**Service Public de** **Wallonie**



SPW Budget, Logistique et Technologies de l’information et de la communication.

Département des

Comités d’acquisition

**Direction du Comité d’acquisition**

**de LIEGE**

------

Dossier n°

Répertoire n° / 2021

**CONVENTION D’EMPHYTEOSE**

 L’an deux mille \*,

 Le

 Nous, …., Commissaire au Service public de Wallonie, Budget, Logistique et Technologies de l’Information et de la Communication, Département des Comités d’acquisition, Direction du Comité d’acquisition de Liège, actons la convention suivante intervenue entre :

**D'UNE PART**:

 La société coopérative intercommunale **«** **SPI »**, dont le siège social est établi à 4000 Liège, rue du Vertbois, 11, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Liège) sous le numéro BE0204.259.135 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 204.259.135 ; constituée - sur base des dispositions de la loi du 18 juillet 1959 instaurant des mesures spéciales en vue de combattre les difficultés économiques et sociales de certaines régions, publiée au Moniteur belge du 29 août 1959 - aux termes d’un acte du 17 février 1961 du Notaire Jacques WAHA, à Herstal, publié au Moniteur belge du 4 mars 1961 sous le numéro 4018 ; dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et en dernier lieu, par décision de l’Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2019 , dont le procès-verbal dressé par Maître Christine WERA, Notaire à Liège-Grivegnée, a été publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 12 juillet suivant, sous le numéro 19094075.

Ci-après dénommée **« le tréfoncier »** ou **« la SPI »**, et ici représentée par le fonctionnaire instrumentant en exécution d’une décision du …… de son Bureau Exécutif et conformément aux dispositions de l’article 116 du Décret contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l’année budgétaire 2021, publié au Moniteur Belge du 1er mars 2021, entré en vigueur le 1er janvier 2021.

**ET D’AUTRE PART**:

Comparaissant devant Nous :

…

Ci-après dénommé/dénommée **« l’emphytéote »**.

La SPI déclare constituer, au profit de l’emphytéote - qui accepte – un droit d’emphytéose sur le bien dont la désignation suit, aux conditions indiquées dans le présent acte :

**DESIGNATION DU BIEN**

…

Telle que cette parcelle figure sous liseré … au plan dressé le … par le Géomètre-Expert Monsieur …, ayant ses bureaux à …, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro …, attribué par l’Administration générale de la Documentation patrimoniale – Mesures & Evaluations, qui a en outre attribué au bien le numéro parcellaire suivant : ….

Les parties certifient que le plan n’a pas été modifié depuis lors.

 Elles déclarent avoir eu connaissance de ce plan antérieurement aux présentes et accepter la délimitation y reprise.

 Ledit plan, dont un exemplaire demeurera joint aux présentes après avoir été signé « *ne varietur* » par les comparants et par le fonctionnaire instrumentant, qui en demandent la transcription par application de l’article 1er de la Loi Hypothécaire, ne sera pas enregistré.

Ci-après dénommée **« le bien »**.

 **ORIGINE DE PROPRIETE**

…

1. **CONDITIONS GENERALES DE LA CONVENTION**

1.1. DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée indivisible de cinquante (50) ans, prenant cours le jour de la signature des présentes pour se terminer de plein droit le ……… à minuit.

Il est régi par le livre 3 « Les biens » du Code Civil, introduit par la loi du 4 février 2020, dans la mesure où il n’y est pas dérogé par les conditions ci-après.

L’emphytéote aura la possibilité de solliciter la prolongation du présent contrat pour une nouvelle durée maximale de quarante-neuf (49) ans par demande écrite qui devra être réceptionnée à la SPI au plus tôt trente (30) ans après le début du présent contrat et au plus tard six (6) mois avant l’échéance du présent contrat telle que fixée à l’alinéa 1er. La prolongation ne pourra être refusée par la SPI que pour des motifs identiques à ceux lui permettant de solliciter la résiliation du droit conformément à l’article 2.6. des conditions particulières de la présente convention.

En cas d’accord des deux parties sur la durée de la prolongation et sur le canon, l’avenant relatif à la prolongation fera l’objet d’un acte authentique qui sera signé par les parties au plus tard avant l’échéance du présent contrat telle que fixée à l’alinéa 1er. En cas de prolongation du droit d’emphytéose, un canon sera dû par l’emphytéote. Ce nouveau canon sera fixé comme suit : soit au tarif général pour le parc en question qui sera en vigueur à la SPI dix mois avant la signature du nouveau contrat conformément à la décision de son Bureau Exécutif, soit, s’il est plus intéressant pour l’emphytéote, au prix du canon actuel indexé suivant l’indice des prix à la consommation. Le nouveau canon tiendra compte du nombre d’années de la prolongation. Les modalités relatives à la fixation du nouveau canon, telles que le prix en vigueur et le paiement unique ou annuel, seront communiquées par la SPI à l’emphytéote au plus tard dix mois avant la signature du nouveau contrat.

 Pour le surplus, la prolongation se fera aux mêmes conditions que celles du présent contrat, tous les articles s’y appliquant.

 Au cas où le tréfoncier déciderait de changer la formule de commercialisation et, soit de mettre en vente le tréfonds en cours de contrat, soit de mettre en vente l’ensemble du bien au terme, l’emphytéote ne bénéficiera d’aucune option d’achat. Cependant le tréfoncier s’engage à consulter l’emphytéote en priorité en lui soumettant les conditions auxquelles il entend vendre et en lui proposant de faire offre dans un délai défini.

1.2. ETAT DU BIEN - CONTENANCE - GARANTIE

L’emphytéose a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L’emphytéote prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, en toute connaissance de cause, et à ses risques et périls, sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés, ni au sujet de la nature du sol ou du sous-sol, et sans pouvoir dès lors prétendre à indemnité et/ou à réduction de prix pour quelque motif que ce soit.

Dans ce contexte, il est ici précisé que la responsabilité du tréfoncier ne pourra en aucun cas et d’aucune manière être engagée en cas notamment de découverte dans le bien de puits de mine, de phosphate, ou autre. De même, il est ici précisé que la responsabilité du tréfoncier ne pourra en aucun cas et d’aucune manière être engagée en cas notamment de découverte de déchets et/ou d’une pollution du sol, nécessitant par exemple des frais particuliers en cas d’évacuation dans le cadre d’un chantier de déblais. L’emphytéote reconnaît que le tréfoncier lui a communiqué toutes les informations dont il disposait à ce propos, et que la possibilité de procéder ou de faire procéder avant la signature des présentes à tous les essais, analyses et travaux de recherche voulus, ou souhaités, lui a en outre été offerte. Le fait que l’emphytéote soit tenu au respect des réglementations en matière de déchets ou d’assainissement des sols ne l’autorise donc pas à introduire un recours contre le tréfoncier fondé sur un vice du sol ou du sous-sol.

L’emphytéote confirme qu’il acquiert le bien en toute connaissance de cause, et déclare en outre reconnaître que l’obligation de délivrance du tréfoncier est à ce jour entièrement remplie.

La contenance du bien n’est pas garantie, la différence en plus ou en moins – fut-elle supérieure au vingtième – faisant profit ou perte pour l’emphytéote.

1.3. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est donné en emphytéose pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef de la SPI que dans le chef des précédents propriétaires.

1.4. OCCUPATION

 Le bien donné en emphytéose est libre de tout droit d’occupation.

