

## Séance du Conseil communal du 27 décembre 2018.

**Présents** : Monsieur Clabots, Bourgmestre,

M. Cordier, Conseiller, qui assure la présidence de l'Assemblée,

MM. Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, Olbrechts-van Zeebroeck, membres du Collège communal,

MM. Tollet, Coisman, Magos (jusqu'au point 4), Mme van Hoobrouck d'Aspre, M. Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef, M. Tancredi, Mme Henrard et M. Ferrière (à partir du point 5), Conseillers.

M. Stormme, Directeur général.

**Excusées** : Mme de Coster-Bauchau et Mme de la Kethulle

Séance ouverte à 20h05.

### **00. Procès-verbaux dernières séances (p.m. 05 novembre et 03 décembre 2018).**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement en ses articles L1122-16 et L1132-1; Vu les projets de procès-verbaux de ses séances des 05 novembre 2018 et 03 décembre 2018 ; Entendu l'exposé de Monsieur le Président; DECIDE d'approuver comme suit les procès-verbaux de ses séances des 05 novembre et 03 décembre 2018 tels qu'ils sont proposés :

- Par 12 voix pour et 9 abstentions le procès-verbal de sa séance du 5 novembre 2018
- A l'unanimité le procès-verbal de sa séance du 3 décembre 2018.

### **01. Point supplémentaire mis à l'ordre du jour - Administration générale - Soutien aux associations et stimulation du volontariat - Asbl « Give a Day » - Consultation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1122-30 ; Considérant que la Commune de Grez-Doiceau ne dispose pas de plateforme indépendante permettant de mettre en contact les associations avec les bénévoles ; Considérant que valoriser l'engagement des bénévoles, le reconnaître et soutenir leurs initiatives doit être une des priorités en matière de développement durable du monde associatif grézien ; Considérant qu'il y a intérêt à renforcer encore plus la cohésion sociale dans nos villages ; Considérant que la plateforme « Give a Day » accueille déjà près de 9.000 bénévoles et aide les communes à mettre en place une politique de gestion du volontariat local ; Considérant que cette plateforme constituerait un outil innovant dans la gestion du volontariat à Grez-Doiceau et permettrait la rencontre entre « l'offre et la demande » altruiste ; Considérant que plusieurs communes ont déjà souscrit un partenariat avec cette ASBL ; Entendu l'exposé de Madame Olbrechts-van Zeebroeck ainsi que les interventions de Monsieur Clabots et de Monsieur Magos ; Après en avoir délibéré; à l'unanimité ; DECIDE : **Article unique** : de demander au Collège communal de consulter les représentants de l'ASBL « Give a Day » lors d'un prochain collège et ce avant le 1<sup>er</sup> février 2019.

### **02. Point supplémentaire mis à l'ordre du jour - Administration générale - Extension de la mesure des chèques-sport aux personnes de plus de 65 ans et aux personnes porteuses d'un handicap.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1122-30 et 1222-3 ; Sur base de l'article 12 de son R.O.I permettant à un conseiller communal de mettre un point à l'ordre du jour ; Considérant l'intérêt de promouvoir la pratique sportive ; Considérant l'existence d'un chèque-sport de 50 euros accordé par la Commune aux jeunes de moins de 18 ans ; Considérant la somme de 12.000 euros prévue à cette fin par le budget 2018 ; Considérant que Madame Romera dépose un amendement au projet présenté, visant à modifier la délibération proposée dans sa motivation et dans son dispositif comme suit : « Modification dans un considérant : remplacer 12.000 € par 15.000 €

Rajouts : Considérant qu'après 4 années de fonctionnement, il serait de bonne gestion d'évaluer le fonctionnement des chèques-sport et d'en faire rapport au Conseil communal ; Considérant que favoriser la pratique sportive des aînés serait opportune et qu'il serait opportun d'étudier l'ampleur et les conditions à fixer ; Considérant que favoriser la pratique sportive pour les personnes Handicapées s'inscrit pleinement dans l'action sociale souhaitée par le Conseil communal et qu'un double chèque-sport pourrait leur être octroyé pour diminuer un frein financier à la pratique sportive ; Considérant que la prochaine saison couverte par les chèques-sport aura lieu en septembre 2019 ce qui laisse le temps au Collège de revenir au Conseil communal avec son rapport d'évaluation, une proposition de modification du règlement actuel ainsi que du budget en MB2 ; Ajout de : Article 1 : de charger le Collège communal d'évaluer le fonctionnement des chèques-sport et d'en faire rapport au Conseil communal ; Article 3 Considérant que favoriser la pratique sportive des aînés serait opportune et qu'il serait opportun d'étudier l'ampleur et les conditions à fixer ; Article 4 : de charger le Collège communal de revenir au Conseil communal avec son rapport d'évaluation, une proposition de modification du règlement actuel ainsi que du budget en MB2 et ce pour la prochaine saison 2019-2020 ;

Suppression articles 2 et 4

Modification de l'article 1 :

**Article 3** : de solliciter l'avis du Conseil consultatif communal des Aînés (CCCA) dans le cadre d'une extension de la mesure des chèques-sports aux personnes de plus de 65 ans

Remplacement article 3 par :

**Article 2** : du principe d'étendre la mesure des chèques-sport existante aux personnes de plus de 18 ans pouvant produire une attestation de reconnaissance de handicap délivrée par la DG Personnes Handicapées en leur permettant de recevoir deux chèques-sport »

Considérant que cet amendement fait l'objet d'un vote du Conseil et est adopté à l'unanimité ; Entendu l'exposé de Monsieur Coisman ainsi que les interventions de Monsieur Vandeleene, de Monsieur Clabots et de Madame Romera; Après en avoir délibéré; à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : Article 1 : de charger le Collège communal d'évaluer le fonctionnement des chèques-sport et d'en faire rapport au Conseil communal. **Article 2** : de solliciter l'avis du Conseil consultatif communal des Aînés (CCCA) dans le cadre d'une extension de la mesure des chèques-sports aux personnes de plus de 65 ans. **Article 3** : du principe d'étendre la mesure des chèques-sport existante aux personnes de plus de 18 ans pouvant produire une attestation de reconnaissance de handicap délivrée par la DG Personnes Handicapées en leur permettant de recevoir deux chèques-sport ». **Article 4** : de charger le Collège communal de revenir au Conseil communal avec son rapport d'évaluation, une proposition de modification du règlement actuel ainsi que du budget en MB2 et ce pour la prochaine saison 2019-2020.

