



CONSEIL COMMUNAL DU
20 décembre 2021

COMMUNE DE VAUX-SUR-SÛRE

PRESENTS : BESSELING Yves, Bourgmestre-Président
NOTET Patrick, REYTER René, GROGNA Valentine, PAUL Claude,
Echevins
MARS Guy, CONRARD Cécile, ~~LHOAS Vinciane~~, LEYDER Olivier,
BURNON Aline, HENKINET François, DEREMIENS Virginie, BLAISE
Patrick, COLLIGNON Gérard, DUJARDIN Sandra, MARQUIS Mélanie,
DZIECHCIAREK Eric, Conseillers
LAMOLINE Pascale, Présidente du CPAS (voix consultative)
KENLER Thierry, Directeur général

Le Conseil communal débute à 20h00.

SEANCE PUBLIQUE CONSEIL

POINT 1 Approbation des statuts de la nouvelle régie communale autonome de Vaux-sur-Sûre.

Attendu que la commune a décidé de créer une régie communale autonome qui va gérer les infrastructures sportives dont le terrain synthétique et le futur hall sportif ;

Attendu que la commune souhaite également mettre le dossier de la crèche de Sibret et du restaurant dans la régie communale;

Attendu que cette régie a besoin de statuts pour être créés ;

Attendu que la régie communale aura pour objets :

- la promotion des pratiques d'éducation à la santé par le sport, la promotion d'une pratique sportive ambitieuse et de qualité sous toutes ses formes et sans discrimination et la promotion des valeurs d'éthique sportive et de fair-play auprès des utilisateurs du centre ;
- la gestion des installations situées sur le territoire de la commune et pour lesquelles le centre sportif détient un droit de jouissance (en vertu de conventions de superficie et/ou d'emphytéose) ou dont il est propriétaire ;
- de s'engager à respecter et promouvoir le Code d'éthique sportive en vigueur dans la Fédération Wallonie-Bruxelles ;
- d'établir un plan annuel d'occupation et d'animation sportives des infrastructures concernées garantissant l'accès, dans les limites fixées par le Gouvernement, à des activités de sport pour tous et prévoyant l'organisation d'activités sportives librement réservées à l'ensemble de la population ; ce plan distingue de manière non équivoque le cadre des activités sportives encadrées de celles ouvertes au grand public en dehors de ce cadre ;
- d'assurer la coordination de l'ensemble des activités sportives organisées sur le territoire de la commune.

Attendu que l'assemblée générale de cette RCA sera le conseil communal et que 5 représentants communaux feront partie du conseil d'administration ;

Vu les articles L1231-4 à L1231-12 CDLD, et l'arrêté royal du 10 avril 1995 (M.B. 13/05/1995) tel que modifié par l'arrêté royal du 9 mars 1999 (M.B. 15/06/1999);

Vu le décret du 27 février 2003 organisant la reconnaissance et le subventionnement des centres sportifs locaux et des centres sportifs locaux intégrés, tel que modifié par les décrets des 10 mars 2006, 19 octobre 2007, 19 juillet 2011 et 25 octobre 2012 ;

Attendu que ces statuts vont fixer les règles de vie des divers organes régissant la RCA ;

Attendu que cette ASBL sera nantie en temps voulu de personnel pour la faire fonctionner ;

Vu la délibération du Collège communal décidant, après marché public, d'attribuer ledit marché à la SCRL TRINON ET BAUDINET, rue de France 34 à 4800 Verviers ;

Vu l'étude de faisabilité établie par la SCRL TRINON ET BAUDINET qui conclut à l'intérêt de procéder à la création d'une régie communale autonome ;

Vu la constitution du dossier par la SCRL TRINON ET BAUDINET destiné à être soumis au service des décisions anticipées en matière fiscale en vue de l'obtention d'un ruling ;

Vu la décision favorable en date du 07 décembre 2021 du service des décisions anticipées en matière fiscale ;

D E C I D E à l'unanimité des membres présents

De procéder à la création de la Régie Communale Autonome de Vaux-sur-Sûre et d'approuver les statuts ci-annexés tels qu'ils sont présentés.

D'envoyer cette délibération accompagnée des statuts aux autorités de tutelle pour approbation.

POINT 2 Approbation de la constitution du droit d'emphytéose au profit de la RCA pour le bâtiment de la crèche et du restaurant de Sibret.

