

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE**

Le \*\*

Par devant Nous, Maître **Nicolas PEIFFER**, Notaire de résidence à Aubange,

**ONT COMPARU :**

D'une part :

**La COMMUNE D'AUBANGE**, dont les bureaux sont situés rue Haute, numéro 22 à 6791 Aubange (Athus), numéro d'entreprise 0207.380.555, ici représentée par :

- Monsieur KINARD François, Bourgmestre, domicilié à 6791 Guerlange (Aubange), rue du Calvaire, 19.
- Madame TOMAELLO Hillary, Directrice Générale, domiciliée à 6743 Etalle, rue des Maigniges, 37.

agissant en vertu des délibérations du Collège communal d'Aubange du \* et du \* portant approbation du présent bail emphytéotique et du présent bail de rénovation et fixation des prix et conditions d'attribution et du Conseil communal du \* et du \*, portant approbation du projet d'acte de bail emphytéotique établi par le Notaire soussigné, dont des extraits demeureront ci-joints.

Ci-après dénommée : « **le propriétaire** », « **le tréfoncier** » ou « **le concédant** ».

D'autre part :

\*\*\*\*

Ci-après dénommé : « **l'emphytéote** » ou « **le preneur** ».

Le comparant d'une part et d'autre part sont ci-après dénommés ensemble « **les parties** ».

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser acte, ainsi qu'il suit, de la convention qu'ils ont négociée entre eux, directement, antérieurement à ce jour.

**EXPOSÉ PRÉALABLE**

La commune d'Aubange est propriétaire du bien objet de la présente convention actuellement affecté à usage de gare ferroviaire d'Athus.

Le bien objet des présentes est situé à 6791 Athus (Aubange), Place des Martyrs, et composé d'un bâtiment (station) sis Rue de la Station, 1 et d'un terrain sis Place des Martyrs et plus amplement décrits ci-après.

Le présent contrat de bail emphytéotique s'inscrit dans le cadre d'un appel à projet pour la rénovation de ladite gare.

Les objectifs de la rénovation ont été fixés par le concédant dans un cahier de recommandations (lequel restera ci-annexé) et visent à répondre aux besoins actuels des voyageurs essentiellement navetteurs en faisant de ce bâtiment longtemps abandonné plus qu'un simple lieu de passage, mais bien un véritable lieu de vie.

Le concédant déclare avoir été suffisamment informé par le notaire instrumentant de la nécessité d'établir un cahier des charges précis et complet des travaux de rénovation à réaliser par l'emphytéote et de leurs conditions de réalisation.

Malgré cette recommandation, le concédant déclare que le cahier des recommandations tel qu'établi par ses soins et annexé aux présentes est suffisant et décharge le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet.

Suite à l'appel à projet lancé par le concédant et par décision du **Collège communal d'Aubange du \*\***, l'emphytéote, mieux désigné ci-avant, a été désigné pour procéder à la réalisation des travaux de rénovation du bien objet des présentes, dans le respect des normes urbanistiques imposées par le(s) permis à solliciter et à obtenir par l'emphytéote, dans le respect des destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessous et dans le respect du cahier des recommandations dont mention ci-avant.

**EMPHYTÉOSE**

Le propriétaire, agissant par ses représentants prénommés, concède à l'emphytéote, représenté comme dit est et qui accepte, un droit réel d'emphytéose sur le bien décrit ci-après, conformément aux termes et conditions établis dans le présent acte et, dans la mesure où il n'y est pas dérogé dans le présent acte, aux articles 3.167 à 3.176 du Code civil.

## **ARTICLE 1 - Objet du contrat**

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE D'AUBANGE - 2ième division ATHUS**

1/ Un bâtiment de gare sur et avec terrain sis Rue de la Station 1, cadastré, selon extrait cadastral datant de moins d'un an, comme Station, section B, numéro 1192/02KP0000, pour une contenance cadastrale de cinq ares quatre-vingt-six centiares (5a 86ca) et une contenance mesurée de cinq ares nonante centiares (5a 90ca).

Revenu cadastral : € 4.271,00.

2/ Un terrain sis Place des Martyrs, cadastré selon extrait cadastral datant de moins d'un an section B, numéro 2852AP0000, pour une contenance cadastrale et mesurée de un are quarante-trois centiares (1a 43ca).

Revenu cadastral : € 0,00.

*Tels que les biens objets des présentes sont repris sous lot 01 et teinte bleue et sous lot 2 et teinte jaune au plan dressé par Monsieur HOUTTEMANNE Jean-Yves en date du 2 mars 2021, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente reçu par Madame Nathalie BERTHOT, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles Fédéral, les 04 et 13 janvier 2022, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Arlon le 28 janvier 2022 sous la référence 00437, plan enregistré dans la banque de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 81002/10355.*

L'emphytéote déclare avoir reçu copie dudit plan antérieurement aux présentes.

L'emphytéote déclare avoir visité le bien et dispense le propriétaire d'en fournir une plus ample description.

L'antenne disposée sur le toit du bâtiment objet des présentes fait partie de la présente convention.

Le concédant déclare que l'antenne est actuellement probablement débranchée de tout réseau et peut être démontée à tout moment, à l'entière charge, frais et responsabilité de l'emphytéote.

Les compteurs, câbles et canalisations que les autorités publiques ou des tiers donnent en location au mettent à la disposition des occupants du bien objet des présentes ou de tiers ne font pas partie du bien.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

A l'origine, il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait à l'Etat belge.

En vertu de l'article 4 de la loi du 23 juillet 1926 créant la Société Nationale des Chemins de fer Belges, modifié par l'article 3 de l'Arrêté royal du 30 septembre 1992 portant approbation du premier contrat de gestion de la SNCB et fixant des mesures relatives à cette société, le bien a été transféré de plein droit à la SNCB le 14 octobre 1992, date de parution dudit arrêté au Moniteur belge.

Le nom de cette société avait été modifié en SNCB-Holding le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et en Société Nationale des Chemins de fer Belges, SNCB en abrégé, le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

La Société Nationale des Chemins de Fer Belges, en abrégé SNCB, dont le siège social est établi à 1060 Bruxelles, Rue de France, 56 et inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0203.430.576 a vendu les biens objet des présentes à la Commune d'Aubange, comparante représentée comme dit est, aux termes d'un acte reçu par Madame Nathalie BERTHOT, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles Fédéral, les 04 et 13 janvier 2022, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Arlon le 28 janvier 2022 sous la référence 00437.

#### **Expédition de l'acte authentique**

Une copie officielle du présent acte sera disponible dans quelques semaines dans la Banque des Actes Notariés (NABAN) via [www.naban.be](http://www.naban.be) ou [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Cette copie a la même valeur probante qu'une expédition de la minute sur support papier.

Une copie simple sera également disponible sur [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be), la banque de données officielle du Service Public Fédéral Finances.

Une expédition sur support papier ne sera dès lors plus délivrée systématiquement à l'acquéreur. Celle-ci peut cependant lui être délivrée à première demande.

