Dossier d'intervention ultérieure (Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un)

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien objet des présentes, les vendeurs ont répondu positivement et ont confirmé que l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles est applicable au transfert qui est constaté par le présent acte, les vendeurs ayant effectué des travaux qui entrent dans le Champ d'application dudit Arrêté Royal, depuis mai deux mille un et pour lesquels il remet présentement un dossier à l'acquéreur.

#### Aide régionale

Interpellés par le Notaire à ce sujet, les vendeurs déclarent ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon du Logement et relative au bien prédécrit.

#### Prix – dispense d'inscription d'office

##### Prix et quittance

Le Notaire instrumentant donne aux parties lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement stipulant que : « *En cas de dissimulation au sujet de prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est du individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit élué. Celui-ci est du indivisiblement par toutes les parties* ».

#### En ce qui concerne la vente du bien prédécrit sous 1/ :

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix global (hors Taxe sur la Valeur Ajoutée et autres charges fiscales) de **quatre-vingt-un mille septante-deux euros et soixante-sept cents (81.072,67 EUR)**.

Ce prix se ventile comme suit :

a) **dix-huit mille trois cent quarante-deux euros et soixante-sept cents (18.342,67 EUR)** pour le terrain proprement dit.



b) **quarante-sept mille sept cent trente euros (47.730 EUR)** pour les constructions de gros œuvre, soumises au régime de la TVA.

c) **quinze mille euros (15.000 EUR)** pour les infrastructures, soumise au régime de la TVA.

### **Modalités de paiement.**

Le prix précité est payé présentement de la manière suivante :

- le prix intégral des quotités de terrain, soit la somme de **dix-huit mille trois cent quarante-deux euros et soixante-sept cents (18.342,67 EUR)** payée au vendeur du terrain. Dont quittance, sous réserve d'encaissement.
- Le prix intégral des infrastructures, soit la somme de **quinze mille euros (15.000 EUR)** ainsi qu'au surplus la Taxe sur la valeur ajoutée y afférente, payée au vendeur des constructions. Dont quittance, sous réserve d'encaissement.
- le prix intégral des constructions pour le gros œuvre soit **quarante-sept mille sept cent trente euros (47.730 EUR)** ainsi qu'au surplus la Taxe sur la valeur ajoutée y afférente, payé au vendeur des constructions, Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

### **Frais.**

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera et paiera, outre le prix de vente les frais suivants :

- 1- les droits, frais et honoraires résultant des présentes.
- 2- sa quote-part dans les frais de l'acte de division du complexe « Chapelle Village » fixée à deux cent nonante-trois euros et sept cents (293,07 EUR) TVAC par lot acquis.
- 3- les frais de mesurage et de bornage s'élevant à \* HTVA soit \* Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise.
- 4- la Taxe sur la Valeur Ajoutée due sur la valeur des constructions ainsi que sur les infrastructures.
- 5- les frais d'ouverture, de placement et de location des différents compteurs individuels pour l'eau, le gaz, l'électricité ainsi que toutes contributions et taxes à mettre sur les constructions à compter de la réception provisoire.

Le vendeur des constructions n'étant pas le vendeur du terrain, la vente du terrain se fera sous le régime des droits d'enregistrement.

Toute modification de la législation et entre autre, le taux des droits d'enregistrement, le taux de la TVA, et/ou la base imposable sur laquelle ils s'appliquent, fera profit ou perte à l'acquéreur.

### **En ce qui concerne la vente du bien prédécrit sous 2/ :**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix global (hors Taxe sur la Valeur Ajoutée et autres charges fiscales) de **septante-cinq mille cinquante-cinq euros et septante-sept cents (75.055,77 EUR).**

Ce prix se ventile comme suit :

- a) **treize mille quarante-cinq euros et septante-sept cents (13.045,77 EUR)** pour le terrain proprement dit.
- b) **quarante-sept mille dix euros (47.010 EUR)** pour les constructions de gros œuvre, soumises au régime de la TVA.
- c) **quinze mille euros (15.000 EUR)** pour les infrastructures, soumise au régime de la TVA.

### **Modalités de paiement.**

Le prix précité est payé présentement de la manière suivante :

- le prix intégral des quotités de terrain, soit la somme de **treize mille quarante-cinq euros et septante-sept cents (13.045,77 EUR)** payée au vendeur du terrain. Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

- Le prix intégral des infrastructures, soit la somme de **quinze mille euros (15.000 EUR)** ainsi qu'au surplus la Taxe sur la valeur ajoutée y afférente, payée au vendeur des constructions. Dont quittance, sous réserve d'encaissement.
- le prix intégral des constructions de gros œuvre soit **quarante-sept mille dix euros (47.010 EUR)** ainsi qu'au surplus la Taxe sur la valeur ajoutée y afférente, payé au vendeur des constructions, Dont quittance, sous réserve d'encaissement.