Attendu que la commune de vaux-sur-Sûre a décidé de créer une RCA pour la gestion de certains de ses biens; ;

Attendu que la commune en réalisant un droit d'emphytéose au profit de la RCA permet de récupérer la TVA payée sur le bâtiment ;

Attendu que la commune souhaite laisser la jouissance et la gestion de certains bâtiments à la RCA;

Attendu que le bâtiment situé « rue du Centre » section D numéro 180GP0000 pour une contenance de quatorze ares cinquante-un centiares (14 a 51 ca) et qui est constitué d'une crèche et d'un établissement Horeca à Sibret mérite d'être donné en gestion à la RCA;

Attendu que ce bâtiment est conforme et a fait l'octroi d'un permis d'urbanisme ;

Attendu que ces opérations se font dans le cadre de l'utilité publique ;

D E C I D E à l'unanimité des membres présents

De marquer son accord sur la constitution de l'emphytéose pour ce bâtiment soit :

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le vingt-et-un décembre

Devant Nous, Maître Jean-François LAPAILLE, notaire à la résidence de Vaux-sur-Sûre,

ONT COMPARU :

LA COMMUNE DE VAUX-SUR-SÛRE, dont le siège est situé à 6640 Vaux-sur-Sûre, Chaussée de Neufchâteau, 36, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.691.846, ici représentée par :

- Son Bourgmestre, Monsieur Yves BESSELING, domicilié à 6640 Vaux-sur-Sûre, Hompré, 8 ;
- Son Directeur Général, Monsieur Thierry KENLER, domicilié à 6630 Martelange, Route d'Arlon, 69 ;

Tous deux agissant au nom du Collège Communal de la Commune de Vaux-sur-Sûre, en application de l'article L-1132-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et en vertu d'une délibération du Collège Communal daté du 20 décembre 2021 et dont l'extrait du procès-verbal sera annexé aux présentes.

Ci-après dénommée « *le bailleur* » ou « *la bailleuse emphytéotique* ».

LA RÉGIE COMMUNALE AUTONOME, en abrégé « LA RÉGIE », ayant son siège à 6640 Vaux-sur-Sûre, chaussée de Neufchâteau, 36,

Personne morale de droit public constituée aux termes d'une délibération du Conseil communal de Vaux-sur-Sûre en date du 20 décembre 2021, dont les statuts sont actuellement en cours d'approbation par le Gouvernement (tutelle spéciale), lesquels feront l'objet d'une publication aux Annexes du Moniteur Belge.

Ici représentée par son conseil d'administration composé des administrateurs ci-après dénommés, nommés aux termes du conseil communal du 20 décembre 2021 :

- Monsieur Yves BESSELING, prénommé ;
- Monsieur Patrick NOTET, domicilié à 6640 Vaux-sur-Sûre, Rue du Moulin, 25;
- Monsieur René REYTER, domicilié à 6640 Vaux-sur-Sûre, Remichampagne, 4B ;
- Monsieur Olivier LEYDER, domicilié à 6640 Vaux-sur-Sûre, Allée des Jardins, Jus, 33 ;
- Madame Cécile CONRARD, domiciliée à 6640 Vaux-sur-Sûre, Chemin de Martelange, Cobreville, 31L.

Ci-après dénommée « *l'emphytéote* ».

Lesquelles comparantes, ici présentes ou représentées comme il est dit, Nous ont requis d'acter la CONVENTION D'EMPHYTEOSE ci-après directement intervenue entre elles :

ARTICLE 1 - BAIL EMPHYTEOTIQUE.

Le bailleur concède par les présentes à l'emphytéote qui accepte, un droit réel d'emphytéose, pour quitte et libre de toutes inscriptions ou charges hypothécaires quelconques, sur le bien ci-après décrit :

Description d'après dernier titre transcrit :

COMMUNE DE VAUX-SUR-SÛRE (sixième division – Sibret)

Un immeuble mixte à deux étages sur et avec terrain, à usage de commerce au rez-de-chaussée et, à l'étage, de service, l'ensemble d'une contenance mesurée de six ares cinquante

centiares (6a 50ca) à prendre dans le bien cadastré comme suit, suivant extrait cadastral daté du 19 mars 2019 :

Terrain « rue du Centre » section D numéro 180GP0000 pour une contenance de quatorze ares cinquante-un centiares (14 a 51 ca).