### **Dispositions générales en ce qui concerne l'objet de l'emphytéose**

#### **1/ Situation hypothécaire**

Le concédant déclare que le bien, objet des présentes, n'est grevé d'aucun droit réel et est quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées et hypothécaires, actions résolutoires et autres empêchements généralement quelconques.

#### **2/ Garantie**

L'emphytéote prendra le bien en l'état dans lequel il se trouve actuellement, sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ni réduction du canon ci-avant fixé, soit pour défauts de construction apparents ou non, vices apparents ou cachés, vétusté ou toute autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs ou clôtures ou pour tous autres motifs généralement quelconques, soit pour erreur dans la superficie sus exprimée, toute différence en plus ou en moins entre cette superficie et la superficie réelle, fût-elle même supérieure au vingtième, devant faire profit ou perte pour l'emphytéote.

Le concédant déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché, sous réserve de ce qui suit.

**L'emphytéote déclare avoir été informé par le concédant de la présence d'amiante dans l'immeuble objet des présentes.**

**L'emphytéote déclare avoir reçu, préalablement aux présentes, copie de l'inventaire amiante réalisé, à la demande du concédant, par la société SGS en date du 08 août 2023.**

**L'emphytéote déclare avoir pris connaissance dudit inventaire amiante du 08 août 2023 et dispense le concédant et le notaire instrumentant du plus amples informations à ce sujet.**

**L'emphytéote déclare être parfaitement informé qu'il doit prendre à sa charge et à ses frais exclusifs tous les travaux de désamiantage et de décontamination de l'immeuble, ainsi que les travaux d'évacuation des citernes et des déchets présents sur le site objet des présentes.**

**L'emphytéote déclare être parfaitement informé des précautions à prendre, ainsi que des autorisations préalables à obtenir pour la réalisation de ces travaux de désamiantage et de décontamination de l'immeuble et pour l'évacuation des citernes et des déchets présents sur le site objet des présentes.**

**L'emphytéote s'engage à réaliser ces travaux, préalablement aux travaux de rénovation dont question ci-après, à sa charge et à ses frais exclusifs, à l'entière décharge du concédant.**

De plus, dans le cadre des négociations, le concédant déclare n'avoir omis ou caché aucun élément d'information qui affecterait la valeur du bien et qu'il n'existe aucune action, litige, recours, contestation ou réclamation concernant directement ou indirectement le bien.

#### **3/ Servitudes.**

Le bien est délivré avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour l'emphytéote à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, mais sans recours contre le concédant.

Le concédant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes sur le bien, qu'il n'en a personnellement consenti aucune et que son titre de propriété ne contient aucune condition spéciale, **à l'exception de ce qui est stipulé ci-après.**

**Le concédant déclare que l'acte de vente par la Société Nationale des Chemins de Fer Belges, en abrégé SNCB, à son profit, aux termes d'un acte reçu par Madame Nathalie BERTHOT, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles Fédéral, les 04 et 13 janvier 2022, et prévanté, stipule expressément ce qui suit :**

**« SERVITUDES ET MITOYENNETES**

(...)

**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 des prescriptions légales, notamment au**

*profit d'INFRABEL en vertu des articles 215bis à 215 quater de la loi du 21 mars 1991 et des articles 20 à 24 de la loi sur la police des chemins de fer du 27 avril 2018, à l'exception de celle(s) mentionnée(s) ci-dessous :*

*1) L'auvent et son ancrage côté quai font partie de la vente, mais pas leur surface au sol. Le fonds dominant est tenu de leur petit et gros entretien, et de les conserver au moins jusqu'à la pose des abris voyageurs sur les quais.*

*2) La SNCB et INFRABEL, ainsi que leurs filiales respectives seront autorisées à maintenir gratuitement les installations et le matériel ancrés dans les façades extérieures du bâtiment. Ces dernières seront également autorisés à les renouveler et à les entretenir.*

*L'acquéreur laissera ces installations et le matériel accessibles en tout temps. Il en est entendu par matériel et installation, notamment, mais pas de manière exhaustive : panneaux d'affichages, caméras, horloges, éclairages, câblages, installations techniques, égouttage.*

*3) Ecoulement des eaux : Pour autant que des conduites d'alimentation ou d'évacuation, des chambres de visite d'égouttage ou d'évacuation des eaux pluviales soient situées à l'extérieur du bien vendu, sur la propriété adjacente de la SNCB, celles-ci peuvent être maintenues de même que le raccordement à l'égouttage et l'évacuation des eaux pluviales et ce, tant que la SNCB demeure le propriétaire des propriétés adjacentes.*

*Si des travaux à ces tuyaux d'alimentation et d'évacuation, ainsi qu'aux chambres de visite, situés sur la propriété adjacente de la SNCB, s'avèrent nécessaires, ceux-ci doivent être préalablement soumis à l'accord de la SNCB. Tous les frais y afférents sont à charge de l'acquéreur.*

*Si la SNCB décide d'aliéner sa propriété adjacente, l'acquéreur devra s'entendre avec le nouveau propriétaire au sujet de ces conduites d'égouttage et d'évacuation des eaux pluviales.*

*Lors de travaux pour lesquels un permis d'environnement (quel qu'en soit la nature) est nécessaire, l'acquéreur prendra toutes les mesures sur la parcelle afin que l'eau de pluie et les eaux usées soient récoltées, rassemblées et évacuées vers le réseau d'égouttage public situé sur son terrain.*

*4) La SNCB autorise l'acquéreur à accéder à sa propriété pour effectuer tant des travaux éventuels aux prises de vues que pour l'entretien de la marquise, des façades, de la toiture du bâtiment, dans le respect des prescriptions ci-dessous.*

*L'acquéreur sera tenu :*

- *de solliciter auprès d'INFRABEL une autorisation de réalisation des travaux au moins deux mois avant le début des travaux. Dans cette demande d'autorisation, l'acquéreur informera INFRABEL des méthodes d'exécution des travaux. L'autorisation qui sera ensuite délivrée par INFRABEL précisera notamment les conditions techniques, financières et de sécurité à respecter lors de l'exécution de ces travaux.*
- *d'informer la SNCB des travaux au moins un mois avant le début des travaux.*
- *de respecter les mesures d'ordre et de police imposées par la SNCB ou par INFRABEL ».*

**Le concédant déclare que l'auvent (marquise) et son ancrage côté quai ont été démontés lors de travaux réalisés par INFRABEL.**

**L'emphytéote est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du concédant pour autant qu'ils soient encore d'application et sans intervention du concédant ni recours contre lui.**

## **ARTICLE 2 – Contrat de rénovation**

Par les présentes, les parties conviennent d'assortir le présent bail emphytéotique d'un contrat de rénovation portant sur la réalisation des travaux repris ci-dessous et plus amplement détaillés au cahier des recommandations annexé aux présentes, à effectuer dans le bien objet des présentes, lequel bien est plus amplement détaillé ci-avant.