### **Frais.**

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera et paiera, outre le prix de vente les frais suivants :

- 1- les droits, frais et honoraires résultant des présentes.
- 2- sa quote-part dans les frais de l'acte de division du complexe « Chapelle Village » fixée à deux cent nonante-trois euros et sept cents (293,07 EUR) TVAC par lot acquis.
- 3- les frais de mesurage et de bornage s'élevant à \* HTVA soit \* Taxe sur la Valeur Ajoutée comprise.
- 4- la Taxe sur la Valeur Ajoutée due sur la valeur des constructions ainsi que sur les infrastructures.
- 5- les frais d'ouverture, de placement et de location des différents compteurs individuels pour l'eau, le gaz, l'électricité ainsi que toutes contributions et taxes à mettre sur les constructions à compter de la réception provisoire.

Le vendeur des constructions n'étant pas le vendeur du terrain, la vente du terrain se fera sous le régime des droits d'enregistrement.

Toute modification de la législation et entre autre, le taux des droits d'enregistrement, le taux de la TVA, et/ou la base imposable sur laquelle ils s'appliquent, fera profit ou perte à l'acquéreur.

### **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 lors de la transcription des présentes.

Au vu de ce qui précède, il est précisé que le vendeur du terrain accorde expressément quittance à l'acquéreur par le biais de ses représentants précités, moyennant l'encaissement des sommes ayant transité par le notaire soussigné.

A l'effet de donner plein et entier effet à cette dispense, il s'engage à ce que le receveur de la Commune de Les Bons Villers produise au notaire instrumentant endéans les trois jours de la réception de ces fonds une attestation de son encaissement au bénéfice de celle-ci, à joindre à l'acte en vue de son dépôt auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. A défaut de respect de cette échéance et pour autant que le notaire ait procédé au virement du prix dans les trois jours des présentes, il sera loisible à ce dernier de déposer son acte à la transcription étant entendu que si une inscription d'office était prise, les frais de l'inscription et de sa radiation seront alors portés en compte au vendeur du terrain.

### **III. MANDAT**

- Pour la période allant de la signature des présentes jusqu'à la date de la vente du dernier lot du complexe « Chapelle-Village », l'acquéreur donne dès à présent à la société anonyme SOTRABA, vendeurs des constructions précité, mandat irrévocable l'autorisant à procéder, en son nom et pour son compte, à toute modification de l'acte de division qui pourrait être nécessaire et à le représenter audit acte de division modificatif ou correctif ainsi que d'établir toute servitude nécessaire ou utile, et pour déposer toute demande de permis d'urbanisme ou unique, modificatif ou de régularisation ; ce mandat ne pouvant néanmoins porter atteinte aux lots privatifs déjà vendus.

Le mandataire pourra à cet effet modifier, moyennant les autorisations administratives nécessaires, le parcellaire du lotissement, les zones d'implantation, de conclure avec les régies intéressées tous baux emphytéotiques concernant le lotissement et de le représenter à la signature de l'acte authentique, pour autant que les modifications éventuelles ne modifient en rien le lot acquis et préservent ce dernier et de le représenter à la signature de tout acte apportant une modification, une rectification ou un complément à l'acte de division prévoyant, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que tous les lots aient été vendus. Ce mandat profite à tous les mandataires spéciaux ou généraux de la société SOTRABA, avec pouvoirs de substitution.

- D'un même contexte, pour la période allant de la signature des présentes jusqu'à la date de la vente du dernier lot privatif de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien objet du présente acte, l'acquéreur donne dès à présent à la société anonyme SOTRABA, vendeurs des constructions précité, mandat irrévocable l'autorisant à procéder, en son nom et pour son compte, à toute modification de l'acte de base qui pourrait être nécessaire et à le représenter audit acte de base

modificatif ou correctif ainsi que d'établir toute servitude nécessaire ou utile ; ce mandat ne pouvant néanmoins porter atteinte au lot privatif déjà vendu. Si une décision de l'assemblée générale des copropriétaires s'avérait nécessaire pour procéder à la mise en œuvre de ces droits, l'acquéreur s'engage dès à présent et pour lors à voter en faveur de toute résolution que le vendeur des constructions soumettrait à l'assemblée générale et qui serait la suite nécessaire ou utile des droits qu'il s'est réservé et, en particulier, l'acquéreur s'engage notamment à voter en faveur de toutes résolutions portant modification ou rectification des statuts de l'immeuble.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de droits réels, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents mandats et qu'il confère les pouvoirs ci-dessus énumérés aux mandataires prérappelés, et ce tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants cause à tous titres.