Tel que :

- le terrain formant l'assiette du bien vendu apparaît sous lot 2 et coloris bleu au plan de mesurage dressé par le Géomètre-Expert Luc CAPRASSE, à Bastogne en date du 30 mars 2021, lequel plan (rectifiant le plan dressé par le même géomètre en date du 30 mars 2018) est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 82026-10232 a été annexé à l'acte reçu par le notaire LAPAILLE soussigné et le Notaire Roland MOUTON, à Bastogne, en date du 12 octobre 2021, dont question à l'origine de propriété.

Conformément à l'Arrêté Royal du 18 novembre 2013 modifié par l'Arrêté Royal du 12 mai 2015, il est précisé que le nouvel identifiant parcellaire réservé par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Mesures et Evaluations pour ce bien est le suivant :

180KP0000

Ci-après dénommé « le bien » ou « les biens ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bailleur fait les déclarations suivantes :

Ledit bien provient des anciens numéros 180 E, 184G, 180F, 95L et 184L.

A l'origine, les numéros 180 E et 184 G proviennent des anciens numéros 180C et 184D.

Lesdits biens appartenaient pour totalité en pleine propriété à Madame ROBERT Gabrielle Eugénie Marie Joseph pour les avoir acquis comme suit :

- la totalité en nue-propriété : en vertu d'un acte de partage sous seing privé daté du 15 novembre 1945, enregistré à Bastogne le 9 février 1946, volume 03 folio 20 case 15 et déposé au rang des minutes du Notaire COLLIGNON à Neufchâteau en date du 22 mars 1947.

- la totalité en usufruit : suite au décès de Madame MAQUET Céline, veuve de Monsieur ROBERT Nestor, décédée le 13 juin 1947.

Madame ROBERT Gabrielle Eugénie Marie Joseph précitée est décédée à Vaux-sur-Sûre le 23 juillet 1991, laissant sa succession à sa fille adoptive, Madame PETIT-ROBERT Gilberte aux termes de son testament authentique dicté au Notaire RUELLE à Sibret en date du premier juin 1978.

A l'origine, le numéro 180 F provient de l'ancien numéro 180D et le numéro 184 K provient du numéro 184 F.

Lesdits biens appartenaient pour totalité en pleine propriété à la communauté ayant existé entre Monsieur BRISY Félicien Nicolas Joseph, et son épouse, Madame PETIT-ROBERT Gilberte comme suit :

- le fonds : en vertu d'un acte d'acquisition sous seing privé daté du 14 mars 1962, enregistré à Bastogne, le 16 mars 1962, volume 06 folio 35 case 28 et déposé au rang des minutes du Notaire FRANCOIS à Sibret en date du 20 avril 1962 ;

- les constructions : pour les avoir érigées ou faites érigées.

Monsieur BRISY Félicien Nicolas Joseph est décédé à Sibret le premier août 1984, laissant sa succession pour ces biens tant en vertu d'un acte de donation entre époux passé devant le Notaire MOUTON à Sibret en date du 24 mai 1971, qu'en vertu de la loi, pour totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame PETIT-ROBERT Gilberte et le surplus à ses quatre enfants à savoir BRISY : 1/ René Désiré Jules Joseph ; 2/ Esther Gabrielle Marie ; 3/ Jules Raymond Joseph ; 4/ Emile Gilbert Joseph.

A l'origine, le numéro 95 L appartenait pour totalité en pleine propriété à Madame RATHS Denise Juliette Mariette, épouse de Monsieur FAUTRE Robert Désiré, pour l'avoir acquis comme suit :

- la nue-propriété : en vertu d'un acte de partage sous seing privé daté du 14 juin 1965, enregistré à Bastogne le 15 juin 1965, volume 07 folio 25 case 60, et déposé au rang des minutes

du Notaire LONCHAY à Sibret le 8 décembre 1973.

- l'usufruit : suite au décès de Madame BORZEE Jeanne Marie Irma, veuve de Monsieur RATHS Hector, décédée le 8 janvier 1971.

Aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire LONCHAY à Sibret en date du 28 mai 1980, la communauté ayant existée entre Monsieur BRISY Félicien et son épouse Madame PETIT-ROBERT Gilberte, est devenue propriétaire dudit bien.

Monsieur BRISY Félicien Nicolas Joseph est décédé à Sibret le premier août 1984, laissant sa succession pour ces biens tant en vertu d'un acte de donation entre époux passé devant le Notaire MOUTON à Sibret en date du 24 mai 1971, qu'en vertu de la loi, pour totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame PETIT-ROBERT Gilberte et le surplus à ses quatre enfants, à savoir BRISY : 1/ René Désiré Jules Joseph ; 2/ Esther Gabrielle Marie ; 3/ Jules Raymond Joseph ; 4/ Emile Gilbert Joseph.