Les parties conviennent d'arrêter les clauses du présent contrat de rénovation comme suit :

### **Travaux de rénovation et conditions spéciales à respecter par l'emphytéote.**

**1/ Par le fait du présent contrat, l'emphytéote s'engage à réaliser les travaux de rénovation consistant en la création, au sein de l'immeuble bâti objet des présentes, de locaux d'une superficie de 25m<sup>2</sup> minimum par local à destination exclusive de commerces, professions libérales, bureaux, locaux administratifs, ou espaces socio-culturels.**

**Lesdits travaux de rénovation devront impérativement intégrer la création d'une salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB et d'un wc pour homme, d'un wc pour femme et d'un wc PMR.**

2/ L'emphytéote s'engage en outre à exécuter lesdits travaux de rénovation dans le délai prévu ci-après.

3/ La valeur des travaux – matériaux et main d'œuvre – a fait l'objet d'une estimation établie par la société ALINEATER en date du 02 mai 2023.

Les travaux de rénovation de la toiture ont fait l'objet d'une estimation spécifique établie par la société BGNS n° BA. 15180/23.

4/ L'emphytéote s'engage à exécuter lesdits travaux de rénovation dans le respect des normes urbanistiques imposées par le(s) permis à solliciter et à obtenir par ses soins, préalablement à la réalisation des travaux, dans le respect des destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessous et dans le respect du cahier des recommandations dont mention ci-avant.

L'emphytéote déclare avoir parfaite connaissance du cahier des recommandations établi par le concédant, du tableau reprenant l'estimatif du coût des travaux établi par la société ALINEATER le 02 mai 2023 et du tableau reprenant l'estimatif spécifique du coût des travaux de rénovation de la toiture établi par la société BGNS n° BA. 15180/23.

L'emphytéote devra se conformer scrupuleusement aux clauses et conditions stipulées au présent acte et au cahier des recommandations établi par le concédant, de sorte que l'intégralité des travaux à réaliser par l'emphytéote devra se conformer en tout point aux conditions imposées par le propriétaire à l'emphytéote et reprises au présent acte et audit cahier des recommandations.

L'emphytéote déclare être parfaitement informé du caractère purement informatif des estimatifs des coûts des travaux, ces estimations des coûts des travaux à réaliser ayant été demandées par le concédant dans l'unique but de proposer un ordre de prix des travaux à réaliser par l'emphytéote, à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité, tout supplément de coût étant à l'entière charge et frais de l'emphytéote.

Les parties déclarent être parfaitement informées du fait que ledit cahier des recommandations pourra être soumis à révision, à première demande d'une des parties aux présentes, en fonction du projet développé par l'emphytéote.

Les parties s'accordent pour convenir que les clauses du cahier des recommandations seront révisées ou ajustées pour répondre aux impositions techniques, architecturales, urbanistiques, paysagères, patrimoniales ou de tout autre ordre du projet développé par l'emphytéote.

Cette révision ou cet ajustement des clauses dudit cahier des recommandations seront effectués entre parties, à la demande d'une des parties et de commun accord quant à la rédaction des clauses nouvelles.

**5/ L'emphytéote s'engage en outre à respecter les conditions suivantes imposées par le concédant :**

**Obligations préalables et éléments structurels**

**Obligations préalables**

L'ensemble des travaux devront être décrits et suivis par un architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes. Conformément à la législation en vigueur, un permis d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou unique devra être introduit. Cette demande de permis ne dispense en aucun cas l'emphytéote de demander toutes les autorisations liées aux activités envisagées afin de répondre aux normes en vigueur.

Avant l'introduction officielle du permis, le dossier complet d'exécution (plans d'architecture, cahier spécial des charges, études techniques, ...) doit être approuvé et validé par les différents services communaux.

Le concédant souhaite avoir un bâtiment transformable et adaptable aux techniques futures et un contrôle permanent sur l'état des installations. Les techniques de rénovation devront être conçues afin de faciliter la maintenance ou leur remplacement.

**Eléments structurels**

***IMPORTANT*** : Les éléments porteurs existants devront être étudiés et vérifiés par un bureau d'études en stabilité. Le cas échéant, les éléments ne respectant pas les normes actuelles devront être renforcés ou remplacés. Une étude de la stabilité au feu de la structure future et existante devra être réalisée afin de respecter les exigences et normes des services incendies. Ces études devront être soumises aux services communaux pour approbation.

### Murs extérieurs

Tous les types de parois ne s'isolent pas de la même façon. Elles ont chacune leurs spécificités. Les éléments constructifs en place doivent donc être identifiés correctement. La (non) perméabilité à la vapeur d'eau de la paroi doit également être respectée. Les maçonneries devront être traitées contre l'humidité. Toutes les parois (nouvelles et existantes) devront être isolées afin d'atteindre un niveau d'isolation K de minimum 22.

### Façades

La conservation des façades est obligatoire. La création de nouvelles ouvertures dans les façades n'est pas autorisée. Cependant, avec l'accord du Collège Communal, de légères modifications de façades pourraient être acceptées. Il est indispensable de réaliser les travaux nécessaires afin de rendre aux façades leur aspect d'origine (sablage, ragréage, rejointoyage, hydrofuge si nécessaire, ...).

### Toiture

La toiture et la charpente seront, selon étude, renforcés ou remplacés entièrement ou partiellement.

## 6/ Obligation de respecter les conditions urbanistiques/paysagères/d'aménagement suivantes :

L'emphytéote aura l'obligation de respecter les conditions urbanistiques/paysagères/d'aménagement suivantes :

- **les travaux de rénovation respecteront les règles communales générales d'urbanisme,**
- **les travaux de rénovation conserveront l'aspect architectural de la Gare existante et notamment en ce qui concerne les façades de l'immeuble objet des présentes. Il est précisé ce qui suit à ce sujet :**

### Façades

La conservation des façades est obligatoire. La création de nouvelles ouvertures dans les façades n'est pas autorisée. Cependant, avec l'accord préalable de l'autorité communale, et en respect des réglementations en vigueur, des modifications de façades pourraient être effectuées. Il est indispensable de réaliser les travaux nécessaires afin de rendre aux façades leur aspect d'origine (sablage, ragréage, rejointoyage, hydrofuge si nécessaire, ...);

- **la rénovation ne contiendra aucun logement ;**
- **la rénovation ne contiendra aucune discothèque ou boîte de nuit, ni night shop, ni aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;**
- **la rénovation ne contiendra aucun lieu à destination de culte(s) ;**
- **la rénovation consistera en la création de locaux d'une superficie de 25m<sup>2</sup> minimum par local à destination exclusive de commerces, professions libérales, bureaux, locaux administratifs, espaces socio-culturels.**
- **les travaux de rénovation devront impérativement intégrer la création d'une salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB et d'un wc pour homme et d'un wc pour femme et d'un wc PMR ;**
- **l'entretien de ladite salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB et desdits wc et les frais y relatifs seront à la charge de la Commune d'Aubange.**

## 7/ Obligation de procéder à la réalisation des travaux de rénovation et à leur réception définitive et contradictoire dans les cinq ans des présentes conformément aux dispositions du permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique à obtenir par l'emphytéote.