 1.5. JOUISSANCE - IMPÔTS – PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

L’emphytéote a la jouissance du bien à dater de ce jour.

A dater de ce jour également, l’emphytéote supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien, en ce compris la taxe sur les parcelles non bâties, et aux bâtiments qu’il érigera ou fera ériger.

Pendant toute la durée de la présente convention, l’emphytéote est propriétaire des constructions, ouvrages et plantations qu’il réalise ou fait réaliser. Il dispose de toutes les prérogatives inhérentes au droit de propriété. Il peut donc démolir les aménagements/constructions qu’il a réalisés ou fait réaliser pourvu qu’à l’expiration de son droit, le fonds puisse être remis dans l’état dans lequel il se trouvait au moment de la constitution du droit.

1.6. SERVITUDES

L’emphytéote souffrira toutes les servitudes actives et/ou passives, apparentes et/ou occultes, continues et/ou discontinues, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers transcrits et non prescrits, ou sur la loi.

A cet égard, la SPI déclare n’avoir personnellement consenti à un tiers ni servitude, ni droit particulier de nature à grever le bien. La SPI déclare en outre n’avoir pas connaissance de l’existence de tels droits.

 1.6.bis. CONSTITUTION DE SERVITUDES / CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Dans l’acte de vente reçu par Maître …, en date du …, transcrit au …, dont question dans le corps de l’origine de propriété, il est en outre stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« … »

L’emphytéote sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien objet des présentes, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.

1.7. OBLIGATION DE CONSTRUIRE - ENTRETIEN ET REPARATIONS

 L’emphytéote aura le droit d’effectuer tous travaux sur le bien, d’y ériger toutes constructions et/ou aménagements, pour autant que ces travaux, constructions et/ou aménagements soient conformes aux permis d’urbanismes ou aux permis uniques délivrés et aux clauses particulières de la présente convention.

Pendant toute la durée du contrat, l’emphytéote sera seul propriétaire des constructions qu’il réalise.

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

Pendant la durée de son droit, l’emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l’immeuble objet de son droit d’emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l’article 3.182 du Code Civil.

Il doit faire toutes les réparations d’entretien et toutes les grosses et menues réparations relatives à l’immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu’il a l’obligation de réaliser (notamment ceux mentionnés à l’article 2.2 de la présente convention).

L’emphytéote ne pourra exiger du tréfoncier, ni la moindre indemnité, ni la moindre réduction de redevance sur base de ces réparations.

L’emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l’immeuble.

 1.8. CONSTITUTION DE DROITS REELS

 L’emphytéote ne pourra grever son droit ainsi que les constructions réalisées de droits réels et les donner en hypothèque que moyennant l’accord exprès du tréfoncier, dans le respect des dispositions contenues dans l’article 2.5. des conditions particulières.

 En tout état de cause, tout droit réel et toute hypothèque que constituerait l’emphytéote ne pourraient l’être que pour la durée du présent contrat, de manière telle qu’il (elle) ne puisse subsister après extinction de l’emphytéose.

 A l’issue du présent contrat, quelle qu’en soit la cause, l’emphytéote aura l’obligation de rendre, à ses frais, le bien libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

 1.9. FIN DU DROIT D’EMPHYTEOSE

En dérogation à l’article 3.176 du Code Civil, en cas d’extinction du droit d’emphytéose, pour quelque cause que ce soit et sous réserve de ce qui est prévu à l’article 2.6. figurant ci-après, les bâtiments, ouvrages et plantations que l’emphytéote aura érigés ou aura fait ériger devront être enlevés, aux frais de l’emphytéote, de sorte que le bien sera rendu dans l’état dans lequel il se trouve au jour de la signature du présent acte.

Dans l’hypothèse où la SPI accepterait qu’il soit dérogé à l’alinéa premier ci-avant, les bâtiments appartenant à l’utilisateur ou à l’intermédiaire économique, à l’exclusion des immeubles par destination et des meubles, seront rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d’impôts sur le revenu, la résiliation s’effectuera à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le Comité d’Acquisition d’Immeubles ou par un collège de trois notaires conformément au décret du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d’activité économique et à son arrêté d’application du 11/05/2017.

1.10. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

 Les obligations de l’emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses successeurs, ayants cause ou ayants droit éventuels à quelque titre que ce soit.

1.11. ETAT DES LIEUX D’ENTREE

En date du ……, les parties ont dressé contradictoirement un état des lieux d’entrée détaillé, réalisé par un géomètre-expert immobilier, à frais partagés, dont un exemplaire sera joint aux présentes. Par ailleurs, l’article II.A.5. figurant ci-après définit les modalités relatives à la pollution des sols lors de l’entrée dans les lieux.

1.12. ETAT DES LIEUX DE SORTIE – ETUDE SOL - CAUTIONNEMENT

 A la date d’expiration de la présente convention, un état des lieux de sortie détaillé, réalisé par un géomètre expert-immobilier, sera dressé contradictoirement entre parties, à frais partagés.

Cet état des lieux sera complété par une analyse relative à la pollution du sol, faite par un expert choisi par le tréfoncier parmi les experts agréés par la Région wallonne. Le nombre de prélèvements à effectuer et leur emplacement sera décidé par ledit expert. Les frais de cette analyse seront à charge du tréfoncier. L’emphytéote, de manière irrévocable, autorise, dès la signature du présent acte, le tréfoncier (ou le sous-traitant de son choix) à accéder à la partie privative du terrain lui appartenant en vue de réaliser les études nécessaires durant la période de dix mois avant l’échéance de fin.

Conformément au Livre 3 « Les biens » du Code Civil, l’emphytéote ne doit rien faire qui puisse diminuer la valeur de l’immeuble. A la sortie des lieux de l’emphytéote, conformément à l’article 1.9 ci-avant, celui-ci a l’obligation de remettre les lieux dans leur pristin état, c’est-à-dire un état qui permette au tréfoncier de continuer à lui donner ladite affectation par la conclusion d’un nouveau contrat et ce conformément aux normes environnementales qui seront en vigueur à ce moment.

A défaut d'accord sur les éventuelles dégradations, pollutions dues à l’activité de l’emphytéote et indemnités subséquentes, un expert sera désigné par les parties à frais partagés. Si les parties ne s'accordent pas sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné par le Juge de Paix compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

La mission de l'expert consistera en la détermination des dégâts éventuels et en l'évaluation du dommage subi par la SPI, sans préjudice du droit pour celle-ci de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires.

Si, lors de l’état des lieux de sortie, il est prévu de commun accord que l’emphytéote remettra les lieux en état pour une date précise, des indemnités d’occupation pour indisponibilité seront dues par l’emphytéote, conformément au montant du canon contractuel, et au prorata du nombre de jours nécessaires à la remise en état des lieux. Si, lors de l’état des lieux de sortie, il est prévu de commun accord que la SPI se chargera elle-même de la remise en état des lieux, des indemnités d’occupation pour indisponibilité - selon les mêmes modalités que celles dites ci-avant - seront également dues par l’emphytéote, lequel sera aussi redevable du coût de la remise en état, sur base de la facture établie au nom de la SPI.