Les conjoints PETIT-ROBERT-BRISY ont vendu les biens prédécrits à la Société anonyme « ENTREPRISES GRANDJEAN », ayant son siège à 6600 Bastogne, Rue de la Fagne d'Hi (Zoning industriel I), 1, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0412.917.518 aux termes d'un acte reçu le 2 décembre 2009 par le Notaire Joël TONDEUR, de résidence à Bastogne, transcrit à la Conservation des Hypothèques de Neufchâteau le 28 décembre 2009 sous la référence 33-T-28/12/2009-05431.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire LAPAILLE soussigné, et le Notaire Roland MOUTON, à Bastogne, en date du 2 avril 2019, transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Bureau de Neufchâteau le 16 avril suivant, sous la référence 33-T-16/04/2019-01616, la société anonyme « ENTREPRISES GRANDJEAN » a vendu ledit bien à la Commune de Vaux-sur-Sûre.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire LAPAILLE soussigné, et le Notaire Roland MOUTON, à Bastogne, en date du 12 octobre 2021, transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Bureau de Neufchâteau le 25 octobre suivant sous la référence 33-T-25/10/2021-05544, la société anonyme « ENTREPRISES GRANDJEAN » et la Commune de Vaux-sur-Sûre ont requis lesdits notaires :

- de procéder à la rectification du descriptif du bien vendu repris dans l'acte du 2 avril 2019, ci-avant mentionné, pour que le bien vendu corresponde au lot 2 sous coloris bleu au plan de mesurage du Géomètre-Expert Luc CAPRASSE, à Bastogne, en date du 30 mars 2021 dont question ci-avant et ;

- de constituer une servitude de passage reprise au plan précité dressé par Monsieur Luc CAPRASSE en date du 30 mars 2021 au profit de la parcelle cadastrée 0180KP0000 (fonds dominant) appartenant à la Commune de Vaux-sur-Sûre à charge de la parcelle 0180HP0000 (fonds servant) appartenant à la société anonyme « ENTREPRISES GRANDJEAN » aux conditions reprises dans ledit acte.

L'emphytéote devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

ARTICLE 2 - DUREE.

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de TRENTE-CINQ (35) années prenant cours ce jour et finissant de plein droit le 20 décembre 2056.

A cette date, l'emphytéose prendra fin de plein droit et sans tacite reconduction.

ARTICLE 3 - CONDITIONS GENERALES.

1. Le bailleur déclare que le bien prédécrit n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réméré, ni d'aucune option d'achat, et qu'il est à ce jour quitte et libre de toute dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions.

2. Le présent bail emphytéotique est régi par les articles 3.167 et suivants du Code civil, qui sont applicables au présent bail, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé ci-après.

ARTICLE 4 - CANON EMPHYTEOTIQUE.

La présente emphytéose est accordée et acceptée moyennant un canon total de huit cent mille soixante-quatre euros soixante-huit cents hors taxe sur la valeur ajoutée (800.064,68-EUR

HTVA) que l'emphytéote paiera au bailleur de la manière suivante :

- Une première redevance de vingt-deux mille huit cent cinquante-huit euros nonante-neuf cents (22.858,99 EUR) et la totalité de la taxe sur la valeur ajoutée portant sur le canon total pour un montant de cent soixante-huit mille treize euros cinquante-huit cents (168.013,58 EUR) seront payés par l'emphytéote dans les 12 mois à dater des présentes ;
- trente-quatre (34) redevances de vingt-deux mille huit cent cinquante-huit euros nonante-neuf cents (22.858,99 EUR), chacune payable aux dates d'anniversaire du présent acte. La redevance est exigible moyennant la seule survenance de son terme.

ARTICLE 5 - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS ET TAXES.

L'emphytéote a la jouissance de la totalité du bien prédécrit par la prise de possession réelle et effective lui permettant l'utilisation la plus complète du bien à compter de ce jour en qualité d'emphytéote.

L'emphytéote supportera à compter de la même date également, tous les impôts et taxes généralement quelconques présents et à venir afférents aux dits biens, quelle qu'en soit la nature ou l'appellation, rien excepté, ni réservé.

ARTICLE 6 - ETAT DES BIENS - ETAT DES LIEUX DES BIENS.