L'emphytéote a l'obligation de procéder à la réalisation et à la **réception définitive contradictoire** des travaux de rénovation de l'immeuble dans les **cinq ans des présentes**, conformément aux dispositions du permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique qui lui sera délivré pour la transformation de l'immeuble, dans le respect des destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessus et conformément aux conditions du cahier des recommandations à respecter.

A cet effet, l'emphytéote est tenu d'introduire une demande de permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique pour la transformation de l'immeuble existant auprès de l'autorité compétente.

L'emphytéote prendra à sa charge exclusive tous les frais liés à la réalisation des plans, à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique et à

la délivrance du permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique nécessaire à la réalisation des travaux.

L'emphytéote s'engage à faire toutes démarches utiles et nécessaires, dans les meilleurs délais suite à la signature du présent contrat, en vue d'obtenir le permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique requis, libéré de tout recours, et à avoir réalisé et procédé à la **réception définitive contradictoire** des travaux de rénovation de l'immeuble avant l'échéance dudit délai de cinq ans.

**L'emphytéote déclare qu'il informera le concédant du début des travaux à réaliser par ses soins et dont mention ci-avant.**

**8/** L'emphytéote a un droit réel d'usage conférant un plein usage de toutes les constructions élevées à ce jour et à élever par lui et à ses frais, pendant la durée du droit d'emphytéote.

#### 9/ Exécution du contrat de rénovation

##### **Principes**

Chacune des parties est tenue d'exécuter scrupuleusement ses engagements. A défaut de règles particulières, les principes généraux du droit, en général, et du bail emphytéotique, en particulier, sont d'application.

##### **Droits et obligations des parties**

###### Dans le chef de l'emphytéote

L'emphytéote est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux décrits conformément aux dispositions du permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique qui lui sera délivré pour la transformation de l'immeuble, dans le respect des destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessus et conformément au présent acte et aux conditions du cahier des recommandations à respecter, ou, à défaut, selon les règles de l'art.

Les travaux doivent être exécutés dans les délais convenus, sauf force majeure.

L'emphytéote est responsable vis-à-vis du concédant de tous les dégâts au bien occasionnés par, ou à l'occasion de, l'exécution de ces travaux. Il répond également, sur base du droit commun, des dommages occasionnés par les travaux aux tiers (occupants de l'immeuble voisin, ...)

Si l'emphytéote ne fait pas procéder à la réalisation et à la **réception définitive contradictoire** des travaux de rénovation de l'immeuble dans les **cinq ans des présentes**, le présent bail emphytéotique de rénovation sera rendu caduc, automatiquement et de plein droit, aux torts de l'emphytéote, avec application des sanctions dont question ci-après. La résolution du présent contrat de rénovation entraînera la résolution du présent bail emphytéotique, le contrat de rénovation devant être considéré comme une clause essentielle du présent contrat de bail emphytéotique.

A la demande du concédant, l'emphytéote :

- lui communique copie de toutes pièces et documents constituant le dossier d'intervention ultérieure ;

- lui donne accès au bien objet des présentes avec un préavis d'au moins trois (3) jours. Le concédant pourra être accompagné du conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

###### Dans le chef du concédant

L'entretien de la salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB et des wc pour homme, pour femme et PMR, ainsi que les frais y relatifs, sont à la charge du concédant.

En outre, le concédant doit veiller à exécuter les obligations qu'il a souscrites au présent contrat de rénovation.

##### **Réception contradictoire des travaux**

Les parties conviennent que l'achèvement des travaux de rénovation du bâtiment intervient à la réception définitive contradictoire des travaux. La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre le concédant et l'emphytéote. Seul un acte écrit et contradictoire fera la preuve de la réception

définitive. L'emphytéote s'engage à informer le concédant de la date de tenue de la réception définitive au plus tard quinze jours avant ladite réception définitive.

L'emphytéote prendra à sa charge et à ses frais exclusifs les frais relatifs aux réceptions des travaux.

#### **10/ Non-respect des clauses :**

Au cas où l'emphytéote reste en défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique de transformation, libéré de tout recours, **ET** d'avoir procédé à la réalisation et à la réception définitive contradictoire des travaux de rénovation dans les cinq ans des présentes, le présent contrat sera caduque, automatiquement et de plein droit, aux torts de l'emphytéote avec application des sanctions reprises ci-après.

La résolution du présent contrat de rénovation entraînera la résolution du présent bail emphytéotique, le contrat de rénovation devant être considéré comme une clause essentielle du présent contrat de bail emphytéotique.

Dans l'hypothèse où le présent contrat est caduque, automatiquement et de plein droit, aux torts de l'emphytéote pour non-respect des clauses stipulées ci-avant :

-tous les travaux et superficies, exécutés ou élevés par l'emphytéote sur la propriété reçue en emphytéose reviennent, sauf accord contraire entre les parties, sans aucune compensation, au propriétaire, lequel conserve toutefois le droit d'en demander l'enlèvement par l'emphytéote et à ses frais si ces travaux ou superficies ne répondent pas à l'affectation mentionnée plus haut dans le présent acte. En cas de contestation, le tribunal statuera à cet égard, à la demande de la partie la plus diligente.

-En outre, l'emphytéote sera tenu de payer au concédant une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000 EUR) pour frais administratifs.

L'indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000 EUR) pour frais administratifs sera due par l'emphytéote au concédant à compter du premier jour suivant la fin du délai de cinq ans à compter des présentes. Cette indemnité sera due de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Si l'emphytéote ne paie pas l'indemnité forfaitaire dont question ci-avant à sa date d'échéance, ladite somme impayée produira intérêts, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au taux de 6% l'an, jusqu'à complet paiement des sommes dues. Le concédant peut également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

-En outre encore, le montant des soixante premières échéances de la redevance emphytéotique, soit la somme de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR), seront dus par l'emphytéote au bénéfice du propriétaire.

Cette somme de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) sera payable par l'emphytéote dans les trois mois qui soit la fin du délai de cinq ans à compter des présentes, sur le compte que la commune d'Aubange lui communiquera.

Cette somme sera due de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Si l'emphytéote ne paie pas la somme dont question ci-avant à sa date d'échéance, ladite somme impayée produira intérêts, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au taux de 6% l'an, jusqu'à complet paiement des sommes dues. Le concédant peut également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

Tous les cas non prévus au présent acte seront soumis au Collège communal et tranchés souverainement par celui-ci.

#### **ARTICLE 3 - Réparations et entretien**

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités, le cas échéant avec un homme de l'art. Il ne pourra exiger, à aucun moment, du concédant aucune espèce de réparation.

Il entretiendra le bien, en ce compris les constructions éventuellement réalisées ou existantes, et effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, au sens des articles 3.153 et 3.154 du Code civil, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

L'emphytéote est tenu de rendre le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

Il ne peut démolir les constructions qu'il a librement réalisées.

#### **ARTICLE 4 - Destination – Aménagement des biens donnés à bail**

Le bien objet du présent bail est actuellement à destination de gare.