1.12bis. GARANTIE ENVIRONNEMENTALE **(A ajouter pour les cas particuliers où, sur base d’une décision de son Bureau Exécutif, la SPI aura exigé une garantie environnementale.)**

Afin d’assurer la bonne réalisation des obligations de l’emphytéote de remise dans le pristin état, particulièrement pour ce qui concerne la pollution du sol, dont il est question à l’article 1.12 figurant ci-avant, une garantie d’un montant de … euros (…€) a été constituée par débit du compte ………………………………… ouvert au nom de l’emphytéote.

**OU**

Afin d’assurer la bonne réalisation des obligations de l’emphytéote de remise dans le pristin état, particulièrement pour ce qui concerne la pollution du sol, dont il est question à l’article 1.12 figurant ci-avant, une garantie bancaire d’un montant de … euros (…€), exigible à première demande et à durée indéterminée, a été émise par …… en date du ... ..., sur ordre de l’emphytéote et au bénéfice de la SPI, l’organisme financier garant étant tenu de payer cette garantie sans délai et sans pouvoir invoquer une quelconque exception tirée de la relation existant entre le donneur d’ordre et la SPI.

En cas de non réalisation conforme des engagements pris par l’emphytéote qui serait constatée suite à l’étude de sol dont il est question à l’article 1.12 figurant ci-avant, la SPI se réserve le droit de faire appel aux experts de son choix pour faire réaliser les études ou travaux complémentaires nécessaires. Dans ce cas, l’emphytéote, de manière irrévocable, autorise d’ores et déjà la SPI (ou le sous-traitant de son choix) à accéder à la partie privative du terrain lui appartenant en vue de réaliser les études nécessaires. Une fois les travaux réalisés, ils seront facturés à l’emphytéote qui devra rembourser la SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier. Passé ce délai, la SPI pourra prélever les sommes dues sur la garantie ci-dessus constituée. Un intérêt de retard sera en outre dû de plein droit sans mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale, pour toutes sommes non récupérées par la SPI.

Préalablement à l’exercice de la faculté de faire appel aux experts de son choix, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l’emphytéote par l’envoi par la SPI d’une lettre recommandée le mettant en demeure d’y remédier dans le délai de soixante (30) jours calendrier.

En cas de réalisation conforme des engagements pris par l’emphytéote, la garantie sera entièrement libérée après réception du rapport sur l’étude sol et signature de l’état des lieux de sortie dont il est question à l’article 1.12 figurant ci-avant.

 1.13. FRAIS ADMINISTRATIFS

 La SPI est en droit de réclamer le paiement de frais administratifs à l’emphytéote afin d’être indemnisée des frais de gestion du dossier suite aux demandes adressées par l’emphytéote à la SPI relatives à la cession du contrat, au tarif de mille cinq cent dix euros (1.510,00) HTVA pour toute cession à des tiers et cinq cent trente-cinq euros (535,00 €) HTVA pour les dossiers de location à des tiers (indexables suivant l’indice des prix à la consommation).

L’emphytéote ne sera redevable de ces frais qu’en cas de réponse positive de la SPI et ils ne pourront être facturés qu’après envoi par la SPI de son accord.

 1.14. EXECUTION DE TRAVAUX

 Lors de l’exécution de travaux sur le bien donné en emphytéose, l’emphytéote a l’obligation de s’informer de l’emplacement exact des canalisations de gaz, d’eau, de toute autre énergie et de communication auprès des organismes compétents en la matière avant de procéder à tous travaux. Il s’engage à prendre toutes les précautions nécessaires ou utiles dans l’exécution des travaux afin de sauvegarder le transport desdits produits et données et de garantir la sécurité des personnes et des biens.

 1.15. RESERVE

 Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n’appartiendraient pas au tréfoncier ne font pas partie de la présente emphytéose et sont réservés à qui de droit.

1. **CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CONVENTION**

Les parties déclarent vouloir soumettre la présente convention aux dispositions du décret wallon du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d’activités économiques. Dans ce but, elles se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- Par cette constitution d’un droit d’emphytéose, la SPI poursuit essentiellement le développement économique de la Province de Liège, par la création ou l’extension d’une unité économique stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI a acquis le bien et qu'elle constitue un droit d’emphytéose au profit de l’emphytéote choisi par elle. L'emphytéote s'engage formellement et expressément à donner au bien l’affectation économique décrite ci-après à l’article 2.4., approuvée par la SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.

- Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'emphytéote contracte un certain nombre d’obligations considérées comme essentielles par les parties. L’étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l’objet des articles 2.1. à 2.6. ci-dessous :

**2.1. Affectation économique du bien**

Le bien est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la constitution du droit d’emphytéose consentie par la SPI.

Conformément à l’article 70 du décret précité, s’il est mis fin à l’usage économique d’un bien en contradiction avec les conditions d’octroi du subside, l’emphytéote sera redevable à la SPI de la récupération proportionnée, en tout ou en partie, qui serait réclamée par la Région Wallonne.

**2.2. Obligation de construire dans un délai déterminé**

L’emphytéote s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter de la signature des présentes des infrastructures conformes au plan d'implantation du ………., approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte d’emphytéose.

Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres (10 m) par rapport à la voirie, et de six mètres (6 m) par rapport aux voisins.

Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d’y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d’accès ; elles pourront également faire l’objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres (15 m) à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

Sans préjudice de la faculté de résiliation, dont il sera question à l'article 2.6., la SPI - en cas de non-respect de l’engagement dont question ci-avant - pourra considérer l’emphytéose comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente emphytéose tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, l’emphytéote sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'emphytéote et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

**2.3. Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur**

2.3.1. L’emphytéote s’engage à respecter la réglementation en vigueur dans le parc.

*Et notamment la charte d’urbanisme existante « … » dont il déclare avoir parfaite connaissance et dont une copie se trouve annexée au présent acte et enregistrée.*

Il s’engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

2.3.2. L’implantation de l’entreprise étant soumise à des conditions d’intégration particulières en termes d’aménagements, l’emphytéote reconnaît avoir reçu - par courrier / courriel de la SPI daté du ………… - le document reprenant ces conditions, qu’il s’engage à respecter. Ce document précise les aménagements qui devront être réalisés.

*Afin d’assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie d’un montant de ………… euros (……€) a été constituée par débit du compte …………………*

***OU***

*Afin d’assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie bancaire d’un montant de …………… euros (……€), exigible à première demande, a été émise par ……………… en date du ……………… , sur ordre de l’emphytéote et au bénéfice de la SPI, l’organisme financier garant étant tenu de payer cette garantie sans délai et sans pouvoir invoquer une quelconque exception tirée de la relation existant entre le donneur d’ordre et la SPI.*

Il est expressément convenu entre parties que :

1° l’emphytéote dispose d’un délai de trois ans à dater des présentes pour réaliser la totalité des aménagements conformément au programme défini par la SPI, sur lequel il a marqué son accord ;

2° en cas de non réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, la SPI se réserve le droit de faire appel à la garantie dont le montant sera conservé par elle à titre d’indemnité. Si les travaux d’aménagement sont réalisés par la SPI, le montant de la garantie appelée par celle-ci viendra, de plein droit et sans que l’intervention d’un juge soit nécessaire, en déduction des travaux qui ont été réalisés par elle pour compte de l’emphytéote. Si les travaux sont réalisés par l’emphytéote lui-même, tardivement après appel à la garantie, le montant de celle-ci ne sera pas remboursé ;