### **03. Administration générale - Président du Conseil - Désignation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement en son article L1122-34 §3 à 5 ; Vu la candidature de Monsieur Nicolas Cordier à la fonction de Président d'assemblée proposée au vote du Conseil sur base d'un acte de présentation signé par la moitié au moins de chaque groupe politique participant au pacte de majorité ; Considérant que l'élection d'un Président d'assemblée doit avoir lieu à haute voix et en séance publique ; Considérant qu'il est procédé à un tel vote dont il ressort que 13 conseillers (MM. Clabots, Cordier, Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, MM. Tollet, Magos, Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Mme Henrard) se prononcent en faveur de la proposition, et 8 conseillers s'abstiennent (Olbrechts-van Zeebroeck, Coisman, Mmes van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef et M. Tancredi) ; Dès lors **DESIGNE** Monsieur Nicolas Cordier, Conseiller communal, en qualité de Président du Conseil.

### **04. Administration générale - Démission d'un Conseiller communal – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1122-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Considérant que Monsieur Benoit MAGOS, élu de la liste AVEC VOUS, domicilié rue du Beau Site 56 à 1390 Grez-Doiceau, renonce, par courrier du 09 décembre 2018, au mandat de Conseiller communal ; **PREND ACTE** de la démission de Monsieur Benoit MAGOS de ses fonctions de Conseiller communal.

### **05. Administration générale - Installation d'un Conseiller – Prestation de serment.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1126-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; Vu sa délibération de ce jour d'une part relative à la démission de Monsieur Benoit MAGOS de son mandat de Conseiller communal ; Considérant que le mandat vacant revient au suppléant en ordre utile de la liste AVEC VOUS, à savoir Monsieur Emmanuel FERRIERE domicilié rue Jean-Baptiste Leblicq 10 à 1390 Grez-Doiceau; Considérant que Monsieur Emmanuel FERRIERE n'a jusqu'à ce jour pas cessé de remplir toutes les conditions d'éligibilité déterminées par l'article L4142-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation de même qu'il ne se trouve dans un des cas d'incompatibilité du chef de parenté, d'alliance ou d'exercice de fonctions, prévues aux articles L1125-1 à L1125-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; Considérant que Monsieur Emmanuel FERRIERE prête entre les mains de Monsieur le Président du Conseil le serment prescrit par l'article L1126-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation : «Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux Lois du peuple belge». Il est dès lors installé dans ses fonctions de Conseiller communal.

### **06. Administration générale - Désistement d'une Conseillère du CPAS – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; Vu l'article 19 du décret de la Région wallonne modifiant la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale; Vu sa délibération du 03 décembre 2018 relative à la désignation des membres du Conseil de l'Action sociale; Vu la lettre du 12 décembre 2018 par laquelle Madame Martine NOPPENS se désiste de ses fonctions de Conseillère au CPAS ; **PREND ACTE** du désistement de Madame Martine NOPPENS de ses fonctions de conseillère au CPAS.

### **07. Administration générale - Remplacement d'une Conseillère du CPAS – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; Vu l'article 14 du décret de la Région wallonne modifiant la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale»; Vu sa délibération de ce jour prenant acte du désistement de Madame Martine NOPPENS de ses fonctions de Conseillère au CPAS; Vu l'acte de présentation par lequel le groupe Avec Vous désigne Madame Anne Laurent, Les Gottés 36 à 1390 Grez-Doiceau pour remplacer Madame Martine NOPPENS comme Conseillère au CPAS; **PREND ACTE** de la désignation de Madame Anne Laurent comme Conseillère au CPAS. L'intéressée prêtera le

serment prévu à l'article 17 de la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale avant son entrée en fonction et après validation de son élection.

**08. Administration générale - Fixation de l'ordre de préséance des Conseillers - Actualisation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Revu sa délibération du 03 décembre 2018 ayant même objet ; Comme suite à la démission de Monsieur Magos de ses fonctions de Conseiller communal et en application du règlement d'ordre intérieur arrêté par le Conseil communal, le tableau de préséance est fixé comme suit :

	Noms et prénoms des Conseillers	Qualité	Date d'ancienneté	Nbre de suffrages obtenus
1.	de COSTER-BAUCHAU Sybille	Conseillère	09.01.1989	1342
2.	CLABOTS Alain	Conseiller	04.01.2001	1219
3.	TOLLET Pascal	Conseiller	04.01.2001	173
4.	CORDIER Nicolas	Conseiller	04.12.2006	775
5.	OLBRECHTS-van ZEEBROECK Sarah	Conseillère	04.12.2006	449
6.	COISMAN Luc	Conseiller	04.12.2006	419
7.	SMETS Marie	Conseillère	03.12.2012	244
8.	van HOOBROUCK d'ASPRE Caroline	Conseillère	03.12.2012	242
9.	GOERGEN Pascal	Conseiller	06.02.2018	203
10.	VANDELEENE Paul	Conseiller	03.12.2018	681
11.	ROMERA Julie	Conseillère	03.12.2018	444
12.	THEYS Caroline	Conseillère	03.12.2018	419
13.	VAN HEEMSBERGEN Emmanuelle	Conseillère	03.12.2018	310
14.	de la KETHULLE Laetitia	Conseillère	03.12.2018	304
15.	LAURENT Anne	Conseillère	03.12.2018	287
16.	CHEREF-KHAN Yasémine	Conseillère	03.12.2018	269
17.	PENSIS Brigitte	Conseillère	03.12.2018	261
18.	MIKOLAJCZAK Marie-Caroline	Conseillère	03.12.2018	230
19.	DE GREEF Amandine	Conseillère	03.12.2018	216
20.	TANCREDI Nicolas	Conseiller	03.12.2018	175
21.	FRANCIS Laurent	Conseiller	03.12.2018	164
22.	HENRARD Christine	Conseillère	03.12.2018	122
23.	FERRIERE Emmanuel	Conseiller	27.12.2018	286

**09. Administration générale - Déclaration d'apparement – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Considérant qu'en application du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement ses articles L1522-1 à L1523-25 et du décret de la Région wallonne du 22 décembre 2005 modifiant le décret du 27 février 2003 sur la radiodiffusion, il y a lieu d'arrêter la composition politique des conseils communaux en vue d'assurer une représentation proportionnelle au sein des intercommunales auxquelles la Commune est affiliée; Considérant que les Conseillers absents auront la faculté de s'apparementer lors d'une prochaine séance du Conseil communal ; **PREND ACTE** de sa composition politique :

	Noms et prénoms des Conseillers	Apparement
1.	de COSTER-BAUCHAU Sybille	absente
2.	CLABOTS Alain	pas d'apparement
3.	TOLLET Pascal	pas d'apparement
4.	CORDIER Nicolas	CDH
5.	OLBRECHTS-van ZEEBROECK Sarah	pas d'apparement
6.	COISMAN Luc	MR
7.	SMETS Marie	Ecolo
8.	van HOOBROUCK d'ASPRE Caroline	MR
9.	GOERGEN Pascal	Défi
10.	VANDELEENE Paul	pas d'apparement
11.	ROMERA Julie	pas d'apparement
12.	THEYS Caroline	pas d'apparement
13.	VAN HEEMSBERGEN Emmanuelle	pas d'apparement

14	de la KETHULLE Laetitia	absente
15	LAURENT Anne	pas d'apparement
16	CHEREF-KHAN Yasémine	pas d'apparement
17	PENSIS Brigitte	pas d'apparement
18	MIKOLAJCZAK Marie-Caroline	MR
19	DE GREEF Amandine	MR
20	TANCREDI Nicolas	PS
21	FRANCIS Laurent	Ecolo
22	HENRARD Christine	Ecolo
23	FERRIERE Emmanuel	pas d'apparement

Cette décision sera transmise aux intercommunales auxquelles la commune est affiliée.