#### **IV .DECLARATIONS FISCALES.**

- a. Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement-

Ensuite de quoi, interrogé par le Notaire à ce sujet :

- la société anonyme "SOTRABA" nous a déclaré être assujettie pour l'application dudit Code sous le numéro 0421.205.375.

- la Commune de Les Bons Villers déclare ne pas être assujettie à la TVA.

- b. Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a fourni toutes les informations et renseignements concernant les conditions d'une restitution partielle des droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien immobilier dans les délais fixés à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir postuler la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

- c. En application de l'article 184 *bis* du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

- d. ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A.

1/ Le vendeur déclare que les constructions sont vendues sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ce qui est accepté par l'acquéreur.

2/ En vue de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur ladite valeur des constructions, prévue à l'article 159 - 8° du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur déclare en ce qui concerne la vente du bien prédécrit sous 1/ que :

- a) le terrain proprement dit est estimé à dix-huit mille trois cent quarante-deux euros et soixante-sept cents (18.342,67 EUR)  
b) les constructions sont estimées à quarante-sept mille sept cent trente euros (47.730 EUR)  
c) les infrastructures sont estimées à quinze mille euros (15.000 EUR)  
d) la première occupation ou la première utilisation du bien présentement vendu n'a pas encore eu lieu à ce jour.

2/ En vue de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur ladite valeur des constructions, prévue à l'article 159 - 8° du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur déclare en ce qui concerne la vente du bien prédécrit sous 2/ que :

- a) le terrain proprement dit est estimé à treize mille quarante-cinq euros et septante-sept cents (13.045,77 EUR)  
b) les constructions sont estimées à quarante-sept mille dix euros (47.010 EUR)  
c) les infrastructures sont estimées à quinze mille euros (15.000 EUR)  
d) la première occupation ou la première utilisation du bien présentement vendu n'a pas encore eu lieu à ce jour.

3/ Le vendeur des constructions déclare être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0421.205.375 et qu'elle dépose ses déclarations au bureau de recettes de la T.V.A. de Nivelles.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur l'article 473 du Code des Impôts sur les Revenus, stipulant notamment l'obligation de tout propriétaire de déclarer à l'administration du cadastre l'occupation ou la location des immeubles nouvellement construits ou reconstruits dans les trente jours suivant cet événement.

(e) Réduction des droits d'enregistrement PAR RESTITUTION

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement prévue à l'article 57 du Code des droits d'enregistrement.

(f) Abattement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement car celui-ci est déjà plein propriétaire d'un autre bien destiné à l'habitation.

**Droit d'écriture**

**V. Dispositions finales**

Déclarations finales

Chaque comparant déclare individuellement :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant.
- qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens (administration, conseil judiciaire, réorganisation judiciaire, faillite non clôturée).
- qu'il n'a pas introduit de requête en règlement collectif de dettes.

Consentement et approbation finale et globale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte 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'état civil et d'identité

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité et des comparantes, personnes morales, au vu des pièces publiées aux annexes du Moniteur belge.

Election de domicile et attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur siège social et domicile respectifs indiqués ci-dessus.

Pour toute difficulté relative à l'exécution et/ou interprétation du présent contrat, seuls les Tribunaux de Nivelles seront compétents.

Article 9 de la Loi Ventôse

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du notaire, imposées par l'article 9, §1, alinéas 2 et 3, de la loi sur l'organisation du notariat et leur ont expliqué que lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties et en aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil.

Le notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants, ainsi avertis, affirment que les Notaires précités les ont éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'ils leur ont donné un conseil de manière impartiale. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

### **Projet**

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance de présent acte cinq jours ouvrables au moins avant la signature et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Ce projet leur a été adressé le 22 juin 2023 et ils déclarent avoir pu en prendre connaissance le premier jour ouvrable suivant.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous Notaire."

**Article 2:** De dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'acte, une inscription d'office pour sûreté des créances résultant dudit acte.

**Article 3:** D'inscrire le produit à l'article 702.01 du budget, de l'année au cours de laquelle l'acte authentique sera signé, de la Régie foncière.

### **30<sup>ème</sup> OBJET.**

### **Fabrique d'église Saint-Martin de Villers-Perwin - Modification budgétaire n°2 - Exercice 2023 - Approbation**

#### **20231016 - 4511**

#### **Le Conseil,**

Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les fabriques d'églises et plus particulièrement son article 92 qui impose aux communes de suppléer à l'insuffisance des revenus de la fabrique ;

Vu la loi du 04 mars 1870 sur le temporel des cultes et notamment ses articles 1 et 6 qui précisent que tant le budget que le compte de la fabrique sont soumis obligatoirement à la délibération du Conseil Communal;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, plus précisément le titre VI du livre premier de la troisième partie du Code, les articles L1321-1,9° et L3162-1 à L3162-3;