3° dans ce contexte, la SPI dispose d’une faculté de remplacement lui permettant de faire réaliser les travaux d’aménagement pour compte de l’emphytéote. Cette faculté de remplacement n’est pas subordonnée à l’urgence ou à une quelque autre condition que le dépassement du délai prévu pour la réalisation des travaux conformément au programme fixé par la SPI. L’emphytéote, de manière irrévocable, autorise d’ores et déjà la SPI à accéder au terrain en vue de réaliser les travaux et à y installer le matériel de chantier nécessaire. Cette faculté de remplacement peut être exercée par la SPI sans autorisation judiciaire préalable. Une fois les travaux réalisés, ils seront facturés à l’emphytéote qui devra rembourser la SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier. Passé ce délai, un intérêt de retard sera dû de plein droit sans mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale ;

4° préalablement à l’exercice de la faculté de remplacement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l’emphytéote par l’envoi par la SPI d’une lettre recommandée le mettant en demeure d’y remédier dans le délai de soixante (60) jours calendrier ;

5° en cas de réalisation conforme des aménagements, la garantie sera libérée à concurrence de 75% après vérification par la SPI ou par toute personne mandatée par elle. La garantie restera appelable à concurrence de 25% ;

6° le solde sera libéré un an au plus tard après vérification de la reprise des plantations.

2.3.3. L'emphytéote s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité est soumise à l'accord préalable de la SPI.

**2.4. Obligation d’exercer une activité économique déterminée, d’occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d’investissements**

Le bien objet des présentes étant affecté en zone ………, l'emphytéote s'engage :

1° à mettre en activité dans les infrastructures qui seront érigées une entreprise ayant pour objet ……………………, ce, endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l’article 2.2. ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte.

L’activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l’emphytéote dans sa lettre du ………………… dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la SPI en sa séance du …………..

L’exercice d’un commerce de détail, sur ou au sein de l’immeuble, est interdit, à moins que celui-ci n’ait été préalablement reconnu par la SPI comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance du parc d’activités économiques.

Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l’emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien. Sont exclues de la notion d'affectation économique au sens de la présente convention : a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ; b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant) ; c) toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objet social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives, et non limitatives.

Dans l’hypothèse où l’emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent et modifierait l’activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d’une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit :

*Superficie du bien objet des présentes x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l’infraction x 3*

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d’exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l’article 6, le paiement d’une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l’imposer lorsque l’infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l’hypothèse où le contrevenantresterait en défautde verser l’indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit de résiliation.

Sans préjudice de la faculté de résiliation, dont il sera question à l’article 2.6, au cas où l’activité économique ne serait pas effective dans le délai convenu ci-avant, à dater de la signature de l’acte, sauf autorisation explicite de la SPI de prolonger ce délai d’un an, la SPI pourra considérer le présent contrat comme résolu de plein droit aux torts de l’emphytéote et sans mise en demeure préalable.

En cas de résolution de la convention et à titre de clause pénale, la SPI ne sera tenue qu’au remboursement partiel du canon unique tel que fixé ci-après, à concurrence du nombre d’années complètes restant à courir jusqu’à l’échéance du contrat, et sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. L’emphytéote sera tenu de remettre le bien dans l’état où il l’a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l’emphytéote et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

2° à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de …….. (...) personnes dans l’ensemble de l’unité économique.

La SPI pourra demander, annuellement, les statistiques de l’emploi occupé sur la parcelle en distinguant les salariés et les éventuelles indépendants ou intérimaires.

3° à réaliser des investissements pour un montant minimum de ………… euros (…. €) HTVA.

4° Remboursement éventuel des subsides

Dans tous les cas, sur base des contraintes du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d’activités économiques, toute activité qui y sera exercée devra être compatible avec la destination économique du parc, étant donné que le bien vendu se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique. Tout agissement à l’encontre de cette obligation décrétale sera sanctionné par la prise en charge des sanctions financières infligées à la SPI par la Région wallonne suite à l’infraction commise.

L’emphytéote s’engage irrévocablement à rembourser la SPI des sommes dues à la Région wallonne par son fait.

**2.5. Cession du droit d’emphytéose ou de la jouissance du bien à un tiers**

L’emphytéote pourra, dans les limites de son droit, céder tout ou partie de son droit et/ou des biens dont il est propriétaire en application de l’article 3.172 du Code Civil, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris par la cession d’actions, mais avec l'accord préalable et écrit, éventuellement conditionnel, de la SPI, et sous les conditions suivantes :

- Imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien ;

- En cas de division du bien, fournir gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;

- Payer à la SPI des frais d’analyse du dossier, dont le tarif en vigueur au moment de la signature de l’acte est fixé à mille cinq cent dix euros (1.510,00) HTVA et cinq cent trente-cinq euros (535,00 €) HTVA pour les dossiers de location à des tiers (indexables suivant l’indice des prix à la consommation).

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des règles imposées par le décret précité et des objectifs poursuivis par elle. La SPI se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire, ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc au sein duquel est intégré le bien et si cette activité s'intègre - le cas échéant - dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site.

Le contrat passé entre l'emphytéote et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention. Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l’emphytéote et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'emphytéote initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

La SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d’un droit de préférence en cas de cession par l’emphytéote - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit – du droit d’emphytéose sur le terrain cédé aux termes des présentes, que cette cession soit totale ou partielle. L’emphytéote aura l’obligation de faire une demande écrite en ce sens par l’envoi d’une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d’un délai de deux mois pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l’exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d’exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l’article 6., la cession du droit d’emphytéose sur le terrain à la SPI - dans le cadre de l’exercice de son droit de préférence - se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la cession.

Si la SPI renonce à l’exercice de son droit de préférence, le prix de cession du droit d’emphytéose sur le terrain à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment. La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d’empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d’activités économiques aménagés par elle.

Dans l’hypothèse où l’emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du premier paragraphe, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d’une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 107,00 € indexés selon l’indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l’infraction. Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d’exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l’article 6., le paiement d’une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l’imposer lorsque l’infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables. Dans l’hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l’indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit à la résiliation.

Si le projet de l’emphytéote consiste en la cession de la propriété du bien bâti à un tiers, les dispositions suivantes seront applicables.

La SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d’un droit de préférence en cas de cession par l’emphytéote, pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit, que cette cession soit totale ou partielle.

En même temps qu’il soumettra son projet de cession à l’accord de la SPI conformément aux dispositions du premier paragraphe, l’emphytéote informera la SPI des conditions et modalités de cession envisagée, et notamment du prix offert par le candidat-cessionnaire.

Dans les deux mois de la demande, la SPI notifiera par écrit son souhait d’exercer ou non son droit de préférence, en même temps qu’elle fera part de son accord ou de son refus sur le projet de cession en fonction de l’activité exercée par le candidat-cessionnaire. Durant ce délai, la SPI aura accès au site en vue de le visiter et de l’expertiser.

Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l’exercice de son droit de préférence et l’emphytéote pourra poursuivre son projet de cession.

Si la SPI marque son accord sur la cession (en fonction de l’activité exercée par la candidat-cessionnaire) et n’exerce pas son droit de préférence, l’emphytéote pourra poursuivre son projet de cession.

Si la SPI exprime son souhait d’exercer son droit de préférence, elle soumettra, pour validation, le prix proposé par le candidat-cessionnaire au Comité d’acquisition du Service Public de Wallonie ou à un collège de trois notaires, désigné conformément au décret du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d’activités économiques et à son arrêté d’application du 11/05/2017, qui sera chargé de vérifier si ce prix est conforme au prix du marché.