1. Le bien est et restera mis à la disposition de l'emphytéote sans que celui-ci puisse prétendre à une quelconque indemnité pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence avec la contenance réelle, fut-elle de plus d'un vingtième, faisant profit ou perte pour l'emphytéote, sans recours contre le bailleur.

2. Le bien est donné à bail emphytéotique sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient le grever ou l'avantager, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, sauf à l'emphytéote à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans recours contre le bailleur et sans que la présente clause puisse conférer à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard, le bailleur déclare qu'il existe une servitude au profit du bien prédécrit constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire LAPAILLE soussigné, et le Notaire Roland MOUTON, à Bastogne, en date du 12 octobre 2021, transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale – Bureau de Neufchâteau le 25 octobre suivant sous la référence 33-T-25/10/2021-05544, dont question à l'origine de propriété, et libellée comme suit :

« I. **Objet et conditions**

*Consécutivement à la rectification de limites authentifiée ci-avant, les comparants conviennent de constituer une servitude réelle, en surface, telle que mentionnée et reprise au plan précité dressé par le Géomètre-Expert Luc CAPRASSE en date du 30 mars 2021, au profit de la parcelle cadastrée section D numéro 180KP0000, appartenant actuellement à la Commune de Vaux-sur-Sûre, étant le fonds dominant, et à charge de la parcelle actuellement cadastrée section D numéro 180HP0000, appartenant actuellement à la Société Anonyme « **Entreprises***

***GRANDJEAN** », étant le fonds servant.*

Contrairement, au plan dressé par Monsieur CAPRASSE Luc en date du 30 mars 2021 mentionnant « Servitude de passage au profit de la parcelle 180K (solde) uniquement pour les livraisons », cette servitude est octroyée au propriétaire du fonds dominant, étant la parcelle numéro 180KP0000 pour permettre :

- *d'accéder à pied ou en véhicule, motorisé ou non, à l'arrière du fonds dominant, en vue d'y assurer les livraisons nécessaires au commerce et services auxquels le fonds dominant est destiné ;*
- *d'accéder à pied ou en véhicule, motorisé ou non, à l'arrière du fonds dominant pour l'entretien normal et toute réparation éventuelle de ce fonds, étant précisé que le fonds servant doit en être prévenu, via son syndic, au minimum une semaine à l'avance, sauf urgence motivée ;*
- *le stationnement à l'arrière du fonds dominant de la voiture du ou des exploitants du fonds dominant mais en limitant cette possibilité à des véhicules de moins de 3,5 tonnes, sans remorque, et à deux de ces véhicules stationnés en même temps.*

Assiette de la servitude : l'usage de la servitude pourra s'exercer sur le fond servant, sur toute la zone délimitée par les trois segments de droites composés de traits rouges dessinés au plan susmentionné, dressé par le Géomètre-Expert Luc CAPRASSE, à Bastogne en date du 30 mars 2021.

Les droits résultant des servitudes ci-avant sont concédés à titre perpétuel, en raison du fait du propriétaire.

La servitude constituée aux présentes est régie par les dispositions légales ; le propriétaire du fonds servant ne pourra en exiger la suppression ni la modification sans l'accord du propriétaire du fonds dominant.

II. Bénéficiaires des servitudes

La servitude ci-avant est constituée tant au profit des titulaires de droits réels et personnels du fond dominant qu'à leurs occupants.

III. Limites d'utilisation

La servitude ne peut être utilisée que dans les limites fixées ci-dessus de manière à assurer la destination de commerce et de services du fonds dominant.

L'utilisation de la servitude est autorisée sans limitations d'horaires mais dans le plus grand respect du voisinage, de la tranquillité des lieux et de leur salubrité.

Une barrière sera installée par la société Entreprises GRANDJEAN, propriétaire actuel du fonds servant, à l'entrée de la servitude, avec communication d'un code d'accès au propriétaire du fonds dominant qui le transmettra sous sa responsabilité à qui de droit.

Tous les occupants à quelque titre que ce soit des fonds concernés, et tous les bénéficiaires et usagers de la servitude ainsi concernée devront, dans l'exercice des droits découlant de la servitude, veiller à respecter au maximum la tranquillité de chacun ainsi que la salubrité des lieux. »

L'emphytéote déclare avoir été informé qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations de la baillesse emphytéotique.

En outre cette dernière décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu être concédées par des propriétaires antérieurs.

ARTICLE 7 - URBANISME.