**10. Administration générale - Elaboration d'un code d'éthique pour les membres du Conseil communal – Principe – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Considérant que le Conseil communal souhaite répondre aux attentes citoyennes en se dotant d'un code communal d'éthique, encourager ses membres aux bonnes pratiques en faveur de la bonne gouvernance et renforcer ainsi la démocratie ; Considérant qu'un tel document doit faire l'objet d'un consensus au sein du Conseil, qu'un groupe de travail regroupant un représentant de chaque liste serait utile à son élaboration ; Considérant que Madame van Hoobrouck d'Aspre dépose un amendement proposant de modifier l'article 2 du projet comme suit : « de créer un groupe de travail temporaire composé de deux membres de chacune des listes politiques représentées au Conseil communal. », cet amendement étant motivé d'une part « en raison de la disponibilité des futurs membres à participer à ce groupe de travail. Les futurs membres ne pourront peut-être pas se libérer aux dates proposées. Désigner deux membres permettrait d'avoir au moins l'un des deux présents. » et d'autre part « afin de permettre un débat plus serein et plus ouvert sur une question qui a toute son importance dans la transparence des missions et des rôles des mandataires communaux. » ; Considérant que cet amendement est adopté à l'unanimité et qu'il est ensuite procédé à un vote sur le projet amendé ; Entendu l'exposé de Monsieur Goergen ainsi que l'intervention de Madame van Hoobrouck d'Aspre ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : d'approuver le principe de l'élaboration d'un code communal d'éthique à destination des mandataires du Conseil communal. **Article 2** : de créer un groupe de travail temporaire composé de deux membres de chacune des listes politiques représentées au Conseil communal. **Article 3** : de fixer l'échéance de l'approbation du code communal d'éthique par le Conseil communal au 28 février 2019 au plus tard.

**11. Administration générale - Délégation pour les marchés publics relatifs à des dépenses relevant du budget ordinaire de la commune ainsi que pour des dépenses inférieures à 15.000 € relevant du budget extraordinaire – Législature 2019-2024 - Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le décret du 17 décembre 2015 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de préciser les règles de compétences en matière de marchés publics communaux et provinciaux (MB du 5 janvier 2016); Considérant que ce décret autorise le Conseil communal à déléguer au Collège communal ses compétences en matière de choix du mode de passation et de fixation des conditions des marchés publics et des concessions de travaux et de services :

1. pour des dépenses relevant du budget ordinaire
2. pour des dépenses relevant du budget extraordinaire, lorsque la valeur du marché ou de la concession est inférieure à 15.000 euros hors T.V.A. dans les communes de moins de quinze mille habitants;

Considérant qu'une telle délégation est indispensable au fonctionnement quotidien de l'administration communale; Entendu l'exposé de Monsieur Cordier ; Après en avoir délibéré; par 13 voix pour (MM. Clabots, Cordier, Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, MM. Tollet, Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Henrard et M. Ferrière) et 8 abstentions (Mme Olbrechts-van Zeebroeck, M. Coisman, Mmes van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef et M. Tancredi); **DECIDE**, de donner délégation pour la législature 2019-2024 au Collège communal de ses compétences en matière de choix du mode de passation et de fixation des conditions des marchés publics et des concessions de travaux et de services pour des dépenses :

1. relevant du budget ordinaire
2. relevant du budget extraordinaire, lorsque la valeur du marché ou de la concession est inférieure à 15.000 euros hors T.V.A.

La présente délégation prend fin de plein droit le dernier jour du quatrième mois qui suit l'installation du conseil communal de la législature suivant celle pendant laquelle la délégation a été octroyée.

**12. Administration générale - Personnel – Législature 2019 à 2024 - Gestion du personnel temporaire et occasionnel – Délégation au Collège communal - Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu l'article L1213-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation qui prévoit que le Conseil communal peut déléguer sa compétence de nomination au collège communal; Considérant

qu'il y a lieu de permettre une procédure simplifiée d'engagement pour ce qui concerne le personnel temporaire et occasionnel tant employé qu'ouvrier; Après en avoir délibéré; par 12 voix pour (MM. Clabots, Cordier, Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, M. Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Mme Henrard et M. Ferrière) et 9 abstentions (M. Tollet, Mme Olbrechts-van Zeebroeck, M. Coisman, Mmes van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef et M. Tancredi); DECIDE : **Article unique** : de donner délégation de sa compétence au Collège communal, pour la législature 2019-2024, en ce qui concerne la désignation, le licenciement et tout acte de gestion du personnel temporaire, occasionnel ou engagé dans le cadre de l'aide à la promotion de l'emploi.

La présente délégation prend fin de plein droit le dernier jour du quatrième mois qui suit l'installation du conseil communal de la législature suivant celle pendant laquelle la délégation a été octroyée.

### **13. Administration générale - Octroi de certaines subventions – Délégation – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment ses articles L1122-30, L1122-37 et L3331-7; Considérant que, suite à une modification dans le Code précité, le Conseil communal peut désormais déléguer au Collège communal sa compétence d'octroi de certaines subventions; Considérant qu'une telle délégation permet de simplifier les procédures administratives auxquelles est astreint l'octroi des subventions communales, que cette délégation doit respecter strictement les conditions prévues dans la législation; par 13 voix pour (M Clabots, Cordier, Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, MM. Tollet, Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Mme Henrard et M. Ferrière) et 8 abstentions (Olbrechts-van Zeebroeck, Coisman, Mmes van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef et M. Tancredi); DECIDE : **Article 1** : de déléguer, au Collège communal, sa compétence d'octroyer les subventions suivantes :

- les subventions qui figurent nominativement au budget, dans les limites des crédits qui y sont inscrits à cet effet et approuvés par l'autorité de tutelle;
- les subventions en nature;
- les subventions motivées par l'urgence ou en raison de circonstances impérieuses et imprévues.

**Article 2** : les décisions du Collège communal adoptées sur la base de l'alinéa 1er, 3° de l'article L1122-37, seront motivées et seront portées à la connaissance du conseil communal, lors de sa prochaine séance, pour prise d'acte.