 La SPI disposera d’un délai de trois mois à dater de la notification de son souhait d’exercer son droit de préférence, pour fixer l’emphytéote comme suit :

- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire est validé, la SPI acquerra le bien selon le prix et les modalités fixés de commun accord entre l’emphytéote et le candidat-cessionnaire ;

- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire n’est pas validé, la SPI sera censée renoncer à l’exercice de son droit de préférence et l’emphytéote pourra alors céder son bien au candidat-cessionnaire moyennant approbation préalable par la SPI de l’activité et du projet de cession ;

- si, passé le délai de trois mois, le Comité d’acquisition du Service Public de Wallonie ou le collège de trois notaires, n’a ni validé, ni invalidé le prix, la SPI sera censée renoncer à l’exercice de son droit de préférence.

Lorsque la SPI n’exercera pas son droit de préférence, l’emphytéote sera tenu de lui transmettre une copie de l’acte dans les trois mois de la signature de l’acte authentique de cession de la propriété.

**2.6. Faculté de résiliation**

 Il est expressément convenu que le présent contrat ne se trouvera pas résilié de plein droit par le seul fait de la faillite, de la déconfiture, de la dissolution ou de la liquidation de l’emphytéote. Dans ces cas, la cession du droit d’emphytéose suite à l’intervention d’un curateur, d’un créancier de l’emphytéote, d’un notaire ou d’un juge devra respecter les prescriptions de l’article 2.5. qui garantissent les droits de la SPI ; toutefois, la SPI conservera sa faculté de résiliation conformément à l’article 2.5. et au présent article.

En cas de cessation de l’activité économique pour quelque cause que ce soit, en ce compris la faillite, la déconfiture, la réorganisation judiciaire, la dissolution et la liquidation, ou de non-respect des clauses dont question aux articles 2.1. à 2.5. ci-avant, la SPI pourra donc considérer la présente convention d’emphytéose comme résiliée de plein droit aux torts de l’emphytéote .

La SPI se réserve en outre la possibilité de réclamer des dommages et intérêts si le défaut d’exécution des obligations en question - quelles qu’elles soient - devait se révéler volontaire.

La résiliation ne pourra être effective que si la SPI - 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 que si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai d’un mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

 Au cas où la SPI accepterait de déroger à la règle du retour au pristin état, telle que définie à l’article 1.9 ci-avant, les bâtiments appartenant à l’utilisateur ou à l’intermédiaire économique, à l’exclusion des immeubles par destination et des meubles, seront rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d’impôts sur le revenu, la résiliation s’effectuera à ce dernier prix.

 La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le Comité d’Acquisition d’Immeubles ou par un collège de trois notaires désignés conformément au décret précité et à son arrêté d’application du 11/05/2017.

 En cas de résiliation relative à un terrain non construit, l’emphytéote aura droit au remboursement partiel du canon unique payé par lui, à concurrence du nombre d’années complètes restant à courir jusqu’à l’échéance du contrat.

 En cas de résiliation ou de résolution, conformément à l’article 1.8. l’emphytéote aura l’obligation de rendre, à ses frais, le bien libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

 **CANON**

Les comparants aux présentes reconnaissent que le fonctionnaire instrumentant, soussigné, leur a donné lecture du 1er alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement qui s'énonce comme suit :

 *Article deux cent trois alinéa premier :*

 *"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".*

 Après avoir entendu lecture de cet article, les parties déclarent que le droit d’emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement d’un canon unique de ……… euros (... €). Un droit de réservation d’un montant de ……… euros (… €) a été payé, antérieurement aux présentes, à la SPI, par débit du compte numéro …………. Le solde - soit …… euros (… €) - est payé à l’instant par débit du compte numéro................................ ouvert au nom de ……………..

***OU***

*Après avoir entendu lecture de cet article, les parties déclarent que le droit d’emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement d’un canon annuel de ………….. euros (….. €) indexé, payé à l’instant, par débit du compte numéro ….. ouvert au nom de ….et ensuite payable par anticipation à la date anniversaire de la signature de l’ace authentique et pour la première fois le ….. par virement au numéro de compte BE46 0910 0078 6436 ouvert au nom du tréfoncier, ou tout autre compte que celui-ci lui indiquera ultérieurement. Un droit de réservation d’un montant de ……… euros (… €) a été payé, antérieurement aux présentes, à la SPI, par débit du compte numéro ………… ouvert au nom de ………….*

*L’indexation sera liée à l’indice des prix à la consommation ; elle aura lieu automatiquement à chaque date anniversaire du contrat.*

*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 mise en demeure préalable.*

*Toute redevance non payée dans les 30 jours de son échéance produira un intérêt à calculer au taux de l’intérêt légal depuis la date de notification du tréfoncier à l’emphytéote jusqu’au jour du paiement.*

*A défaut de paiement du canon annuel à la date prévue, le tréfoncier sera en droit de demander la résiliation anticipée du doit d’emphytéose, aux torts de l’emphytéote, sans indemnité, conformément aux dispositions de l’article 2.6.*

 **INTERVENTION**

Monsieur Stéphane DEGUELDRE, responsable financier au service « Finances » de la SPI, délégué par décision du Conseil d'Administration du 27 juin 2019, publiée aux annexes du Moniteur belge du 28 août suivant, sous le numéro 19115865, intervient à l’instant au présent acte : il déclare donner bonne et valable quittance du prix et des frais encaissés par le tréfoncier.

**DISPENSE D’INSCRIPTION D’OFFICE**

 Les parties déclarent qu’elles sont d’avis qu’il n’existe pas de privilège immobilier et que, dès lors, il ne doit pas être pris inscription d’office lors de la transcription des présentes.

**STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN (complété par le CAI)**

1. **PREAMBULE**

1. Notion

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

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officieuse,

 *\*(Éventuellement, à compléter en fonction du contexte, l'idée étant d'opérer un renvoi vers les législations spécifiquement applicables à une situation donnée)****;***

- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le «D.E.P » ;

- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

2. Voies d’accès aux informations

- Le fonctionnaire instrumentant attire l’attention des parties sur l’article R.IV.97-1 contenu dans l’arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du CoDT qui stipule textuellement ce qui suit :

« *Les informations visées à l’article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d’une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l’article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.*

*Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d’urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme de la DGO4. »*

- Le tréfoncier\*(propriétaire–cédant) confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu de \*(***citer les voies d'accès utilisées****)* du certificat d'urbanisme n°1 reçu de la Ville\* de \*, le \*, qui stipule textuellement ce qui suit : « *\** » ;

 (**OU**)\* des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de \*, le \*, stipulant textuellement ce qui suit : « \* » ;

*\*(****et le cas échéant****)* et de l'information obtenue sur base du site internet de la DGO-4 (spw.wallonie.be/dgo4), à savoir ce qui suit ici textuellement repris comme suit : « *\** ».