Les parties conviennent que le bien objet du présent bail emphytéotique fera l'objet de travaux de rénovation à la charge exclusive de l'emphytéote et selon les modalités strictes d'exécution telles que définies au cahier des charges des travaux de rénovation ci-dessus.

Au terme des travaux à réaliser par l'emphytéote, le bien objet du présent bail emphytéotique sera à destination exclusive de commerces, professions libérales, bureaux, administration, espaces socio-culturels, tel qu'indiqué ci-dessus.

Les parties conviennent que l'emphytéote peut réaliser dans le bien objet des présentes des travaux de rénovation et des plantations, sous réserve de respecter les destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessus et telles que figurées au cahier des recommandations dont mention ci-après à respecter dans le cadre de la rénovation.

L'emphytéote peut faire tous les travaux qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, sans l'accord du tréfoncier, à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien, sous réserve de respecter les destinations autorisées par le concédant telles que reprises ci-dessus, et aux seules conditions du cahier des recommandations à respecter dans le cadre des travaux de rénovation repris ci-dessus.

L'emphytéote déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra effectuer ces travaux qu'après avoir obtenu, à ses frais exclusifs, les permis nécessaires et préalables à leur réalisation.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote aura un droit réel d'usage conférant un plein usage de toutes les constructions réalisées et qu'il réalise.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excèderait le terme du contrat.

A la demande de l'emphytéote, il sera procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation, comme dit ci-avant.

#### **ARTICLE 5 - Jouissance**

L'emphytéote dispose, dès la signature de l'acte authentique, de la pleine jouissance du fonds et des constructions existant lors de la constitution de l'emphytéose. Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions, sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il a donc le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de l'emphytéose. Il ne peut pas extraire du sol les matériaux nécessaires aux constructions qu'il compte ériger sur le fonds.

#### **ARTICLE 6 – Mise à disposition à des tiers**

L'emphytéote ne peut céder ou aliéner son droit d'emphytéose ou les bâtiments construits ou à construire, y consentir des droits réels, même pas pour la durée de son droit, ou donner en hypothèque son droit ou les bâtiments construits, sans l'accord préalable et écrit du concédant, lequel accord doit en outre être confirmé par le concédant dans l'acte authentique constatant cette cession, aliénation, constitution de droits réels ou mise en hypothèque.

L'emphytéote a bien entendu le droit d'accorder des droits de jouissance à des tiers sur la propriété (contrats de bail), après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du concédant, et moyennant le strict respect des affectations du bien, telles que définies ci-avant.

#### **ARTICLE 7 - Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de **cinquante (50) ans**. Il prend cours ce jour, pour expirer de plein droit cinquante (50) ans plus tard, sans tacite reconduction.

#### **ARTICLE 8 – Redevance emphytéotique ou canon**

a. Le droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une redevance emphytéotique, ou « canon », annuelle, de **cinquante mille euros (50.000 EUR) par an**, payable par l'emphytéote au tréfoncier, en

douze tranches mensuelles égales de quatre mille cent soixante-six euros et soixante-sept cents (4.166,67 EUR), chaque fois payable le cinq du mois et **pour la première fois le \*\***.

Le montant de base de cette redevance mensuelle s'élève à quatre mille cent soixante-six euros et soixante-sept cents (4.166,67 EUR), de telle sorte qu'un montant de base de cinquante mille euros (50.000 EUR) sera dû sur base annuelle.

**b. Indexation de la redevance :**

Cette redevance est liée à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur belge.

Chaque année, à la date anniversaire de la présente convention, la redevance variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante :

$$\text{Nouvelle redevance} : \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

La redevance de base est celle qui figure ci-dessus. Le nouvel indice est celui du mois qui précède l'anniversaire du début de la présente convention. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel la présente convention est conclue, c'est-à-dire l'index du **mois de \*\* 2024, soit \*\* (Base 2013)**.

Toute augmentation ou toute diminution de la redevance résultant de l'application de la présente clause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera sans que celle-ci doive mettre l'autre en demeure.

c. L'emphytéote paiera à la commune d'Aubange le canon sur le compte que la commune d'Aubange lui communiquera.

d. Toute redevance non payée dans les quinze jours de son échéance portera de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au jour du paiement effectif, un intérêt de retard au taux de deux pour cent (2 %) au-dessus du taux légal applicable aux transactions commerciales.

e. Par dérogation à ce qui précède, cette redevance sera payable comme suit :

- durant les vingt-cinq premières années du présent contrat, **soit du \*\* 2024 au \*\* 2049**, et pour autant que les travaux soient réalisés et réceptionnés dans les délais fixés ci-dessus, le paiement de la redevance sera compensé par la prise en charge et les frais des travaux de rénovation réalisés par l'emphytéote aux conditions reprises ci-avant.

En d'autres termes, pour autant que les travaux soient réalisés et réceptionnés dans les délais fixés ci-dessus, l'emphytéote sera dispensé de payer la redevance durant les vingt-cinq premières années du présent contrat et l'emphytéote sera donc libéré, vis-à-vis du propriétaire du paiement de ladite redevance, pendant les vingt-cinq premières années du présent contrat.

La réalisation et la réception des travaux par l'emphytéote dans les délais fixés ci-avant vaudra donc quittance par le propriétaire des redevances dues par l'emphytéote pour les vingt-cinq premières années du présent contrat.

Pour autant que de besoin, il est bien précisé, que si à l'issue du terme de cinq ans convenu ci-dessus à l'article 2, pt 7/, l'emphytéote n'a pas fait procéder à la réalisation et à la réception définitive contradictoire des travaux de rénovation à réaliser à sa charge et à ses frais, le montant des soixante premières échéances mensuelles, soit la somme de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR), ainsi que le paiement d'une indemnité forfaitaire de cinq mille euros (5.000 EUR) pour frais administratifs, seront dus par l'emphytéote au bénéfice du propriétaire, comme dit ci-avant au niveau des sanctions.

**ARTICLE 9 – Aménagement du territoire et urbanisme**

Interpellée par le Notaire instrumentant, l'Administration Communale d'Aubange a fourni en date du 07 août 2023, les renseignements urbanistiques suivants relativement au bien objet des présentes :

« Maître,

*En réponse à votre courrier réceptionné en date du 04 août 2023, veuillez trouver ci-après les informations visées à l'article D. IV. 99 du Code du Développement Territorial ainsi que les informations*

complémentaires dont nous disposons pour ce bien :

**1. Situation et prescriptions applicables**

Les parcelles **ne sont pas reprises** au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets.

Le bien est concerné par le Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.

Le bien est concerné par le Guide Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

Le bien est repris au Schéma de Développement communal adopté le 24/06/1991 et situé en **zone non classée**.

Le bien est repris au Guide Communal d'Urbanisme approuvé le 24/06/1991 et situé en **aire de chemin de fer**, Titre X, Chapitre 3 dudit Guide.

**2. Contraintes environnementales**

La parcelle **1192 2k** est reprise à l'inventaire de la **Banque de données de l'Etat des Sols** et est concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation. Code couleur : bleu lavande.