**Article 3** : Chaque année, le Collège communal fera rapport au Conseil communal sur :

- les subventions qu'il a octroyées au cours de l'exercice, en vertu de la présente délégation.
- les subventions dont il a contrôlé l'utilisation au cours de l'exercice, en vertu de l'article L3331-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

### **14. Administration générale - Régie communale autonome Grez-Doiceau - Subsidés 2019 – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en ses articles L1122-30 et L3131-2, 5; Vu sa délibération du 31 mai 2016 adoptant les statuts de la Régie Communale Autonome Grez-Doiceau, spécialement son article 90; Vu le plan d'investissement présenté; Considérant que les objectifs et les mesures poursuivies sont en adéquation avec la note relative à la politique sportive adoptée par le Conseil en sa séance du 26 août 2008; Considérant que le budget 2019 de la RCA Grez-Doiceau prévoit une dotation communale de 204.000 euros; Considérant que la RCA Grez-Doiceau a été créée par décision du Conseil communal pour satisfaire des objectifs relevant de l'intérêt public (spécialement la promotion de la pratique sportive sous toutes ses formes sans discrimination et la promotion des pratiques d'éducation à la santé par le sport) que le Conseil entend évidemment soutenir en lui octroyant un subside lié au prix rendant plus accessible financièrement ladite pratique sportive; Vu l'avis de légalité rendu favorable par Monsieur le Directeur financier en date du 17 décembre 2018; Entendu l'exposé de Madame Romera ; Après en avoir délibéré; à l'unanimité; DECIDE : **Article 1** : d'octroyer à la Régie communale autonome Grez-Doiceau, pour l'année 2019, un subside lié au prix à concurrence d'un montant maximum de 216.240 euros. Le subside lié au prix correspond à une intervention communale de 21,47 euros HTVA par heure prestée. **Article 2** : de charger le Collège communal d'engager et de mandater, en partie ou en totalité, le montant maximum repris à l'article 1.

### **15. Administration générale - Régie communale autonome Grez-Doiceau – Budget 2019 et plan d'entreprise 2019-2023 - Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en ses articles L1122-30, L3131-1 §1<sup>er</sup> et L1231-9; Vu sa délibération du 31 mai 2016 adoptant les statuts de la Régie Communale Autonome Grez-Doiceau, spécialement son article 84; Vu le budget 2019 et le plan d'entreprise 2019-2023 approuvé par le Conseil d'administration de la RCA Grez-Doiceau le 29 novembre 2018 ; Vu l'avis de légalité rendu favorable par Monsieur le Directeur financier en date du 17 décembre 2018; Après en avoir délibéré; à l'unanimité; DECIDE : **Article unique** : d'approuver le plan d'entreprise ainsi que le budget 2019 présenté par la RCA, lequel se présente comme suit :

Recettes : 456.363 euros  
Dépenses : 443.520 euros

Solde: 12.843 euros

#### **16. Administration générale - Commission Police et sécurité – Composition.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment ses articles L1122-30 et L1122-34; Considérant qu'une série de matières propres aux compétences du Conseil, notamment en matière de police et sécurité, peuvent faire l'objet de discussions en commissions, ce qui rend le travail du conseil en séance plénière plus efficace; Vu les actes de présentation de candidats reçus par Monsieur le Bourgmestre; Après en avoir délibéré; A l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : de renouveler la commission «Police et Sécurité». **Article 2** : cette commission comprendra sept membres qui se répartissent comme suit :

- 4 membres des groupes de la majorité :

- \* Madame Anne Laurent
- \* Monsieur Emmanuel Ferrière
- \* Monsieur Paul Vandeleene
- \* Madame Marie Smets

- 3 membres des groupes de la minorité.

- \* Monsieur Luc Coisman
- \* Madame Amandine De Greef
- \* Madame Brigitte Pensis

#### **17. Administration générale - Commission Toponymie – Composition.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment ses articles L1122-30 et L1122-34; Considérant qu'une série de matières propres aux compétences du Conseil, notamment en matière de toponymie, peuvent faire l'objet de discussions en commissions, ce qui rend le travail du conseil en séance plénière plus efficace; Vu les actes de présentation de candidats reçus par Monsieur le Bourgmestre; Après en avoir délibéré; A l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : de renouveler la commission «Toponymie». **Article 2** : cette commission comprendra sept membres qui se répartissent comme suit :

- 4 membres des groupes de la majorité :

- \* Monsieur Emmanuel Ferrière
- \* Madame Emmanuelle Van Heemsbergen
- \* Madame Julie Romera
- \* Madame Christine Henrard

- 3 membres des groupes de la minorité.

- \* Madame Sarah Olbrechts-van Zeebroeck
- \* Madame Yasémine Cheref-Khan
- \* Madame Marie-Caroline Mikolajczak

#### **18. Administration générale - Commission des Travaux publics – Composition.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment ses articles L1122-30 et L1122-34; Considérant qu'une série de matières propres aux compétences du Conseil, notamment en matière de Travaux publics, peuvent faire l'objet de discussions en commissions, ce qui rend le travail du conseil en séance plénière plus efficace; Vu les actes de présentation de candidats reçus par Monsieur le Bourgmestre; Considérant que la majorité souhaite céder à Monsieur Tollet une place de membre au sein de la Commission des Travaux publics, ceci compte tenu des compétences de l'intéressé ; Après en avoir délibéré; A l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : de renouveler la commission «Travaux publics». **Article 2** : cette commission comprendra sept membres qui se répartissent comme suit :

- 4 membres proposés par les groupes de la majorité :

- \* Madame Anne Laurent
- \* Madame Caroline Theys
- \* Monsieur Laurent Francis
- \* Monsieur Pascal Tollet

- 3 membres proposés par les groupes de la minorité.

- \* Monsieur Luc Coisman
- \* Madame Caroline van Hoobrouck d'Aspre
- \* Madame Amandine De Greef

#### **19. Administration générale - Intercommunales – Représentation communale.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1122-34§2; Attendu que la Commune de Grez-Doiceau fait partie de diverses sociétés, notamment intercommunales; Attendu qu'il y a lieu, en début de législature, d'assurer la représentation communale aux assemblées desdites sociétés; Considérant que le Code de la démocratie locale et de la décentralisation n'indique pas le système de calcul proportionnel à utiliser, qu'il y a dès lors lieu que le Conseil se prononce sur cette question ; Après en avoir délibéré ;

à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1 :** d'utiliser la clé D'Hondt pour déterminer la représentation des groupes politiques du Conseil au sein des Intercommunales. **Article 2 :** pour chacune des représentations du Conseil mentionnées ci-après ; DECIDE, pour la période de 2019 à 2024 inclus, de proposer comme représentants du Conseil, auprès des Intercommunales :

**I. 3 membres de la majorité à ORES :**

À savoir :

- Monsieur Paul Vandeleene
  - Monsieur Nicolas Cordier
  - Monsieur Laurent Francis
- + 2 membres de la minorité, à savoir :