Vu la circulaire du 12 décembre 2014 relative à la tutelle sur les actes des établissements chargés de la gestion temporel des cultes reconnus et aux pièces justificatives ;

Vu la modification budgétaire n°2 de la Fabrique d'église de Villers-Perwin - ex 2023- arrêtée par le Conseil de la Fabrique d'église en date du 28/09/2023 et remise le 29/09/2023 à l'administration communale ;

Considérant que le chef diocésain a arrêté et approuvé la modification budgétaire n°2 de la Fabrique d'église de Villers-Perwin en séance du 03/10/2023 sans remarque:

Considérant que la modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 présente le résultat suivant :

	RECETTE S	DEPENSES	SOLDE
D'après le budget initial ou la précédente modification	31.937,10	31.937,10	0,00
Majoration ou diminution des crédits	0,00	0,00	0,00
Nouveau résultat	31.937,10	31.937,10	0,00

Considérant que les modifications figurent en dépenses du service ordinaire uniquement;

Considérant qu'il n'y a pas d'augmentation de la part communale au service ordinaire ni au service extraordinaire;

Considérant que les articles concernés par la modification budgétaires n°2 de l'exercice 2023 sont les suivants:

#### **En dépenses au service ordinaire:**

- D05, Eclairage - électricité de l'église: 676 € au lieu de 800 €, soit une diminution de 124 €

- D06a, Combustible chauffage: 3.780 € au lieu de 3.900 €, soit une diminution de 120 €
- D25, Charge nettoyage par ALE: 648 € au lieu de 1.000 €, soit une diminution de 352 €
- D26c, Traitement personne de nettoyage: 504 € au lieu de 0 €, soit une augmentation de 504 €
- D33, Entretien réparation cloches : 174 € au lieu de 260 €, soit une diminution de 86 €
- D46, Frais de correspondance, timbres : 100 € au lieu de 80 €, soit une augmentation de 20 €
- D50a, Charges sociales, 2.880 au lieu de 2.722 €, soit une augmentation de 158 €

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

**A l'unanimité,**

**DECIDE:**

**Article 1.** D'approuver la modification budgétaire n°2 ex. 2023 de la Fabrique d'église Saint-Martin de Villers-Perwin, arrêtée comme suit :

	RECETTES	DEPENSES	SOLDE
D'après le budget initial ou la précédente modification	31.937,10	31.937,10	0,00
Majoration ou diminution des crédits	0,00	0,00	0,00
Nouveau résultat	31.937,10	31.937,10	0,00

La participation communale au service ordinaire n'est pas modifiée.

la participation communale au service ordinaire n'est pas modifiée.

**Article 2.** Conformément à l'article L3115-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est notifiée :

- à l'établissement cultuel concerné ;
- à l'organe représentatif du culte concerné.

**Article 3.** En application de l'article L3162-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, un recours est ouvert à la Fabrique d'Eglise Saint-Martin de Villers-Perwin et à l'organe représentatif du culte concerné contre la présente décision devant le Gouverneur de la province du Hainaut. Ce recours doit être introduit dans les 30 jours de la réception de la présente décision.

**Article 4.** Un recours en annulation est ouvert aux autres intéressés contre cette décision devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

A cet effet, une requête en annulation datée et signée doit être adressée, par lettre recommandée à la poste, au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33, 1040 Bruxelles) dans les 60 jours à dater du lendemain de la notification qui vous est faite par la présente.

La requête peut également être introduite par voie électronique sur le site internet du Conseil d'Etat : <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>."

**31<sup>ème</sup> OBJET.**

**PCDR 3<sup>ème</sup> phase – Convention faisabilité fiche-projet 1.1. "Aménagement du parc de Dobbeleer" – Approbation du projet définitif**

**20231016 - 4512**

Monsieur le Bourgmestre indique que la commune peut obtenir des subsides via le Développement rural pour aménager le parc de 4,5 hectares.

Il est important de valider la convention exécution rapidement pour la transmettre à la Ministre et obtenir sa signature.

Madame Desmit ajoute que c'est le premier projet que la CLDR voulait mettre en oeuvre.

**Le Conseil,**

Vu la Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la politique de développement du territoire et la mise en oeuvre d'une troisième phase de développement rural ;

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au Développement rural ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au Développement rural;

Vu l'arrêté ministériel du 10 septembre 2021 relatif à l'octroi de subvention par voie de convention pour la réalisation des projets inscrits dans des programmes communaux de développement rural (PCDR);

Vu la circulaire ministérielle du 10 septembre 2021 relative à la mise en œuvre des programmes communaux de développement rural ;

Vu l'approbation de notre programme de développement rural par le Gouvernement wallon en séance du 14 mai 2020;

Vu le courrier de Madame la Ministre TELLIER en date du 19/10/2021, reçu le 21/10, nous annonçant la signature de la convention-faisabilité 2021A - Aménagement du parc De Dobbeleer;