I. Préambule

A. Notions

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement et autres) qui forment le statut administratif des immeubles et notamment :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne dans sa coordination officieuse ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, en abrégé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, en abrégé le « D.I.C. ».

B. Obligations réciproques entre cocontractants

B.1. En matière d'information

De façon générale, le bailleur s'engage à informer l'emphytéote des principaux éléments constitutifs de ce statut ces éléments peuvent effectivement influencer la valeur vénale du bien. Parallèlement, sans préjudice de ce qui précède, l'emphytéote se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

B.2. En matière de cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation et dont la cession est permise seront réputés transmis à l'emphytéote, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes.

Le bailleur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'emphytéote pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient être accomplies par le bailleur.

À ce propos, l'emphytéote déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet et avoir reçu du notaire les conseils nécessaires compte tenu dudit projet ; à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien objet des présentes ;
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le bailleur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;

Les informations fournies par le bailleur sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux.

B. 3 Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du bailleur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques étrangères au contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert et autres).

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le Code wallon du Développement Territorial (ci-après « CoDT ») - Articles D.IV.99 et 100

A. Information circonstanciée du bailleur

Le bailleur déclare à propos du bien que :

A.1. Aménagement du territoire et urbanisme - Règles et permis

I. Autorisations en vigueur et documents d'information

Le bien fait l'objet des permis suivants :

- un permis d'urbanisme n°28/2011 délivré le 24/05/2011 pour la construction de 4 habitations, d'une étude de notaire et de 4 appartements avec démolition des bâtiments existants;
- un permis d'urbanisme n°71/2018 délivré le 18/09/2018 pour la construction d'un immeuble comprenant un rez commercial HORECA et une halte-garderie.

A.2. 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.

A.3. Protection du patrimoine — Monuments et sites

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

A. 4. Zones à risque

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa 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.

A.5. 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° .

III. Informations générales

Il est en outre rappelé comme de droit :

- 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.

Etat des sols

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 21 septembre 2021, énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :*

- *repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ?* : NON

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?* : NON

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

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) : Néant. »

- Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extraits conformes.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, antérieurement aux présentes.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} 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^{er} dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Le cédant déclare lui réserver l'usage suivant : terrain.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS TRANSFORMATIONS ET TRAVAUX PENDANT LA DUREE DU CONTRAT

L'emphytéote pourra ériger sur le bien concédé en emphytéose toutes nouvelles constructions, procéder à toutes transformations et y effectuer toutes plantations, et pourra y faire tous les travaux qu'il jugera nécessaires à l'exercice de son activité, sans l'accord du tréfoncier, à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien, et qui changerait sa destination. Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

ARTICLE 9 : SORT DES CONSTRUCTIONS A L'EXPIRATION DU BAIL.

Aux termes du présent contrat, qu'il soit résolu à l'échéance ou anticipativement, les constructions ainsi que les transformations ou plantations que l'emphytéote aurait réalisées sur le bien prédécrit reviendront de plein droit au tréfoncier, sans indemnité, sans préjudice du droit pour l'emphytéote, à l'expiration du bail, d'enlever lesdites constructions et plantations. Le bailleur ne pourra en aucun cas obliger l'emphytéote à la remise en état des lieux.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE.

L'emphytéote assume entièrement la responsabilité résultant de l'application des articles 1792 et 2270 du Code Civil, en ce qui concerne la garantie décennale des architectes et entrepreneurs pour tous les travaux qu'il effectuerait ou ferait effectuer à ses frais dans le bien prédécrit pendant la durée du bail emphytéotique.

En outre, l'emphytéote décharge le bailleur de toutes responsabilités au sujet de tous événements ou accidents qui surviendraient dans le bien loué durant toute la durée du bail emphytéotique,

que cet événement ou accident surgisse dans le cadre des travaux ou dans le cadre de l'exploitation des bâtiments.

A cet égard, l'emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents au bien prédécrit et aux personnes et entretiendra les constructions en permanence de manière à éviter des accidents de quelque nature qu'ils soient, qu'il s'agisse d'occupants, visiteurs ou usagers des bâtiments.

ARTICLE 11 : ASSURANCES.

Pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, l'emphytéote prendra toutes dispositions aux fins de faire assurer les constructions et leur contenu mobilier contre l'incendie et les périls connexes.