- Madame Brigitte Pensis
- Madame Marie-Caroline Mikolajczak

**II. 3 membres de la majorité à IPFBW :**

À savoir :

- Monsieur Paul Vandeleene
  - Monsieur Nicolas Cordier
  - Monsieur Laurent Francis
- + 2 membres de la minorité, à savoir :

- Madame Caroline van Hoobrouck d'Aspre
- Madame Sarah Olbrechts-van Zeebroeck

**III. 3 membres de la majorité à l'in BW :**

À savoir :

- Monsieur Alain Clabots
  - Monsieur Nicolas Cordier
  - Madame Marie Smets
- + 2 membres de la minorité, à savoir :

- Madame Amandine De Greef
- Madame Brigitte Pensis

**IV. 3 membres de la majorité à l'I.S.B.W. :**

À savoir :

- Madame Emmanuelle Van Heemsbergen
  - Monsieur Emmanuel Ferrière
  - Madame Christine Henrard
- + 2 membres de la minorité, à savoir :

- Madame Sarah Olbrechts-van Zeebroeck
- Madame Yasémine Cheref-Khan

**V. 3 membres de la majorité à IMIO :**

À savoir :

- Madame Caroline Theys
  - Monsieur Pascal Goergen
  - Madame Marie Smets
- + 2 membres de la minorité, à savoir :

- Madame Amandine De Greef
- Monsieur Luc Coisman

**Article 3 :** de notifier les présentes propositions aux sociétés concernées.

**20. Administration générale - Désignation d'un représentant au sein du Conseil d'exploitation de la Société wallonne des eaux.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1122-34 § 2; Attendu que la commune de Grez-Doiceau fait partie du Conseil d'exploitation du bassin de la Senne-Dyle-Gette; Vu le décret-programme du 17 juillet 2018 portant des mesures diverses, modifiant notamment certaines dispositions du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public et du Code de l'eau et réformant les Conseils d'exploitation de la SWDE (art. 56 du décret-programme); Considérant que chaque commune associée à la SWDE disposera d'un délégué au Conseil d'exploitation de la succursale dont elle relève; Considérant qu'il appartient au Conseil communal de choisir un représentant parmi les membres du collège communal; Vu le courrier de la Société Wallonne des Eaux du 28 novembre 2018 y relatif; Considérant que la candidature de Monsieur Laurent Francis répond aux conditions précitées; Après en avoir délibéré; A l'unanimité; **DECIDE** de désigner Monsieur Laurent Francis en qualité de représentant du Conseil communal au Conseil d'exploitation de la Société wallonne des eaux (SWDE).

**21. Administration générale - Régie communale autonome Grez-Doiceau – Remplacement des administrateurs et des commissaires issus du Conseil – Désignation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement l'article L1231-5 § 2 ; Vu sa délibération du 26 juin 2007 relative à la gestion de l'Espace omnisports, portant création d'une régie communale autonome et approuvant ses statuts ; Vu sa délibération du 07 août 2007 fixant à 4 le nombre d'administrateurs non membres du Conseil ; Considérant que, comme suite aux élections du 14 octobre 2018, il est nécessaire de procéder à une nouvelle désignation des membres du Conseil d'administration de la Régie communale autonome Grez-Doiceau ; Vu sa délibération du 7 août 2007 fixant le nombre de membres du Conseil d'administration à onze dont sept issus du Conseil communal; Considérant qu'il y a également lieu de désigner 2 commissaires issus du Conseil; Vu les candidatures introduites sur invitation de l'Administration communale par les différents groupes du Conseil, tant pour les sept postes d'administrateurs que pour les deux postes de commissaires à désigner par le Conseil en son sein; Considérant que les groupes DéFI Citoyens et EQUIPE ont droit chacun à un observateur au sein du Conseil d'administration de la Régie communale autonome Grez-Doiceau, qu'ils ont désigné à cette fin Monsieur Pascal Goergen et Monsieur Pascal Tollet ; Considérant que les Conseillers sont invités à se prononcer sur une liste reprenant les différents candidats membres du conseil aux fonctions d'administrateurs ; **PROCEDE** à un scrutin secret. 21 membres prennent part au scrutin. Madame Romera et Madame De Greef, Conseillers les moins âgés, assistent le Président en qualité de scrutateurs. 21 bulletins sont trouvés dans l'urne. Le dépouillement des votes permet de constater qu'il y a 21 favorables à la liste présentée ; **DECIDE** dès lors de désigner comme administrateurs de la régie communale autonome issus du Conseil communal :

- Monsieur Luc Coisman
- Madame Caroline van Hoobrouck d'Aspre
- Madame Marie-Caroline Mikolajczak
- Madame Julie Romera
- Monsieur Emmanuel Ferrière
- Monsieur Nicolas Cordier
- Monsieur Laurent Francis

**PROCEDE** à un scrutin secret pour la désignation des deux commissaires issus du Conseil. 21 membres prennent part au scrutin. Madame Romera et Madame De Greef, Conseillers les moins âgés, assistent le Président en qualité de scrutateurs. 21 bulletins sont trouvés dans l'urne. Le dépouillement des votes permet de constater que 21 bulletins sont favorables à la liste présentée ; **DECIDE** dès lors de désigner comme commissaires aux comptes issus du Conseil :

- Monsieur Nicolas Tancredi
- Monsieur Pascal Goergen.