Les parcelles sont **situées à moins de 20 mètres** d'un axe de ruissellement concentré.

**3. Divers**

Le bien est situé le long d'une **voirie communale** : Place des Martyrs. Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la configuration des lieux.

Le bien est repris au Plan Communal d'Égouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif. L'égout est existant et raccordé à la station d'épuration d'Athus.

Le bien **est repris** dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville d'Athus approuvé par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 15 novembre 2012 (fiche 2). **Aucune mesure** particulière n'est à signaler pour ce bien. La situation du terrain dans le périmètre d'une fiche-projet de la rénovation urbaine d'Athus pourrait impliquer une expropriation à l'avenir. Pour plus d'informations sur ce point, le Service Rénovation Urbaine est à votre disposition.

**4. Permis et autorisations délivrées**

Un **permis d'urbanisme** a été délivré à INFRABEL le 09/02/2022 pour la réalisation d'un tunnel sous voies avec accès PMR.

Dans les limites de notre connaissance aucun permis d'urbanisme, d'urbanisation, certificat d'urbanisme ou autre n'a été délivré au nom des propriétaires.

Dans les limites de notre connaissance aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré au nom des propriétaires.

**5. Infractions urbanistiques**

Dans les limites de notre connaissance du terrain, aucune situation infractionnelle au sens de l'article D.VII.1 du CoDT n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique.

**6. Observations et remarques du Collège communal**

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. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée, si elle est jugée régularisable, que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

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.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après). ».

L'emphytéote reconnaît avoir reçu copie de cette lettre.

**Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique**

**1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé – Règles et permis**

**A. Information circonstanciée du vendeur**

- Le propriétaire déclare à propos du bien que :

**a) Normes**

- 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 sont celles reprises ci-avant ;

**b) Autorisations en vigueur**

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

- *Le permis d'urbanisme délivré à INFRABEL le 09 février 2022 pour la réalisation d'un tunnel sous voies avec accès PMR ne concerne pas le bien objet de la présente convention. Le concédant déclare que ledit permis d'urbanisme du 09 février 2022 ne concerne que les abords du bâtiment – périmètre extra-muros/quais/accès/abris/... - et n'inclut en aucun cas le bâtiment lui-même.*

- 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 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...);

**L'emphytéote déclare avoir été parfaitement informé de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou unique afin de pouvoir réaliser les travaux de rénovation du bien et déclare avoir été parfaitement informé que les frais y relatifs, seront à sa charge exclusive, à l'entière décharge du concédant.**

**Le service Urbanisme de la Ville d'Aubange précise, par courriel du 14 février 2024, que la demande de permis devra être introduite auprès des services de la Région wallonne.**

**Il est expressément précisé que les raccordements au réseau électrique, au réseau de distribution d'eau et au réseau d'égouttage, et les frais y relatifs, seront à la charge exclusive de l'emphytéote, à l'entière décharge du concédant.**

**B. Données techniques – Équipements**

- Le concédant déclare à propos du bien que :

- il bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau. Le propriétaire déclare en outre qu'une servitude, plus amplement reprise ci-après, grève les infrastructures d'écoulement des eaux comme suit :

*« Ecoulement des eaux : Pour autant que des conduites d'alimentation ou d'évacuation, des chambres de visite d'égouttage ou d'évacuation des eaux pluviales soient situées à l'extérieur du bien vendu, sur la propriété adjacente de la SNCB, celles-ci peuvent être maintenues de même que le raccordement à l'égouttage et l'évacuation des eaux pluviales et ce, tant que la SNCB demeure le propriétaire des propriétés adjacentes.*

*Si des travaux à ces tuyaux d'alimentation et d'évacuation, ainsi qu'aux chambres de visite, situés sur la propriété adjacente de la SNCB, s'avèrent nécessaires, ceux-ci doivent être préalablement soumis à l'accord de la SNCB. Tous les frais y afférents sont à charge de l'acquéreur.*

*Si la SNCB décide d'aliéner sa propriété adjacente, l'acquéreur devra s'entendre avec le nouveau propriétaire au sujet de ces conduites d'égouttage et d'évacuation des eaux pluviales.*

*Lors de travaux pour lesquels un permis d'environnement (quel qu'en soit la nature) est nécessaire, l'acquéreur prendra toutes les mesures sur la parcelle afin que l'eau de pluie et les eaux usées soient récoltées, rassemblées et évacuées vers le réseau d'égouttage public situé sur son terrain » ;*

L'emphytéote déclare être parfaitement informé qu'il devra prendre toutes les mesures sur le bien objet des présentes afin que l'eau de pluie et les eaux usées soient récoltées, rassemblées et évacuées vers le réseau d'égouttage public situé sur le bien objet des présentes, le tout à ses frais et à l'entière décharge du propriétaire.

- il 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.

### **C. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

• Le concédant déclare à propos du bien que :

#### **a) À propos de la situation urbanistique**

- s'agissant de la situation *existante*, 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,

- s'agissant de la situation *future* et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'emphytéote.

#### **b) A propos de l'existence d'établissement(s) classé(s)**

Néant.

Il est rappelé que :

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

- il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme ;

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

Le concédant déclare également :

- N'avoir pas connaissance qu'il existe à ce jour une procédure tendant à la constatation d'une infraction aux dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ni d'aucun litige en cours relatif au bien vendu, pour quelque cause que ce soit (troubles de voisinage, infraction urbanistique, etc...).

- Qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

- Que le bien est actuellement affecté à l'usage de gare, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le concédant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'emphytéote voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question une affaire personnelle sans recours contre le concédant.

Le concédant déclare que l'emphytéote, dans le cadre des travaux à réaliser par ses soins, pourra donner au bien d'autres affectations que celle existante de gare. Le concédant déclare à ce sujet que, suite aux travaux de rénovation à réaliser par l'emphytéote, le bien transformé ne pourra contenir que des locaux à destination exclusive de commerces, professions libérales, bureaux, locaux administratifs et espaces socio-culturels, salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB, un wc pour homme, un wc pour femme **et un wc PMR**.

Le concédant déclare en outre que la rénovation du bâtiment ne contiendra aucun logement, aucune discothèque ou boîte de nuit, ni night shop, ni aucune activité contraire aux bonnes mœurs, ni aucun lieu à destination de culte(s).

Sur interpellation du notaire instrumentant, le concédant déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – 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. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

En outre, le notaire soussigné a attiré tout spécialement l'attention de l'emphytéote, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, l'affectation et la destination futures du bien objet des présentes ainsi que les charges qui seraient à réaliser avant toute délivrance de permis, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien objet des présentes.

### **2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

• Le concédant déclare à propos du bien que :

- il 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, **à l'exception de ce qui suit :**

- Le bien **est repris** dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville d'Athus approuvé par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 15 novembre 2012 (fiche 2). **Aucune mesure** particulière n'est à signaler pour ce bien. La situation du terrain dans le périmètre d'une fiche-projet de la rénovation urbaine d'Athus pourrait impliquer une expropriation à l'avenir.