ARTICLE 12 : CESSION

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote a le droit de céder ou hypothéquer totalement ou partiellement son droit d'emphytéose, de donner ledit bien en location en totalité ou partiellement, pour autant qu'il impose à ses cessionnaires, ayants droit, ou locataires, l'ensemble des obligations stipulées à la présente convention et qu'il garantisse au bailleur la bonne exécution par ceux-ci desdites obligations.

En cas de cession du bail emphytéotique, l'emphytéote devra toutefois obtenir l'accord formel et préalable de la bailleuse emphytéotique.

Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou de jouissance, le bailleur et l'occupant imposeront les mêmes obligations à tout acquéreur, locataire ou ayant droit.

ARTICLE 13 : ENTRETIEN - REPARATIONS.

L'emphytéote s'engage pendant toute la durée du contrat :

- à entretenir le bien prédécrit ainsi que les constructions, plantations et installations qu'il y ferait ériger, et à effectuer les réparations de toute nature, aucune exceptées ni réservées, qu'il s'agisse de réparations ordinaires ou extraordinaires, et ce, à l'entière décharge du bailleur ;
- à prendre en charge tous les déplacements, sectionnements et renouvellements, des canalisations, câbles ou appareils divers nécessaires pour assurer l'exploitation des bâtiments et installations qu'il érigerait.

L'emphytéote veillera en outre à maintenir le bien dans un état de propreté permanente.

ARTICLE 14 : PERTE D'UNE PARTIE OU DE LA TOTALITE DES BIENS GREVES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Si pendant la durée du bail emphytéotique l'immeuble est détruit en totalité ou en partie, le droit d'emphytéose sera maintenu en tout état de cause et ne pourra être résilié faute d'objet.

La jouissance de l'emphytéote sera suspendue partiellement ou totalement jusqu'à l'achèvement de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 15 : FRAIS.

Tous les frais, droits, honoraires et taxes auxquels le présent contrat peut donner lieu sont supportés intégralement par l'emphytéote.

ARTICLE 16 : NULLITE

La nullité éventuelle de l'une des clauses du présent contrat ne peut entraîner la nullité de l'ensemble de celui-ci.

Dans cette éventualité, les parties s'engagent à substituer à la ou aux clauses frappées de nullité, une ou plusieurs clauses produisant, dans la mesure du possible, les mêmes effets juridiques et économiques.

ARTICLE 17 : EXPROPRIATION OU REQUISITION

L'emphytéote renonce à tout recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux pour cause d'utilité publique.

L'emphytéote ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui aurait pour effet de diminuer les indemnités revenant au bailleur.

DECLARATION PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture de l'article 203, alinéa 1, du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations de prix ainsi érigé : « *En cas de*

dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

DECLARATIONS CONCERNANT LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'exonération de l'article 159, 8° du Code des droits d'enregistrement.

Les parties demandent l'application de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr. étant donné que la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après dénommée « TVA ») est due sur la livraison des biens.

À cet effet, le bailleur déclare :

1°) être assujetti occasionnel à la TVA au sens du C.TVA et avoir introduit la déclaration telle que visée dans ce Code auprès du bureau de contrôle de TVA au SPF Finances - Fiscalité - Petites et moyennes entreprises - Centre pour les matières spécifiques - Management Team 1, 1000 Bruxelles, Finto, Boulevard du Jardin Botanique 50 boîte 3410 le 10 décembre 2021 où il a été inscrit sous le dossier numéro **2021/2A88/156**.

2°) avoir informé les cocontractants de son intention de soumettre cette opération au régime TVA, ce que les cocontractants reconnaissent.

3°) qu'il introduira la déclaration en vue de la perception de la TVA au bureau de contrôle TVA dont question ci-dessus sis à 1000 Bruxelles, Finto, Boulevard du Jardin Botanique 50 boîte 3410 dans le mois à compter de la date d'exigibilité de la TVA.

4°) que la constitution du droit d'emphytéose concerne un bâtiment et le terrain y attenant a fait l'objet d'une première utilisation – occupation en date du 21 novembre 2019.

DISPENSE D'INSCRIPTION

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est formellement dispensée de prendre une inscription d'office quelconque lors de la transcription du présent acte.

CHOIX DU NOTAIRE

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs siège respectif ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la Loi contenant organisation du notariat, le notaire instrumentant certifie exacts le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance, ainsi que le domicile de chaque personne physique comparante, sur base de leurs cartes d'identité et du registre national. Le notaire instrumentant certifie également 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, sur base des publications effectuées aux annexes du Moniteur Belge.