## **22. Administration générale - Règlement général de police – Modification – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu sa délibération du 28 avril 2015 arrêtant le Règlement général de police ; Considérant que ce règlement prévoit, en son article 143 § 4, des amendes « arrêt et stationnement » de 55 euros pour les infractions de première catégorie, de 110 € pour les infractions de deuxième catégorie ; Vu l'arrêté royal du 19 juillet 2018 modifiant l'arrêté royal du 9 mars 2014 relatif aux sanctions administratives communales pour les infractions en matière d'arrêt et de stationnement et pour les infractions aux signaux C3 et F103 constatées au moyen d'appareils fonctionnant automatiquement ; Vu l'avis de légalité rendu favorable par Monsieur le Directeur financier en date du 17 décembre 2018; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; **DECIDE** : **Article 1** : dans l'article 143 § 4 du règlement général de police les mots « 55 euro » sont remplacés par les mots « 58 euros » et les mots « 110 euros » sont remplacés par les mots « 116 euros ». **Article 2** : la présente décision entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## **23. Cultes – Fabrique d'Eglise Saint Georges à Grez-Doiceau – Budget 2019 - Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu la loi du 18 germinal an X relative à l'organisation des cultes, le Code de la démocratie locale et de la décentralisation spécialement en ses articles L1311-1 à 1321-1, le décret impérial du 30 décembre 1809, l'arrêté royal du 16 août 1824 portant que les fabriques et administrations d'église ne peuvent prendre des dispositions sur les objets dont le soin ne leur est pas expressément conféré par les lois, règlements et ordonnances existants, la loi du 04 mars 1870 sur le temporel des cultes ; Vu le décret du 13 mars 2014 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et diverses dispositions relatives à la tutelle sur les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes ; Vu le budget 2019 arrêté par le Conseil de la Fabrique d'Eglise Saint-Georges à Grez-Doiceau le 26 juin 2018 et parvenu à l'administration communale le 28 novembre 2018, le budget 2018, le compte 2017 et un projet de décision ; Vu le courrier du 03 décembre 2018 de l'Archevêché de Malines-Bruxelles, arrêtant à 17.170,00 € les dépenses liées à la célébration du culte au budget 2019 de la Fabrique d'Eglise Saint-Georges et à 9.393,17 € l'excédent présumé de l'exercice courant; Considérant que le boni du compte 2017 s'élève à 24.812,67 euros en lieu et place de 19.182,63 euros suite à l'approbation moyennant rectifications dudit compte par le Conseil communal en séance du 28 août 2018 ; Considérant que le montant inscrit à l'article R20 (résultat présumé de l'exercice en cours) s'élève par conséquent à 9.393,17 euros en lieu et place de 3.763,13 euros. Considérant au vu de ce qui précède que la dotation communale s'élève dès lors à 20.351,83 € au lieu de 25.981,87 € ; Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 03 décembre 2018 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° du CDLD; Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur financier le 03 décembre 2018; Après en avoir délibéré; à l'unanimité ; **DECIDE** : **Article 1** : d'approuver moyennant rectifications le budget 2019 de la Fabrique d'Eglise

Saint-Georges à Grez-Doiceau, lequel se clôture en recettes et en dépenses à 43.150,00 € grâce à deux interventions communales, l'une inscrite sous l'article 17 des recettes ordinaires d'un montant de 20.351,83 €, l'autre inscrite sous l'article 25 des recettes extraordinaires d'un montant de 10.000,00 €. **Article 2** : de transmettre la présente délibération au Conseil de ladite Fabrique et à l'Archevêché de Malines-Bruxelles. **Article 3** : En application de l'article L3162-3§1 l'organe représentatif du culte d'un établissement visé à l'article L3111-1, § 1er, 7°, et financé au niveau communal dont l'acte a fait l'objet d'une décision de refus d'approbation ou d'une décision d'approbation partielle de la commune et l'établissement concerné, peut introduire un recours auprès du gouverneur dans les trente jours de la réception de la décision de l'autorité de tutelle.

#### **24. Cultes – Eglise Protestante Unie de Belgique à Wavre – Budget 2019 – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Vu le courrier daté du 18 octobre 2018 portant à la connaissance du Collège communal de Wavre que le Conseil communal de Grez-Doiceau ne s'étant pas prononcé dans le délai légal de 40 jours pour donner un avis sur ledit budget, celui-ci était réputé favorable par expiration du délai ; Vu la délibération prise par le Conseil communal de Wavre en séance du 20 novembre 2018 qui a conclu à l'approbation du budget 2019 de l'Eglise Protestante Unie de Belgique à Wavre; **PREND ACTE** de l'approbation dudit budget par le Conseil communal de Wavre.

#### **25. Finances - Budget communal – Exercice 2019 - Arrêt.**

Le Conseil, en séance publique, Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ; Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, les articles L1122-23, L1122-26, L1122-30, et Première partie, livre III; Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2007 portant le règlement général de la comptabilité communale, en exécution de l'article L1315-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation; Vu le projet de budget établi par le collège communal en sa séance du 18 décembre 2018; Vu le rapport favorable de la Commission visée à l'article 12 du Règlement général de la Comptabilité communale daté du 18 décembre 2018; Attendu qu'il lui revient d'arrêter le budget communal pour l'année 2019; Vu l'avis de légalité sollicité le 14 décembre 2018 et rendu favorable par le Directeur financier le 17 décembre 2018; Vu la circulaire de Madame la Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives du 05 juillet 2018 portant instructions pour l'élaboration des budgets communaux pour l'exercice 2019; Attendu que le Collège veillera au respect des formalités de publication prescrites par l'article L1313-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ; Attendu que le Collège veillera également, en application de l'article L1122-23, § 2, du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, à la communication du présent budget, dans les cinq jours de son adoption, aux organisations syndicales représentatives ; ainsi qu'à l'organisation, sur demande desdites organisations syndicales et avant la transmission du présent budget aux autorités de tutelle, d'une séance d'information présentant et expliquant le présent budget ; Entendu l'exposé de Monsieur Francis ainsi que les interventions de Monsieur Coisman, de Monsieur Clabots, de Madame Olbrechts-van Zeebroeck et de Madame van Hoobrouck d'Aspre ; Après en avoir délibéré ; par 13 voix pour (M Clabots, Cordier, Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, MM. Tollet, Vandeleene, Mmes Van Heemsbergen, Laurent, Mme Henrard et M. Ferrière) et 8 abstentions (Olbrechts-van Zeebroeck, Coisman, Mmes van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Pensis, Mikolajczak, De Greef et M. Tancredi); **DECIDE** : **Article 1<sup>er</sup>** d'arrêter, comme suit, le budget communal de l'exercice 2019 :

##### 1. Tableau récapitulatif

	<b>Service ordinaire</b>	<b>Service extraordinaire</b>
Recettes exercice proprement dit	<b>13.479.551,39</b>	<b>2.639.930,24</b>
Dépenses exercice proprement dit	<b>13.390.439,28</b>	<b>3.578.493,01</b>
Boni / Mali exercice proprement dit	<b>89.112,11</b>	<b>-938.562,77</b>
Recettes exercices antérieurs	<b>982.525,21</b>	<b>0,00</b>
Dépenses exercices antérieurs	<b>158.074,55</b>	<b>0,00</b>
Boni / Mali exercices antérieurs	<b>824.450,66</b>	<b>0,00</b>
Prélèvements en recettes	<b>0,00</b>	<b>968.562,77</b>
Prélèvements en dépenses	<b>913.562,77</b>	<b>30.000,00</b>
Recettes globales	<b>14.462.076,60</b>	<b>3.608.493,01</b>
Dépenses globales	<b>14.462.076,60</b>	<b>3.608.493,01</b>
Boni / Mali global	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

##### 2. Tableau de synthèse (partie centrale)

###### 2.1. Service ordinaire

<b>Budget précédent</b>	Après la dernière	Adaptations en +	Adaptations en -	Total après
-------------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------

	M.B.			adaptations
Prévisions des recettes globales	<b>16.165.305,04</b>	<b>0,00</b>	<b>141.259,84</b>	<b>16.024.045,20</b>
Prévisions des dépenses globales	<b>16.131.582,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.090.062,02</b>	<b>15.041.519,99</b>
Résultat présumé au 31/12 de l'exercice n-1	<b>33.723,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-948.802,18</b>	<b>982.525,21</b>