- à sa connaissance, le bien objet des présentes n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et D.VI.19 du CoDT ;

### **3. Protection du patrimoine – Monuments et sites**

- Le concédant déclare à propos du bien que :

- il 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, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

### **4. Zones à risque**

- Le concédant déclare à propos du bien que :

- il **n'est pas exposé** à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que 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 ;

#### **- Zone inondable**

Le concédant déclare :

- être informé des règles énoncées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,

- le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles *« l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au §2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre »* ;

- avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne, approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique suivante : <http://geoapps.wallonie.be/inondations> ;

ET après vérification, le bien objet des présentes **ne semble pas repris** dans une zone à risque au sens de l'article 129, §1 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, telle que définie par le Gouvernement wallon, **mais semble situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.**

### **5. Etat du sol : information disponible – titularité**

#### **A. INFORMATION DISPONIBLE**

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, n°10568521, daté du 02 août 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, **concernant la parcelle 2852AP0000**, énonce ce qui suit :

« *Situation dans la BDES :*

*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'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, n°10568530, daté du 02 août 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, **concernant la parcelle 1192/02KP0000**, énonce ce qui suit :

« *Situation dans la BDES :*

*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) ? : **Oui***

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

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3) : Néant.*

*Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : Néant.*

*Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : ° SPAQuE référencée Lx0301-007-3 : « Gare d'Athus ».*

Le concédant ou son représentant déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la formation du contrat de bail emphytéotique, du contenu des extraits conformes.

**L'emphytéote ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, le \*, par \*courriel \*remise en mains propres \*envoi postal.**

### **B. DÉCLARATION DE NON-TITULARITÉ DES OBLIGATIONS**

Le concédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

#### **1) DÉCLARATION**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s) objet(s) des présentes, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « *IV. Récréatif ou commercial* ».

Il est entendu que cette destination ne préjuge pas du Projet, d'ailleurs plus détaillé, repris dans le préambule du Statut administratif.

#### **2) Portée**

L'emphytéote prend acte de cette déclaration.

#### **3) Absence de soumission volontaire**

Ni le concédant, ni l'emphytéote n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

### **D. INFORMATION CIRCONSTANCIEE**

Le concédant (ou son mandataire) déclare, sans que l'emphytéote exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

S'il y a lieu, conformément aux stipulations reprises parmi les conditions générales exonérant le concédant de bonne foi de la garantie des vices cachés, le concédant déclare :

- qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une fonction de commerces, professions libérales, bureaux, locaux administratifs et espaces socio-culturels, salle des pas perdus à destination des voyageurs de la SNCB, un wc pour homme, un wc pour femme **et un wc PMR**.

- et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'emphytéote libère le concédant de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques.

Toutefois, si le concédant devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du Décret Sols wallon par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'emphytéote.

En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le concédant devrait répondre de tous troubles subis par l'emphytéote, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

#### **6. Patrimoine naturel**

- il 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° ;

#### **7. Performance énergétique**

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

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

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

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

#### **GARANTIE DECENNALE**

L'emphytéote est subrogé – ce qu'il accepte – dans les droits et obligations du concédant envers les architectes et entrepreneurs en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le concédant nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas au présent contrat car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

#### **Réquisition d'immeubles désaffectés**

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du 6 décembre 1993 concernant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés visés dans l'article 134bis de la nouvelle loi communale.

#### **Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**

L'emphytéote déclare que le notaire instrumentant a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>), dans les deux cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

c) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que les logements soient situés dans le bâtiment où le concédant a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes, ou que les logements de type familial soient occupés par moins de cinq personnes majeurs ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 28° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, liées par un contrat de colocation ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de **détecteurs de fumée** en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Le concédant déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le concédant a répondu de manière **négative** et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'emphytéote reconnaît toutefois être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

**L'emphytéote déclare être parfaitement informé de son obligation de constituer ledit dossier d'intervention ultérieur et de communiquer au propriétaire copie de toutes pièces et documents constituant ledit dossier d'intervention ultérieure.**

#### **Installations électriques.**

*Le concédant déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.*

#### **CertIBEau**

Le concédant déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021, date d'entrée en vigueur du décret wallon du 28 février 2019 modifiant le livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau ».

Il déclare en outre ne pas avoir demandé de CertIBEau et qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

L'emphytéote déclare être informé, en cas de placement d'un nouveau compteur d'eau à effectuer dans le cadre des travaux de rénovation à effectuer par ses soins, de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'emphytéote déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le concédant.

#### **Citerne à mazout**

Le concédant déclare qu'il n'y a **pas** dans le bien vendu de citerne à mazout souterraine ou de surface de trois mille litres ou plus.

Le concédant déclare en outre qu'il y a dans le bien objet de la présente convention deux citernes à mazout d'une contenance de 1.200 litres chacune.

Les parties conviennent que les frais d'évacuation desdites citernes, ainsi que les frais relatifs à l'obtention du permis nécessaire et préalable à cette évacuation sont à la charge exclusive de l'emphytéote.

### **Primes de la Région Wallonne**

Le concédant déclare **ne pas** avoir bénéficié de primes de la Région wallonne.

L'emphytéote déclare s'informer personnellement sur la possibilité d'octroi de primes diverses à l'acquisition et/ou à la transformation par les instances régionales compétentes et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

### **ARTICLE 10 - Hypothèque**

L'emphytéote ne pourra hypothéquer son droit et les constructions réalisées ou existantes qu'avec le consentement préalable et écrit du concédant.

### **ARTICLE 11 – Impôts**

Tous impôts et taxes des pouvoirs publics communaux, provinciaux, régionaux, fédéraux ou autres, en ce compris le précompte immobilier, qui grèveront aujourd'hui ou plus tard le bien, ainsi que les superficies que l'emphytéote y érigera, seront à charge de l'emphytéote, même si ceux-ci étaient enrôlés ou réclamés au propriétaire.

### **ARTICLE 12 - Risques et assurances**

L'emphytéote est obligé de conclure toutes assurances nécessaires qui garantissent que la valeur du terrain et des constructions érigées et à ériger, soient indemnisées en cas de dommages éventuels. Une assurance incendie est obligatoire et les risques assurés doivent correspondre à la valeur réelle des constructions érigées et à ériger.

L'emphytéote aura également l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile exploitation ainsi que d'une assurance couvrant la responsabilité du propriétaire et celle de l'emphytéote pour les troubles de voisinage.

Le propriétaire reconnaît avoir reçu de la part de l'emphytéote, ce jour, préalablement aux présentes, une copie des différentes polices d'assurance dont question ci-dessus, ainsi que la preuve de paiement des primes.

Le propriétaire se réserve le droit de demander chaque année une preuve du paiement des primes.

### **ARTICLE 13 - Litiges**

Le propriétaire déclare et garantit qu'à la date des présentes, il n'existe pas de litige ou, à sa connaissance, de menace de litige entre le propriétaire et une quelconque tierce partie (en ce compris un occupant, un voisin, un fournisseur de services, un service public ou une autorité administrative) relativement à l'usage, à l'occupation ou aux droits du propriétaire sur le bien.