- \*(***Le cas échéant***) Les voies d'accès à l'information, à savoir\*, ont été mises en œuvre le \*. A ce jour, l'(es) administration(s) sollicitée(s) s'est (se sont) abstenue(s) de répondre et le délai utile est épuisé. En conséquence, il est pris acte de ce que les informations n'ont pas été données, tandis que dans le même temps, les comparants requièrent expressément le fonctionnaire instrumentant de passer l'acte, en dépit du défaut de réponse de l'administration.\*

1. **INFORMATIONS SPECIALISEES, MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT**

**(ART. D.IV.99 ET 100)**

1. **Information circonstanciée du tréfoncier \*(propriétaire-cédant)**

**•** Le tréfoncier \*(propriétaire–cédant) déclare à propos du bien que:

**1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - \*Implantation commerciale - Règles et permis**

1. ***Informations visées à l’article D.IV.97 du CoDT***

- l’affectation prévue par les plans d’aménagement et, le cas échéant, par le schéma de structure communal, est la suivante : \* ;

- 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 les suivantes: \* ;

- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) :\* ;

- le bien est concerné par un projet de plan de secteur, à savoir \* ;

- le bien est visé par \*un schéma de développement pluricommunal,\* un schéma communal \*un projet de schéma de développement pluricommunal \*un schéma communal, \*un guide communal d'urbanisme \*un projet de guide communal d'urbanisme.

***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 premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur;

- \*le bien fait l'objet de :

• \***un permis de lotir ou permis d'urbanisation**, délivré par le Collège communal de \*, le \*, sous les références « \* », *(\*éventuellement* modifié par décision(s) du même Collège, suivant délibération(s) du(es)\* prise(s)\* sous les références \* *(Complément possible* : valant permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie (le permis contenant le dossier technique visé à l'article D.IV,28, al. 1er, 3° du CoDT)\* ;

**• \*un permis d'urbanisme** (ou permis d'urbanisme de constructions *groupées)*, délivré le \* et ayant pour objet « \* » portant les références \* dont une copie, *(*\*en ce compris les plans annexés \*exclusion faite des plans annexés), a été remise à l'emphytéote \*(au cessionnaire) antérieurement aux présentes *(sous-variante n°1)\* ;*

• \***un permis unique**, (\**le cas échéant:* incluant un projet d'assainissement valant permis d'urbanisme), accordé pour un terme venant à échéance le \*, en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée *illimitée* en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme (et pour *une durée de* \* *à dater du début des actes et travaux d'assainissement* en ce qu'il tient lieu de décision sur le projet d'assainissement) ;

**• \*un permis intégré** *(au sens du D.I.C.),* valant 'permis d'implantation commerciale et permis unique \*permis d'implantation commerciale et permis d'urbanisme, délivré par le \*Collège communal de \* (\*ou le fonctionnaire des implantations commerciales\* et le fonctionnaire délégué \* et le fonctionnaire technique), daté du \*, ayant pour objet « \* » et portant les références « \* » ;

- \*le bien abrite le(s) établissement(s) suivant(s) (\*), et fait l'objet \*d'un **permis d'environnement** \*d'une déclaration environnementale de classe III, daté\*e du\* ayant pour objet \*, inscrit au registre sous le numéro \*, ayant pour objet « \* ».

**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.

***(OU)\****

- \*le bien est visé par un plan d'expropriation approuvé par \*, le \*, *(variante 1)* \*non (encore) actuellement suivi d'une procédure en expropriation *(variante 2)* \*suivi d'une procédure d'expropriation qui en est actuellement à \**(décrire l'avancement de la procédure);*

- \*le bien est repris dans un périmètre de préemption arrêté le \* par le Gouvernement wallon, publié au *Moniteur belge* du t transcrit aux hypothèques le \* suivant, sous les références \*, de sorte que la présente emphytéose \*est soumise à la condition suspensive visée à l'article D.VI.32 du CoDT \*a été notifiée au Gouvernement wallon, le \*;

- \*le bien est repris dans le périmètre d'un site à réaménager déterminé par arrêté du Gouvernement wallon du \* et publié à l'Annexe au *Moniteur belge* du \*. Par courrier du \*, le Gouvernement wallon a donné l'autorisation de conclure la présente emphytéose \*(cession), conformément à l'article Art. D.V.4du CoDT ;

- \*le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

**3. Protection du patrimoine — Monuments et sites**

- \*le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...);

**(OU)\***

- le bien est visé par une mesure de protection du patrimoine, à savoir \* :

- *(le cas échéant:* le bien fait l'objet d'un certificat de patrimoine daté délivré par l'Administration du Patrimoine, le \**(valable deux ans)*, fixant les limites et possibilités d'intervenir sur la partie classée du bien, à savoir \*).

1. **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.

***(OU)\****

- \*le bien est repris en aléa \* dans la cartographie des aléas d'inondation ; l’emphytéote reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l’article 129§8 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site http://geoapps.wallonie.be/inondations.

**(OU/ET)**\*

- \*le bien est exposé au risque suivant \*;

**(ET)**\*

- le bien n’est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d’accident majeur notamment sur base du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement et/ou de l’article D.II.31 § 2 du CoDT, n’ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.\*

1. **État du sol - information - garantie**

*Décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols*

*1. Hypothèse où la SPI n’est pas titulaire des obligations visées par le décret*

*A. Informations spécifiques*

*Conformément à l’article 31 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols, le tréfoncier a sollicité pour chaque parcelle, cadastrée ou non, faisant l’objet de la présente emphytéose un extrait conforme de la banque de données de l’état des sols de la Région Wallonne (SPW-DGO3).*

*Ce(s) extrait(s) date(nt) de moins d’un an avant l’établissement de la présente convention.*

*Le tréfoncier déclare avoir informé l’emphytéote, avant la formation du contrat, du contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols, relatif(s) au bien vendu par le présent acte.*

*L’emphytéote déclare avoir été informé par le tréfoncier, avant la formation du contrat, du contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols.*

*Le contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols relatif(s) au bien vendu par le présent acte est (sont) libellé(s) comme suit : ... (reprendre ici le texte de l’extrait ou des extraits conformes in extenso).*

*Cet extrait (ces extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols est (sont) joint(s) aux présentes dont il(s) fait (font) partie intégrante.*

*L’emphytéote déclare avoir reçu du tréfoncier, avant la formation du contrat, les informations complémentaires suivantes relatives à la gestion et à l’assainissement des sols : ... (reprendre ici toutes les références relatives aux informations complémentaires transmises à l’emphytéote qui ne figurent pas dans l’extrait de la banque de données, telles que par exemples des études d’orientation ou de caractérisation)*

*(En cas de communication postérieure des informations, reprendre le texte suivant :*

*Le tréfoncier s’étant acquitté de ses obligations d’information postérieurement à la formation du contrat, l’emphytéote consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention sur cette base.)*

*Le tréfoncier déclare, sans que l’on exige de lui des investigations préalables, qu’il ne détient pas d’information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols figurant ci-avant.*

*B. Déclaration de destination du bien vendu*

*L’emphytéote déclare donner la destination suivante au bien acquis par le présent acte : ... (reprendre ici la destination qui figure à l’article 2.4. des conditions particulières de l’emphytéose, c’est-à-dire la destination figurant dans le courrier de l’emphytéote et dans la décision du Bureau Exécutif de la SPI)*

*Conformément à ce qui est dit à l’article 2.4. des conditions particulières de l’emphytéose, les deux parties décident de faire entrer cette destination dans le champ contractuel.*

*C. Déclaration relative à la titularité d’obligations au sens du décret*

*Le tréfoncier précise ne pas être titulaire des obligations visées à l’article 19 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols.*

*Les parties déclarent renoncer à se soumettre volontairement aux obligations du décret, sur la base de l’article 22 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols.*