Vu la convention-faisabilité 2021A signée par la Ministre le 21/12/2021; notifiée le 5/01/2022 et reçue le 11/01/2022;

Considérant que nous disposons de 20.000,00 € pour réaliser les études, dimensionnements, métrés, nécessaires à présenter le projet définitif lié à la convention-faisabilité fiche-projet 1.1. ;

Considérant qu'un relevé de géomètre et une étude paysagère ont été effectués en amont pour un montant total de 7.731,90€ TVAC;

Vu la décision du Collège communal du 07 février 2023 approuvant l'avant-projet, dont le montant total estimé s'élève à 209.854,78€;

Considérant la réunion du comité d'accompagnement du 9 mars 2023 lors de laquelle l'avant-projet a été présenté;

Considérant le [REDACTED], Directeur du Développement Rural, du 12 avril 2023 approuvant l'avant-projet et décrivant la procédure pour l'introduction du projet définitif;

Considérant que la commune est auteur de projet dans ce dossier et qu'il est décliné en 7 cahiers de charges;

Attendu en effet qu'il convient de ne pas déduire de l'unicité de la fiche projet, la nécessité de globaliser l'ensemble des travaux et services concernés par cette dernière ;

Considérant en effet que la concrétisation de cette fiche-projet 1.1. nécessite la réalisation de travaux et la prestation de services pour lesquels des marchés distincts doivent être passés en raison des différences liées aux corps de métiers concernés, fournitures, délais etc. ;

Considérant le permis d'urbanisme délivré en date du 3 novembre 2022 par Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme de Charleroi;

Vu le dossier complet comprenant les plans, les métrés descriptifs et estimatifs et les 7 cahiers de charges suivants établis par les Services Environnement et Travaux, en fonction de l'objet des travaux et services pour un montant estimé (actualisé au regard de l'augmentation du coût des matériaux) à 232.523,96 € TVAC ; à savoir :

- Marché de service pour l'abattage de 45 arbres et l'élagage de 10 arbres au montant estimé à 15.000€ TVAC (12.396,7 € HTVA)
- Marché de travaux pour la plantation d'arbres au montant estimé de 25.000€ TVAC (20.661,16 € HTVA)
- Marché de travaux pour la réalisation du tour de ronde et pour l'aménagement de la rampe d'accès piéton/cycliste au montant total estimé à 157.523,97 TVAC (130.185,10 € HTVA) (lot 1 estimé à 76.447,80€ TVAC et lot 2 estimé à 81.076,17€ TVAC);
- Marché de travaux pour le parcours santé au montant estimé à 15.000€ TVAC (12.396,7 € HTVA)
- Marché de travaux pour le remplacement du portail ouest" au montant estimé à 15.000€ TVAC (12.396,7 € HTVA) ;
- Marché de fournitures pour du mobilier urbain (2.000 € TVAC).
- Marché de fourniture pour un panneau didactique (3.000 € TVAC).

Considérant qu'il est proposé de passer ces marchés :

- Selon la procédure applicable aux marchés passés sur simple facture pour les marchés inférieurs à 30.000 € HTVA
- par procédure négociée sans publication préalable pour les marchés supérieurs à 30.000 € HTVA et inférieurs à 140.000 € HTVA ;

Considérant qu'un crédit de 172 268,10 € figure à l'article 124/721-60 ; qu'il conviendra partant de prévoir les crédits complémentaires nécessaires en MB 2, avant attribution de ces marchés ;

Considérant que ce dossier a été transmis pour approbation au Service public de Wallonie - Direction du Développement rural - Service extérieur de Thuin le 23 août 2023;

Considérant que suite à l'approbation de ce projet définitif, nous avons reçu la convention-réalisation le 16 octobre 2023 et que les adjudications pourront être réalisées;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 19/07/2023 ;

Par ces motifs;

Après en avoir délibéré;

### **A l'unanimité,**

**Article 1er :** d'approuver le projet définitif établi dans le cadre de la fiche projet 1.1 du PCDR comprenant le permis d'urbanisme délivré ainsi que l'estimation et le mode de passation des marchés suivants :

- Marché de services à passer de faible montant pour l'abattage de 45 arbres et l'élagage de 10 arbres au montant estimé à 15.000€ TVAC (12.396,7 € HTVA) ;
- Marché de travaux à passer de faible montant pour la plantation d'arbres au montant estimé de 25.000€ TVAC (20.661.16 € HTVA) ;
- Marché de travaux à passer par procédure négociée sans publication préalable pour la réalisation du tour de ronde et pour l'aménagement de la rampe d'accès piéton/cycliste au montant total estimé à 157.523,97 TVAC OU 130.185,10 € HTVA (lot 1 estimé à 76.447,80€ TVAC et lot 2 estimé à 81.076,17€ TVAC) ;
- Marché de travaux à passer de faible montant pour le parcours santé au montant estimé à 15.000 € TVAC (12.396,7 € HTVA) ;
- Marché de travaux à passer de faible montant pour le remplacement du portail ouest" au montant estimé à 15.000 € TVAC (12.396,7 € HTVA)

**Article 2 :** D'approuver la Convention-Réalisation comme suit:

#### **Article 1er - Objet de la convention**

La Région wallonne octroie aux conditions de la présente convention, une subvention destinée à contribuer au financement du programme des acquisitions et/ou travaux repris à l'article 13.