Il appartiendra à l'emphytéote, à partir des présentes, de régler directement à l'avenir, sans intervention du propriétaire, les litiges ou procédures pouvant surgir dans le futur avec des tiers en matière de mitoyenneté, de voisinage ou autrement.

### **ARTICLE 14 - Responsabilité pour tout dommage**

Seul l'emphytéote est responsable de tout dommage qui arrive pendant la durée de l'emphytéote en ce qui concerne la propriété reçue en emphytéose. Il garantit le propriétaire contre toute responsabilité de tiers à cet égard.

### **ARTICLE 15 - Solidarité et indivisibilité**

Les obligations assumées par l'emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses héritiers et ses ayants droit à quelque titre que ce soit.

### **ARTICLE 16 - Résiliation**

Au cas où l'emphytéote reste en défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme et/ou permis d'environnement et/ou permis unique de transformation, libéré de tout recours, **ET** d'avoir procédé à la réalisation et à la réception définitive contradictoire des travaux de rénovation dans les cinq ans des présentes, le présent contrat sera caduque, automatiquement et de plein droit, aux torts de l'emphytéote avec application des sanctions reprises ci-avant sous le titre 10/Non-respect des clauses.

En outre, le concédant peut solliciter la résiliation du présent contrat en cas de :

- non-paiement de la redevance dans le mois de son échéance ;
- non-respect par l'emphytéote des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résiliation ne pourra être demandée que si le tréfoncier, par lettre recommandée à la Poste, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de trente jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Toutefois, le contrat sera résilié de plein droit en cas de faillite de l'emphytéote.

En cas de résiliation anticipée du contrat :

-le canon est dû jusqu'à la date de la résiliation. Tous les canons qui ont été payés périodiquement par l'emphytéote restent acquis au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

-tous les travaux et superficies, exécutés ou élevés par l'emphytéote sur la propriété reçue en emphytéose reviennent, sauf accord contraire entre les parties, sans aucune compensation, au propriétaire, lequel conserve toutefois le droit d'en demander l'enlèvement par l'emphytéote et à ses frais si ces travaux ou superficies ne répondent pas à l'affectation mentionnée plus haut dans le présent acte. En cas de contestation, le tribunal statuera à cet égard, à la demande de la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE 17 - Expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle intente.

Le concédant et l'emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le concédant veillera à mettre à la cause l'emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

#### **ARTICLE 18 - Visite**

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

#### **ARTICLE 19 - Sort des constructions à l'expiration du contrat**

Sans préjudice des sanctions dont question ci-avant, au terme du présent contrat, et même dans les hypothèses où celui-ci est caduque automatiquement et de plein droit ou résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, tous les travaux et superficies, exécutés ou élevés par l'emphytéote sur la propriété reçue en emphytéose reviennent, sauf accord contraire entre les parties, sans aucune compensation, au propriétaire, lequel conserve toutefois le droit d'en demander l'enlèvement par l'emphytéote et à ses frais si ces travaux ou superficies ne répondent pas à l'affectation mentionnée plus haut dans le présent acte. En cas de contestation, le tribunal statuera à cet égard, à la demande de la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE 20 - Frais**

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

#### **ARTICLE 21 - Arbitrage**

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera tranché définitivement par un arbitre unique que les parties désigneront de commun accord dans un délai d'un mois, à dater de la notification prévue à l'article 1683 du Code judiciaire.

Si les parties n'ont pas désigné l'arbitre dans ce délai, il sera procédé à sa nomination par le président du tribunal de première instance du domicile du demandeur en arbitrage ; le président du tribunal statue sur la requête de la partie la plus diligente.

Le lieu de l'arbitrage sera fixé de commun accord par les parties ou, à défaut, par l'arbitre.

La langue de la procédure sera le français.

Les parties détermineront les règles de la procédure arbitrale, sans préjudice des dispositions de l'article 1694 du Code judiciaire ; à défaut de manifestation de volonté des parties dans le délai fixé par le tribunal arbitral, la détermination en incombera à l'arbitre.

Le tribunal arbitral appliquera le droit belge.

### **DECLARATION PRO FISO**

Aux seules fins de la perception des droits d'enregistrement (au taux de cinq pour cent (5 %)), les parties déclarent :

- que le loyer cumulé s'élève à deux millions cinq cent mille euros (2.500.000 EUR) ;
- qu'elles estiment la charge imposée au preneur à bail à cinq pour cent (5 %) du loyer cumulé, soit cent vingt-cinq mille euros (125.000 EUR) ;
- que la base imposable est donc de deux millions six cent vingt-cinq mille euros (2.625.000 EUR).

### **ARTICLE 22 – Disposition finale**

Il y aura lieu d'imposer le respect des clauses du présent bail dans la ou les éventuelle(s) convention(s) de copropriété, d'apports de bien, de cessions ainsi que dans les baux.

### **CONSENTEMENT**

Les parties déclarent que, pour le cas où les clauses et conditions du présent 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.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **ETAT CIVIL**

a) Le notaire instrumentant certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Le notaire instrumentant certifie au vu de pièces officielles et des documents sociaux la parfaite dénomination et représentation de la société comparante.

### **DECLARATIONS :**

Interpellées par le Notaire instrumentant, les parties déclarent :

- 1.- que leurs état civil et qualités, tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts ;
- 2.- ne pas avoir obtenu, ni déposé une requête en règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire ou une réorganisation judiciaire ;
- 3.- ne pas être en cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarées en faillite ;
- 4.- ne pas être pourvues d'un administrateur ou d'un curateur.
- 5.- ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil du domicile commun en vertu des articles 1476 et suivants du Code Civil.

Par ailleurs, la commune d'Aubange déclare qu'elle n'a signé aucun mandat hypothécaire à ce jour.

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

Le propriétaire, eu égard à la pratique constante de prise d'inscription d'office en cas d'absence de dispense expresse dans l'acte, sur le droit réel d'emphytéose, et ce alors même que la loi hypothécaire ne prévoit aucun privilège pour le titulaire des droits résiduaux de propriété grevés d'emphytéose, déclare pour autant que de besoin dispenser l'Administration de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, en sa faveur en sa seule qualité de Tréfoncier.

### **Article 203 code des droits d'Enregistrement**

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

### **Article 9 de la Loi de Ventôse :**

En exécution de l'article 9 de la loi de Ventôse, tel que modifié par la Loi du 18 juillet 2008, le Notaire, lorsqu'il constate désormais, lors de la rédaction d'un acte, l'existence d'intérêts « contradictoires » ou se trouve en présence « d'engagements disproportionnés », doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. En outre, le

notaire doit en faire mention dans l'acte notarié. Les parties déclarent avoir été clairement informées de leurs droits en cette matière et renoncer à désigner un autre notaire ou à se faire assister par un conseil.

**DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

**DONT ACTE**

Passé et signé à Aubange, en l'Etude, date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, Notaire.