*D. Exonération du tréfoncier*

*En conséquence de ces éléments, l’emphytéote accepte de faire son affaire de l’état du sol du bien vendu et exonère le tréfoncier de toute charge, de quelque nature qu’elle soit, relative à une éventuelle pollution des sols qui serait constatée dans le futur, notamment des éventuelles obligations d’études et d’assainissement des sols ou de traitement des terres excavées relatives au bien vendu par le présent acte. L’emphytéote exonère également le tréfoncier de toute obligation, de quelque nature qu’elle soit du fait de la présence d’éléments qualifiés de déchets en application de l’article 1er, §2 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols. L’emphytéote prend à sa charge toute intervention, de quelque nature qu’elle soit, sur le sol du bien vendu nécessaire à la réalisation de la destination précisée ci-dessus, sans recours contre le tréfoncier.*

*Pour autant que les conditions de la disposition soient remplies, l’emphytéote renonce expressément à tout recours tiré de la nullité de l’emphytéose sur base de l’article 31, § 3, du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols.*

*2. Hypothèse où la SPI est titulaire des obligations visées par le décret*

*A. Informations spécifiques*

*Conformément à l’article 31 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols, le tréfoncier a sollicité pour chaque parcelle, cadastrée ou non, faisant l’objet de la présente emphytéose un extrait conforme de la banque de données de l’état des sols de la Région Wallonne (SPW-DGO3).*

*Ce(s) extrait(s) date(nt) de moins d’un an avant l’établissement de la présente convention.*

*Le tréfoncier déclare avoir informé l’emphytéote, avant la formation du contrat, du contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols, relatif(s) au bien vendu par le présent acte.*

*L’emphytéote déclare avoir été informé par le tréfoncier, avant la formation du contrat, du contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols.*

*Le contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols relatif(s) au bien vendu par le présent acte est (sont) libellé(s) comme suit : ... (reprendre ici le texte de l’extrait ou des extraits conformes in extenso)*

*Cet extrait (ces extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols est (sont) joint(s) aux présentes dont il(s) fait (font) partie intégrante.*

*L’emphytéote déclare avoir reçu du tréfoncier, avant la formation du contrat, les informations complémentaires suivantes relatives à la gestion et à l’assainissement des sols : ... (reprendre ici toutes les références relatives aux informations complémentaires transmises à l’emphytéote qui ne figurent pas dans l’extrait de la banque de données, telles que par exemples des études d’orientation ou de caractérisation)*

*(En cas de communication postérieure des informations, reprendre le texte suivant :*

*Le tréfoncier s’étant acquitté de ses obligations d’information postérieurement à la formation du contrat, l’emphytéote consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention sur cette base.)*

*Le tréfoncier déclare, sans que l’on exige de lui des investigations préalables, qu’il ne détient pas d’information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l’extrait (des extraits) conforme(s) de la banque de données de l’état des sols figurant ci-avant.*

*B. Déclaration de destination du bien vendu*

*L’emphytéote déclare donner la destination suivante au bien acquis par le présent acte : ... (reprendre ici la destination qui figure à l’article 2.4. des conditions particulières de l’emphytéose, c’est-à-dire la destination figurant dans le courrier de l’emphytéote et dans la décision du Bureau Exécutif de la SPI)*

*Conformément à ce qui est dit à l’article 2.4. des conditions particulières de l’emphytéose, les deux parties décident de faire entrer cette destination dans le champ contractuel.*

*C. Déclaration relative à la titularité d’obligations au sens du décret*

*Le tréfoncier précise être titulaire des obligations visées à l’article 19 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols.*

*Les parties précisent que, avant la signature des présentes, elles ont conjointement notifié la cession des obligations à l’administration régionale et que l’emphytéote a accompli les démarches nécessaires à sa soumission volontaire aux obligations du décret, conformément à l’article 22 du décret.*

*(N.B. : au cas où la SPI déciderait de rester titulaire des obligations du décret ou au cas où un recours serait en cours contre une décision relative à l’état à l’exécution du décret, la présente clause devrait être modifiée.)*

*D. Reprise des obligations par l’emphytéote et exonération du tréfoncier*

*L’emphytéote reconnaît être ainsi parfaitement informé de l’état du sol du bien vendu, en ce compris les éventuels éléments qualifiés de déchets en application de l’article 1er, §2 du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols et accepte d’en faire son affaire.*

*Il prend à sa charge toute intervention, de quelque nature qu’elle soit, sur le sol du bien vendu nécessaire à la réalisation de la destination précisée ci-dessus, sans recours contre le tréfoncier.*

*En particulier, l’emphytéote reprend à sa charge ses obligations à la date de la signature du présent acte, et devient dès lors titulaire de ces obligations en lieu et place du tréfoncier, sans indemnités et sans possibilité de recours contre le tréfoncier.*

*L’emphytéote s’engage à respecter entièrement les obligations qui lui seront faites sur la base du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols. Il s’interdit de renoncer à la soumission volontaire aux obligations du décret et garantit le tréfoncier de toute conséquence qu’aurait pour lui une inexécution de ses obligations.*

*Pour autant que les conditions de la disposition soit remplie, l’emphytéote renonce expressément à tout recours tiré de la nullité de l’emphytéose sur base de l’article 31, § 3, du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l’assainissement des sols*

**6. Patrimoine naturel**

- Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT;

**(OU)\***

- \*le bien est repris dans le site Natura 2000 n° \* désigné par Arrêté du Gouvernement wallon du \* et également inclus dans le périmètre de la Réserve naturelle consacrée par Arrêté du Gouvernement wallon du \*.

**B. Données techniques – Équipements**

Le tréfoncier \*(propriétaire–cédant) déclare en outre que :

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « \*égouttage\* unité d'épuration individuelle », *(le cas échéant,* soumis à déclaration environnementale de classe III) et est repris en zone d'épuration \*individuelle\*collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau;

- \*le bien bénéfice 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. \**(ou non-à adapter alors)*

\*(Si division)

1. **Division non soumise à permis d’urbanisation (PUR) – Art. D.IV.102 du Codt**
2. **Notifications**

Par courrier du(es) \*201\* \*(30 *jours minimum avant la signature de l'acte*), le fonctionnaire instrumentant a :

- notifié le plan de division, au Collège communal de la commune de \* et au fonctionnaire délégué à \* ;

- précisé la nature du présent contrat, à savoir « \* » ;

- et attesté, sur base des déclarations des parties \*(*en cas de divergence de vues entre elles : de l'emphytéote*), la destination du bien.

1. **Réactions**
2. S’agissant de la Commune :

Dans sa réponse du\* suivant, le Collège communal \*a formulé les observations suivantes : « \* ».

**(OU)\***

Le Collège communal s'est abstenu de répondre dans le délai utile.

1. S’agissant du fonctionnaire-délégué :

Dans sa réponse du \* suivant, le fonctionnaire délégué\*a formulé les observations suivantes : « \* ».

**(OU)\***

Le fonctionnaire délégué s'est abstenu de répondre dans le délai utile.

**3. Portée des réponses**

Il est rappelé que :

- ces observations ne valent qu'à titre de simples renseignements;

- l'absence de réponse des autorités n'emporte pas nécessairement « accord tacite » quant à la division opérée, même s'il appartient en principe à l'autorité officiellement avisée de réagir, si la division devait contrevenir à l'interdiction de diviser sans permis d'urbanisation.