Cette subvention est allouée à la Commune dans la mesure où les acquisitions et travaux concernés ne sont pas pris en charge par la Région wallonne en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

#### **Article 2 - Affectations**

Les immeubles acquis ou qui font l'objet de travaux doivent porter, notamment, sur les objets suivants :

1. la promotion, la création et le soutien de l'emploi ou d'activités économiques dont les ateliers ruraux ;
2. l'amélioration et la création de services et d'équipement à l'usage de la population ;
3. la rénovation, la création et la promotion de l'habitat ;
4. l'aménagement et la création d'espaces publics, de maisons de village et d'autres lieux d'accueil, d'information, de rencontre, de maisons rurales et de maisons multiservices ;
5. la protection, l'amélioration et la mise en valeur du cadre et du milieu de vie en ce compris le patrimoine bâti et naturel ;
6. l'aménagement et la création de voiries et de moyens de transport et communication d'intérêt communal ;
7. la réalisation d'opérations foncières ;
8. l'aménagement et la rénovation d'infrastructures et équipements visant le développement touristique, l'énergie ou la cohésion sociale.

#### **Article 3 - Cession de droits immobiliers**

La Commune peut, par une convention préalablement approuvée par la Ministre louer les immeubles acquis, rénovés ou construits, ou établir sur eux des droits réels démembres.

La convention est réputée approuvée si la Ministre ne s'est pas prononcée dans les deux mois de la réception de la demande d'approbation.

La Commune peut solliciter de la Ministre l'autorisation de céder la propriété d'un immeuble acquis, rénové ou construit à l'aide des subventions de développement rural.

Elle soumet à l'approbation de la Ministre la convention de vente qui devra préciser l'affectation du bien, les conditions de son utilisation, les travaux éventuels de construction ou de rénovation qui doivent être exécutés ainsi que les délais dans lesquels ceux-ci doivent être accomplis. Ces obligations doivent être imposées à l'acquéreur.



En cas d'aliénation à la Région wallonne d'un immeuble acquis, rénové ou construit à l'aide de subventions de développement rural, le prix est diminué du montant de la subvention affectée à ce bien, adapté depuis sa liquidation en fonction de l'évolution de l'indice ABEX.

#### **Article 4 - Achat de biens immobiliers**

La Commune fait procéder à l'établissement de tout plan d'aménagement du périmètre concerné, de tout plan d'expropriation nécessaire et autres actes requis par la loi.

Les estimations de la valeur des immeubles sont réalisées conformément à l'article 17 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural.

En ce qui concerne les immeubles bâtis, les estimations seront ventilées de façon à faire apparaître distinctement la valeur du terrain et celle du bâtiment, ainsi que le montant des indemnités éventuelles.

Les acquisitions sont réalisées sur l'initiative de la Commune. Les actes sont passés à l'intervention du Bourgmestre, du Comité d'Acquisition d'Immeubles du ressort, ou devant Notaire.

La procédure d'expropriation d'extrême urgence déterminée par la loi du 26 juillet 1962 pourra être appliquée.

#### **Article 5 - Exécution des travaux**

Les travaux sont soumis au régime en vigueur pour les marchés publics. Les adjudicataires sont désignés par la Commune. Sur rapport motivé, la Commune peut avoir recours à la procédure des travaux en régie.

Les travaux se basent sur le cahier des charges approuvé par la Ministre dans le cadre de la conclusion de la présente convention.

La Commune est autorisée à procéder à la mise en adjudication des travaux dès la notification de la présente convention.

La désignation des adjudicataires est soumise à l'accord préalable de la Ministre.

Les réceptions provisoires sont délivrées avec l'accord de l'Administration. Cet accord ne préjuge en rien de la part contributive de la Région wallonne.

La Commune est tenue de prendre toutes mesures conservatoires utiles à l'égard des bâtiments à réhabiliter. Les travaux de préservation des immeubles acquis pourront être pris en considération pour le calcul de la subvention, pour autant qu'ils revêtent un caractère définitif et qu'ils soient entamés dans les 6 mois de la conclusion de la présente convention, ou de l'entrée en possession des biens.