## 2.2. Service extraordinaire (facultatif)

Budget précédent	Après la dernière M.B.	Adaptations en +	Adaptations en -	Total après adaptations
Prévisions des recettes globales	<b>5.173.544,47</b>	<b>0,00</b>	<b>2.779.973,36</b>	<b>2.393.571,11</b>
Prévisions des dépenses globales	<b>5.173.544,47</b>	<b>0,00</b>	<b>2.779.973,36</b>	<b>2.393.571,11</b>
Résultat présumé au 31/12 de l'exercice n-1	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 3. Montants des dotations issus du budget des entités consolidées

	Dotations ordinaires et extraordinaires (approuvées par l'autorité de tutelle)	Date d'approbation du budget par l'autorité de tutelle
CPAS	1.300.000,00	27/12/2018
Fabrique d'église d'Archennes (Sts Pierre et Paul)	220.000,00	A approuver
Fabrique d'église de Gastuche (St Paul)	337,74	05/11/2018
Fabrique d'église de Nethen (St Jean Baptiste)	9.743,57	05/11/2018
Fabrique d'église de Biez et Hèze (St Martin)	6.548,42	05/11/2018
Fabrique d'église de Gottechain (St Remacle)	5.654,01	05/11/2018
Fabrique d'église de Pécrot (St Antoine)	2.524,59	28/08/2018
Fabrique d'église de Grez (St Georges)	30.351,83	27/12/2018
Fabrique d'église de Doiceau (Sts Joseph et Pierre)	4.265,37	05/11/2018
Fabrique d'église de Bossut (Notre Dame)	6.801,26	05/11/2018
Eglise protestante de Wavre	803,35	24/10/2017
Régie communale autonome	216.240,00	27/12/2018
Office du tourisme	15.000,00	
Zone de police	1.503.464,07	27/12/2018
Zone de secours	611.282,07	05/11/2018

**Article 2 :** d'arrêter le Tableau de Bord Pluriannuel. **Article 3 :** de transmettre la présente délibération aux autorités de tutelle, au service des Finances et au Directeur financier.

## 26. Finances - CPAS - Budget 2018 – Modification budgétaire n° 3 - Approbation.

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation spécialement en ses articles L1123-23, L3111-1 et suivants ; Vu la loi du 08 juillet 1976 organique des CPAS et plus précisément ses articles 88§2 et 111 ; Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 06 décembre 2018 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° du CDLD; Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur financier le 17/12/ 2018; Vu la délibération du Conseil de l'Action Sociale du 29 novembre 2018 décidant d'arrêter la modification budgétaire n° 3 des services ordinaire et extraordinaire de l'exercice 2018 comme suit :

### Service ordinaire :

	<u>Recettes</u>	<u>Dépenses</u>	<u>Solde</u>
D'après le budget initial ou précédent modification	5.636.980,99	5.636.980,99	0,00
Augmentation crédit	23.654,92	33.923,93	- 10.269,01
Diminution crédit	0,00	- 10.269,01	10.269,01

<b>Nouveau résultat :</b>	<b>5.660.635,91</b>	<b>5.660.635,91</b>	<b>0,00</b>
---------------------------	---------------------	---------------------	-------------

Service extraordinaire :

	<u>Recettes</u>	<u>Dépenses</u>	<u>Solde</u>
D'après le budget initial ou précédente modification	15.638.502,00	15.638.502,00	0,00
Augmentation crédit	449.570,00	682.500,00	- 232.930,00
Diminution crédit	- 47.070,00	- 280.000,00	232.930,00
<b>Nouveau résultat :</b>	<b>16.041.002,00</b>	<b>16.041.002,00</b>	<b>0,00</b>

Entendu l'exposé de Madame Olbrechts-van Zeebroeck et l'intervention de Monsieur Clabots ; Après en avoir délibéré, à l'unanimité ; DECIDE : **Article unique** : d'approuver la délibération du Conseil du Centre Public d'Action Sociale dont il est question ci-dessus.

## **27. Finances - CPAS - Budget 2019 – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu la loi du 08 juillet 1976 organique des CPAS et plus précisément ses articles 26bis, 33§1, 45, 46,6°, 88 et 112bis, le Code de la démocratie locale et de la décentralisation spécialement en son article L1122-30 ; Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 6 décembre 2018 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° du CDLD; Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur financier le 17 décembre 2018; Vu la délibération du Conseil de l'Action Sociale du 29 novembre 2018 décidant d'arrêter le budget de l'exercice 2019 tel qu'il a été établi comme suit :

	<b>Service ordinaire</b>	<b>Service extraordinaire</b>
Recettes	6.370.218,52 €	13.776.177,00 €
Dépenses	6.370.218,52 €	13.776.177,00€
Solde	0	0

Considérant qu'il y a lieu d'apporter au budget proposé par le CPAS une modification en modifiant le financement des travaux de réalisation d'un parking pour la crèche de Gastuche, ceux-ci devant être financés non par un subside communal extraordinaire de 50.000 euros mais par un prélèvement de cette somme sur fonds de réserve ; Vu le dossier présenté par le service administratif concerné ; Entendu l'exposé de Madame Olbrechts-van Zeebroeck ; Après en avoir délibéré, à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : d'approuver la délibération du Conseil de l'Action Sociale dont il est question ci-dessus, sous condition de modification du financement des travaux de réalisation d'un parking pour la crèche de Gastuche, ceux-ci devant être financés non par un subside communal extraordinaire de 50.000 euros mais par un prélèvement de cette somme sur fonds de réserve. **Article 2** : de transmettre la présente décision au Conseil de l'Action Sociale, aux directeurs financiers de la Commune et du CPAS.

## **28. Finances - Fiscalité communale - Taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques – Exercice 2019 – Règlement-taxe – Approbation – Prise d'acte.**

Le Conseil en séance publique, Vu le courrier du 19 novembre 2018 émanant de Madame la Ministre des Pouvoirs locaux , du Logement et des Infrastructures sportives qui porte à notre connaissance que la délibération du Conseil communal du 5 novembre 2018 établissant à 6% le taux de la taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques pour l'exercice 2019 est devenue pleinement exécutoire ; Considérant en application de l'article 4 du règlement général de la comptabilité communale qu'il convient de prendre acte de la décision précitée ; **PREND ACTE** du courrier de la tutelle générale qui conclut à l'approbation de la délibération établissant à 6% le taux de la taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques pour l'exercice 2019.