1. **Formalités liées à la cession**

*\*(Si le bien fait l'objet d'un PUR avec charges d'urbanisme et constitution d'une garantie financière)*

**1.** **Garantie financière - Cession - Obligation de mention (art D.IV.92 et D.IV.104 du CoDT)**

- Le fonctionnaire instrumentant donne lecture de l'article D.IV.92 du CoDT, suivant lequel : « *§ 1er En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes. La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.*

*L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.*

*§ 2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge* ».

- Par envoi recommandé daté du \*, les \*parties \*comparants ont adressé aux autorités la notification visée à l'article D.IV.92. du CoDT et signifié aux autorités que (Soit) les garanties financières constituées auprès de\* étaient reprises par le cessionnaire (Soit) les garanties financières étaient remplacées par\*.

- Suivant envoi daté du \*, l'autorité notifiée a pris acte de l'accomplissement de cette formalité.

*\*(Si la cession du bien, comportant un établissement classé, s'accompagne d'un changement d'exploitant)*

**2.** **Changement d'exploitant\***

- Le fonctionnaire instrumentant a porté à la connaissance des parties l'article 60 du décret
du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement selon lequel :
« *§ 1 Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique. § 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement. § 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne. § 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte* ».

 *\*(****SOIT****, la formalité n'est pas encore accomplie)*

- Au vu de cette information, les comparants \**(****Soit****, les parties l'accomplissent elles-mêmes)* les parties s'engagent à accomplir ladite notification \*sans délai \*lors du transfert de jouissance dès l'accomplissement des démarches de régularisation dont question ci-après \**(****Soit****, les parties requièrent le fonctionnaire instrumentant de l'envoi de la formalité)* nous ont requis d'adresser la notification de changement d'exploitant signée par elles ce jour.

 *\*(****SOIT****, la formalité est déjà accomplie)*

- \*Les comparants \*Les parties confirment avoir déjà accompli cette formalité par l'envoi d'une notification conjointe à\*, le\*.

**E.** **Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le tréfoncier \*(propriétaire–cédant) déclare à propos du bien que :

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

\*SOIT

- s'agissant de la situation *existante,* il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;

- 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.

 \*SOIT

***(Soit infraction urbanistique)***

- s'agissant de la situation *actuelle,*

1°) le bien fait l'objet de l'infraction suivante (\*),

*\*(****Variante 1****)* non constatée, à ce jour, par un procès-verbal de constat, de sorte que la présente déclaration repose exclusivement sur les dires du cédant \*(tréfoncier -propriétaire),

 *\*(****Variante 2****)* visée par un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.6. du CoDT et pour laquelle une transaction a
été acquittée, comme l'atteste le certificat délivré par le fonctionnaire délégué de \*, daté du \*. *(\*****Complément 2.1.***Cette infraction a fait l'objet du permis d'urbanisme de régularisation précité. (\****Complément 2.2*.**: Cette infraction n'est pas encore régularisée à ce jour (la demande de permis \*est introduite \*n’est pas encore introduite),

*\*(****Variante 3****)* visée par un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.6. du CoDT et pour laquelle \*(aucune citation n’est lancée) \*un exploit introductif d'instance] est lancé devant le tribunal correctionnel en vertu de l'article D.VII.12 du CoDT, et transcrite à la conservation des hypothèques de \*.

\*(**Variante 4**) à propos de laquelle une décision judiciaire - mentionnée en marge de la transcription **\***(**soit**) de la citation \*(**soit**) de l'exploit d'huissier) à la conservation des hypothèques de \* sous les références \* a été rendue par \*, dont le dispositif suit « \* ».

(**Complément, variante 4.1.** \*Le cédant précise que celle-ci est déjà exécutée, comme l'atteste le certificat dressé par le fonctionnaire délégué et transcrit aux hypothèques sous les références 1.

(**Complément, variante 4.2.** \*Le tréfoncier \*(cédant-propriétaire) précise que celle-ci n'est pas encore exécutée. Le fonctionnaire instrumentant ajoute que, du fait de la carence du \*tréfoncier \*(cédant-propriétaire), son exécution est désormais garantie par hypothèque légale, d'un montant en principal de \* euros et d'un montant en accessoires de \* euros. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance faite par eux du coût des formalités hypothécaires, laquelle est à charge du condamné).

\*2°) *(reprendre ici la transaction arrêtée entre parties*).\*

- 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) Absence de permis d’environnement***

Le tréfoncier \*(propriétaire–cédant) déclare que le bien ne fait l’objet d’aucun permis d’environnement. En conséquence il n’y a pas lieu de faire mention de l’article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement.

**F. Information générale**

1. ***Obligatoire***

Il est en outre rappelé comme de droit que:

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

- il existe des règles relatives à la péremption des permis;

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

1. ***Utile***

. Le fonctionnaire instrumentant attire l’attention des parties, sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

. Le tréfoncier \*(propriétaire-cédant) déclare qu’aucun contrat verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n’existe portant notamment sur :

* le placement de panneaux publicitaires, et qu’aucun panneau publicitaire n’est apposé actuellement sur l’immeuble ;
* un réservoir à gaz ;
* des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.

\* (*à compléter si un contrat existe*).

1. **DOSSIER D’INTERVENTION ULTERIEURE**

\*(SOIT : n’existe pas)

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l’existence d’un dossier d’intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le tréfoncier \*(propriétaire-cédant) a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun entrepreneur n’avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d’un dossier d’intervention ultérieure conformément à l’arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

\*(SOIT : existe)

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l’existence d’un dossier d’intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, conformément à l’arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le tréfoncier \*(propriétaire-cédant) a répondu par l’affirmative et a déclaré que ce dossier avait été remis le \*D à l’emphytéote \*(au cessionnaire), qui le reconnaît.

**DISPOSITIONS FINALES**

1.- FRAIS

Tous les frais des présentes sont à charge de l'emphytéote, y compris les frais de plan s'élevant à la somme de …. euros (… €) TVA comprise.

2.- TITRE DE PROPRIETE

 Il ne sera fourni d'autre titre à l’emphytéote qu'une expédition du présent acte, qui sera délivrée après accomplissement des formalités de l’enregistrement et de la transcription hypothécaire.

3.- ELECTION DE DOMICILE

 Pour l'exécution des présentes, *les parties font élection de domicile en leur siège social respectif. / la SPI fait élection de domicile en son siège social, et l’emphytéote en sa demeure actuelle*.

 4.- DROIT APPLICABLE - LITIGES

 La présente Convention est exclusivement régie et interprétée par le droit belge.

 Tout litige opposant les parties résultant de ou en rapport avec la présente Convention sera exclusivement tranché par les tribunaux compétents de l’arrondissement judiciaire de Liège, division Liège.

5.- CERTIFICAT D'IDENTITE

Le fonctionnaire instrumentant certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance ou personnalité juridique des parties au vu des documents officiels prescrits par la Loi.

6.- CAPACITE

Chacune des parties comparantes déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être sujette à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, le concordat judiciaire ou toute autre mesure de dessaisissement, l’attribution d’un administrateur provisoire ou autre.

 **DONT ACTE**.

 Fait et passé à Liège, le …………. deux mille ……..

Les parties nous déclarent qu’elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l’acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties, présentes et représentées comme dit est, et l’intervenant, ont signé avec Nous, fonctionnaire instrumentant.