#### **Article 6 - Délai et validité de la convention**

Les travaux seront mis en adjudication dans les 12 mois à partir de la notification de la présente convention ; le même délai est d'application pour les acquisitions. A la demande expresse et motivée de la Commune, la Ministre peut décider de proroger ce délai d'une période unique de 12 mois. Ce délai, éventuellement prorogé selon les dispositions telle qu'indiquées, se doit d'être respecté. S'il ne l'est pas, la Ministre peut décider d'annuler la convention.

#### **Article 7 - Subventions**

##### 7.1. Acquisitions

7.1.1. La subvention de la Région wallonne est fixée à maximum 60% du coût réel de l'acquisition (frais légaux et taxes compris). Si le prix d'achat dépasse le montant de l'estimation telle que définie à l'article 17 alinéa 2 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, la subvention sera limitée à maximum 60% de la valeur estimée (indemnités comprises) majorée des frais éventuels.

7.1.2. La subvention est liquidée sur présentation de 2 copies certifiées conformes de l'acte authentique d'acquisition et des rapports d'estimation.

##### 7.2. Travaux

7.2.1. L'intervention de la Région wallonne est fixée à maximum 80% du coût réel des travaux et des frais accessoires tels que : les honoraires, la TVA, les frais d'expropriation, d'emprise, de bornage, d'essais et de sondages.

La prise en compte des frais d'auteur de projet dans l'assiette de subvention est de maximum 10% du montants des travaux éligibles.

### 7.2.2. La subvention est liquidée comme suit :

- Une avance correspondant à 20% du montant de la subvention calculée sur base de la soumission approuvée et des frais connexes est versée à la Commune sur production de la notification faite à l'entrepreneur de l'ordre de commencer les travaux ;
- Des acomptes sont liquidés au fur et à mesure de l'introduction des états d'avancement approuvés à concurrence de 95% du montant de la subvention de la Région wallonne, calculée sur base de la soumission et des frais connexes. Ces acomptes ne préjugent en aucune façon de l'acceptation de dépassements de travaux en prix soumission ou de travaux à prix convenus ;
- Dans les 3 mois à dater du procès-verbal d'octroi de la réception provisoire des travaux, la Commune est tenue d'envoyer à l'Administration le dossier complet du décompte final (travaux et honoraires divers) en vue du paiement du solde de la subvention. Au-delà de cette date, le paiement du solde de la subvention sera calculé définitivement sur la base des pièces transmises.

Le solde réajusté sur base du décompte final approuvé est liquidé, déduction faite :

- Des versements effectués pour les frais d'études ;
  - De l'avance de 20% dont question ci-avant ;
  - Des subventions obtenues par ailleurs en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.
- L'intervention sur les dépassements de quantités en prix soumissions ou sur les postes à prix convenus sera examinée par l'Administration au décompte final des travaux. Les dépassements ne pourront entrer en ligne de compte que s'ils étaient imprévisibles au moment de l'étude et nécessaire à l'exécution du projet.

### **Article 8 - Dispositions légales**

Le chapitre V de la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des communautés et des régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes, est applicable à la présente convention.

La Commune s'engage à respecter scrupuleusement les dispositions légales relatives aux marchés publics, à faire exécuter et à surveiller consciencieusement les travaux de manière à éviter des retards ou des surcoûts inutiles et enfin à poursuivre l'opération de développement rural jusqu'à son terme dans la mesure où des crédits lui sont alloués par la Région wallonne.

A défaut pour la Commune de respecter les obligations mises à sa charge en exécution de la présente convention et du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, Madame la Ministre ayant le développement rural dans ses attributions, sur proposition de l'Administration, se réserve le droit de ne pas libérer ou de récupérer tout ou partie du montant des subsides alloués, adapté en fonction de l'indice des prix à la consommation.

La Ministre ayant le développement rural dans ses attributions, sur proposition de l'Administration, pourra notamment exiger, après un délai de 5 ans, le remboursement des sommes liquidées pour l'acquisition de biens qui n'ont pas fait l'objet de travaux, sauf si ceux-ci n'ont pu être exécutés du fait de la Région wallonne.

### **Article 9 - Comptabilité**

La Commune tiendra une comptabilité des recettes et des dépenses du projet dans un registre distinct ou dans une section distincte de sa comptabilité budgétaire.

En cas de vente d'un bien, les subventions perçues sur celui-ci seront affectées à la poursuite de l'opération conformément à l'article 21 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural. A défaut d'affectation dans un délai d'un an à dater de l'acte de vente, la Commune remboursera à la Région wallonne la part de subvention afférente à l'immeuble cédé.

Un pourcentage des bénéfiques du projet équivalent à celui du taux effectif de la subvention accordée sera affecté pour financer d'autres projets du PCDR, conformément à l'article 21 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural. Les sommes non affectées dans un délai d'un an seront versées à la Région wallonne.