Enfin, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié les pouvoirs du représentant de cette même personne morale.

UTILITE PUBLIQUE

Ainsi que le stipule la délibération du conseil communal en date du 20 décembre 2021, le CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE est reconnu à la présente acquisition réalisée par la Commune de Vaux-sur-Sûre.

La Commune de Vaux-sur-Sûre déclare au surplus vouloir bénéficier de l'exemption du droit d'écriture conformément aux articles 21, 1° et 22 du code des droits et taxes divers.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude à Sibret, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont eu connaissance du projet du présent acte en date du 16 décembre 2021, et que le délai séparant cette même date de la signature des présentes leur a été

suffisant pour examiner utilement ledit projet, de sorte qu'elles marquent leur accord sur une lecture partielle du présent acte.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées par la loi à cet égard et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec et devant Nous, Notaire.

POINT 3 **Décision concernant la prise de participation au capital de la RCA,**

Vu les articles L1122-30, L1231-4 à L1231-12 CDLD, et l'arrêté royal du 10 avril 1995 (M.B. 13/05/1995) tel que modifié par l'arrêté royal du 9 mars 1999 (M.B. 15/06/1999);

Vu la décision du conseil communal de ce jour, soumise à tutelle spéciale d'approbation, de créer une régie communale autonome à Vaux-sur-Sûre et d'approuver ces statuts ;

Attendu qu'afin de progresser dans la mise en place des diverses formalités requises, il y a lieu de procéder à l'approbation de la prise de participation de la commune au capital de ladite régie communale ;

Attendu que cette participation sera versée dès l'approbation par les autorités de tutelle et suite au remboursement de la TVA sur le bâtiment ;

Attendu que la RCA sera mise sur pied en décembre 2021, la participation financière d'une somme de 50.000 euros sera inscrite au budget extraordinaire 2022 ;

Vu l'avis de légalité favorable remis par Madame Elodie Gillet, directrice financière, en vertu de l'article L1124-40 du CDLD ;

D E C I D E à l'unanimité des membres présents

- D'approuver la prise de participation communale au capital de la régie communale autonome Vaux-sur-Sûre pour un montant de 50.000 euros.
- D'inscrire un crédit budgétaire d'un montant de 50.000€ au service extraordinaire du budget communal de l'exercice 2022 et de libérer cette participation pour un montant total de 50.000 € au cours de l'année 2022 ;
- De soumettre la présente délibération à l'autorité de tutelle spéciale d'approbation.

POINT 4 **Désignation des 5 membres effectifs au conseil d'administration de la régie communale de Vaux-sur-Sûre et de deux commissaires aux comptes.**

Attendu que la commune de Vaux-sur-Sûre a décidé de créer une régie communale pour gérer

le hall sportif ;

Vu les articles L1231-4 à L1231-12 CDLD, et l'arrêté royal du 10 avril 1995 (M.B. 13/05/1995) tel que modifié par l'arrêté royal du 9 mars 1999 (M.B. 15/06/1999);

Vu le décret du 27 février 2003 organisant la reconnaissance et le subventionnement des centres sportifs locaux et des centres sportifs locaux intégrés, tel que modifié par les décrets des 10 mars 2006, 19 octobre 2007, 19 juillet 2011 et 25 octobre 2012 ;

Attendu que la commune de Vaux-sur-Sûre doit être représentée au conseil d'administration de cette régie communale par 5 délégués, désignés à la proportionnelle du conseil communal ;

Attendu que la majorité politique est absolue à la commune de Vaux-sur-Sûre

Attendu que la commune souhaite faire fonctionner au mieux cette régie communale ;

Attendu que l'assemblée générale sera le conseil communal mais qu'il faut désigner les représentants du conseil d'administration ;

D E C I D E à l'unanimité des membres présents

- A) Les délégués suivants pour y représenter la commune au conseil d'administration jusqu'au terme de leur mandat de conseiller communal :
 - Régie communale autonome de Vaux-sur-Sûre :
 - 1) MM BESSELING, NOTET, REYTER, LEYDER et CONRARD
- B) Les délégués suivants pour y représenter la commune comme commissaires aux comptes jusqu'au terme de leur mandat de conseiller communal :
 - 1) Mme DEREMIENS Virginie
 - 2) M.Collignon Gérard

Le Conseil communal se clôture à .

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

Le Directeur général,
(s) T. KENLER

Le Président,
(s) Y. BESSELING