Par bénéfique, il faut entendre les recettes brutes (loyers, droits réels membrés ou démembrés) diminuées des coûts d'entretien et de grosses réparations des immeubles concernés.

### **Article 10 - Rapport et bilan**

Conformément à l'article 24 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural, la Commune établit un rapport annuel sur l'état d'avancement de l'opération de développement rural et adresse ce rapport avant le 31 mars de l'année qui suit à l'Administration ainsi qu'au Pôle Aménagement du territoire.

Le rapport en cause mentionne notamment :

- Les états d'avancement financiers des acquisitions et travaux réalisés au cours de l'année (factures payées, subsides reçus) ;
- La situation du patrimoine acquis et/ou rénovés avec les subventions de développement rural ;
- Le relevé des recettes provenant de la location des immeubles cités ci-dessus ;
- Le produit des ventes de biens acquis, construits ou rénovés avec des subventions de développement rural ;
- Des propositions de réaffectation des recettes et produits sur base d'une déclaration sur l'honneur de la Commune.

Des informations complémentaires à propos du rapport annuel sont disponibles sur le Portail de l'Agriculture wallonne, à la page <https://agriculture.wallonie.be/rapport-annuel>

### **Article 11 - Commission locale**

La Commune est tenue d'informer et de consulter régulièrement la Commission locale de développement rural instituée en application des articles 5 et 6 du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural. L'Administration sera invitée aux réunions de la Commission.

### **Article 12 - Plaque commémorative**

La Commune s'engage à apposer une plaque commémorative à un endroit opportun sur le projet subsidié. La Commune se charge de l'impression de la plaque commémorative selon le [modèle](#) fourni par l'Administration (format paysage A3). La plaque commémorative sera apposée au plus tard pour la réception provisoire des travaux.

### **Article 13 - Programme**

Le programme global de réalisation relatif à cette convention-réalisation porte sur le projet suivant :

- **FP 1.1 : « Aménagement du Parc De Dobbeleer »**

Au stade Projet définitif, le programme des travaux et l'intervention du Développement rural s'évaluent comme suit :

FP n° 1.1 : Aménagement du Parc De Dobbeleer – Commune de Les Bons Villers	TOTAL	PART DEVELOPPEMENT RURAL		Autres PS : Infrasports et AWACs		PART COMMUNALE	
Travaux et honoraires tranche 1	202.685,53 €	80 %	162.148,42 €			20 %	40.537,11 €
Travaux et honoraires tranche 2	22.570,35 €	0 %	0,00 €			100 %	22.570,35 €
Parcours santé	15.000,00 €	10 %	1.500,00 €	70 %	10.500,00 €	20 %	3.000,00 €
Restauration grilles du portail nord	12.100,00 €	0 %	0,00 €	62 %	7.500,00 €	38 %	4.600,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>252.355,88 €</b>		<b>163.648,42 €</b>		<b>18.000,00 €</b>		<b>70.707,46 €</b>

*Les montants des pouvoirs subsidiants, autres que le développement rural, figurent dans le tableau à titre indicatif.*

Le coût global est estimé sur base du projet définitif à 252.355,88 € tous frais compris.

Le montant global estimé de la subvention est de 163.648,42 €.

Ce projet a fait l'objet d'une convention-faisabilité datée du 20/12/2021 dont le montant de la provision de 20.000,00 € a été engagé sous le n°21/18662 en date du 26/11/2021. Cette provision est complétée par l'engagement pris dans le cadre de la présente convention.

**Article 3:** De solliciter une subvention auprès de l'autorité subsidiante Service public de Wallonie DGO3 - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - Direction du Développement Rural, Avenue Prince de Liège, 7 à 5100 Namur

**Article 4 :** De financer ces dépenses par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 124/721-60. Le crédit budgétaire sera adapté en MB 2 avant attribution.

**32<sup>ème</sup> OBJET.**

**Communications et questions**

**20231016 - 4513**

Madame Loriau demande des informations sur les travaux rue de la Chapelle. Les riverains ont bien reçu un courrier d'information mais se demandent s'ils pourront avoir accès à leur garage.

Monsieur le Bourgmestre répond qu'une partie du chemin des boeufs ne sera pas accessible en permanence ni, pendant une période, la rue de la Chapelle.

Madame Loriau demande si les délais seront respectés.

Monsieur le Bourgmestre indique que cela dépendra des conditions climatiques. S'il y a une prolongation du chantier, les riverains seront prévenus.

**Le Président prononce le huis-clos**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**FAIT EN SEANCE DATE QUE DESSUS,**

**LE DIRECTEUR GENERAL**

**LE BOURGMESTRE-PRESIDENT**

**B. WALLEMACQ**

**M. PERIN**

\_\_\_\_\_