## **29. Finances - Fiscalité communale – Centimes additionnels au précompte immobilier – Exercice 2019 – Règlement-taxe – Approbation – Prise d'acte.**

Le Conseil en séance publique, Vu le courrier du 19 novembre 2018 émanant de Madame la Ministre des Pouvoirs locaux , du Logement et des Infrastructures sportives qui porte à notre connaissance que la délibération du Conseil communal du 5 novembre 2018 établissant à 1.800 centimes le taux des centimes additionnels au précompte immobilier pour l'exercice 2019 est devenue pleinement exécutoire ; Considérant en application de l'article 4 du règlement général de la comptabilité communale qu'il convient de prendre acte de la décision précitée ; **PREND ACTE** du courrier de la tutelle générale qui conclut à l'approbation de la délibération établissant à 1.800 centimes le taux des centimes additionnels au précompte immobilier pour l'exercice 2019.

## **30. Finances - Règlements-taxes et redevances – Exercice 2019 – Approbations - Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu les dispositions des articles L3131-1 au L3132-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation telles que réformées par le décret du 31/01/2013; Vu l'arrêté du 3 décembre 2018 de Madame la Ministre des Pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives qui porte à notre connaissance

que les délibérations du Conseil communal du 5 novembre 2018 établissant les règlements taxes et redevances suivants sont approuvés :

- Taxe forfaitaire sur l'enlèvement des immondices
- Taxe sur la construction et la reconstruction
- Taxe sur les terrains de camping
- Taxe sur les commerces de nuit
- Taxe sur la délivrance de documents administratifs
- Taxe sur la distribution gratuite d'écrits publicitaires non adressés
- Taxe sur les terrains de golf
- Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés
- Taxe sur les parcelles non bâties situées dans un lotissement non périmé
- Taxe sur la délivrance d'un permis d'urbanisation
- Taxe sur les piscines privées
- Taxe sur le raccordement au réseau d'égouts demandé par des tiers
- Taxe sur les secondes résidences
- Redevance pour les travaux administratifs à caractère spéciaux
- Redevance pour la fourniture de sacs poubelles
- Contribution parentale pour les repas scolaires
- Redevance sur les demandes d'autorisation d'activité en application du décret relatif au permis d'environnement et au permis unique
- Redevance sur l'enlèvement de déchets de toute nature déposés à des endroits où ce dépôt est interdit
- Redevance sur la conservation des véhicules saisis ou déplacés par mesure de police
- Redevance sur les demandes de changement de prénoms (**exercices 2018 et 2019**)
- Redevance pour la délivrance de renseignements administratifs, copies ou photocopies ainsi que de travaux réalisés pour le compte de tiers.

Considérant en application de l'article 4 alinéa 2 du règlement général de la comptabilité communale qu'il convient de prendre acte des décisions précitées ; **PREND ACTE** de l'approbation desdits règlements par l'autorité de tutelle.

**31. Finances - Zone de police « Ardennes brabançonnnes » - Budget 2018 – Modification budgétaire n° 2 – Prise d'acte.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux, l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2007 portant le règlement général de la comptabilité communale, en exécution de l'article L1315-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; l'arrêté royal du 05 septembre 2001 qui porte le règlement général de la comptabilité de la police locale, l'arrêté royal du 07 avril 2005, modifié le 5 août 2006 fixant les règles particulières de calcul et de répartitions des dotations communales au sein d'une zone pluricommunale; Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 04 décembre 2018 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° du CDLD; Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur financier le 04/12/2018; Vu la délibération du Conseil de la zone de police « Ardennes brabançonnnes » du 27 novembre 2018 décidant d'arrêter la modification budgétaire n°2 du budget 2018 comme suit :

Service ordinaire :

	<u>Recettes</u>	<u>Dépenses</u>	<u>Solde</u>
D'après le budget initial ou la précédente modification	7.044.448,14 €	7.044.448,14 €	0,00 €
Augmentation de crédit	0,00 €	1,00 €	-1,00 €
Diminution de crédit	0,00 €	-1,00 €	1,00 €
<b><u>Nouveau résultat :</u></b>	<b>7.044.448,14 €</b>	<b>7.044.448,14 €</b>	<b>0,00 €</b>

Service extraordinaire :

	<u>Recettes</u>	<u>Dépenses</u>	<u>Solde</u>
D'après le budget initial ou la précédente modification	160.852,08 €	160.852,08 €	0,00 €
Augmentation de crédit	50.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €
Diminution de crédit	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b><u>Nouveau résultat :</u></b>	<b>210.852,08 €</b>	<b>210.852,08 €</b>	<b>0,00 €</b>

**Article unique :** prend acte de la délibération du Conseil de la zone de police « Ardennes brabançonnnes » dont il est question ci-dessus, le montant des dotations communales restant inchangé par rapport au budget initial 2018.

**32. Finances - Zone de police « Ardennes brabançonnnes » (Beauvechain, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, Incourt) – Dotation communale 2019 – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux, l'arrêté du Gouvernement wallon du 05 juillet 2007 portant le règlement général de la comptabilité communale, en exécution de l'article L1315-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation; l'arrêté royal du 05 septembre 2001 qui porte le règlement général de la comptabilité de la police locale, l'arrêté royal du 07 avril 2005, modifié le 5 août 2006 fixant les règles particulières de calcul et de répartitions des dotations communales au sein d'une zone pluricommunale; Vu le budget pour l'exercice 2019 (services ordinaire et extraordinaire) arrêté par le Conseil de police le 27 novembre 2018; Attendu que ledit budget prévoit une dotation communale de 1.503.464,06 euros pour Grez-Doiceau ; Attendu que les crédits sont à prévoir à l'article 332/435-01 du budget 2019 de la commune de Grez-Doiceau (au service ordinaire), à concurrence de 1.503.464,06 euros ; Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 04 décembre 2018 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° du CDLD; Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur financier le 04/12/2018; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : d'approuver la dotation de la commune de Grez-Doiceau qui doit être attribuée à la Zone de police « Ardennes brabançonnnes » (Beauvechain, Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, Incourt), pour l'exercice 2019, d'un montant de 1.503.464,06 euros, sous l'article 33012/485-48 du budget de la Zone de Police. **Article 2** : de transmettre la présente délibération à l'Autorité de tutelle, pour disposition, ainsi qu'au Président de la Zone de police « Ardennes brabançonnnes ».

**33. Patrimoine – Bien sis Rue Joseph Maisin n°18 - Patro de Nethen - Projet d'acte de bail emphytéotique pour cause d'utilité publique – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en ses articles L1122-30 et L1222-1 ; Considérant qu'un terrain, appartenant à la Commune, situé rue Joseph Maisin (près de l'école) à 1390 Grez-Doiceau a été mis à disposition de l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen en vue d'y ériger un pavillon préfabriqué en bois ; Vu le bail emphytéotique du 13 avril 2005 passé entre la Commune de Grez-Doiceau et l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen ; Considérant que suite à un incendie survenu en avril 2015 ledit bâtiment a été totalement détruit par le feu ; Considérant qu'il convient dès lors de mettre à disposition de l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen un bâtiment lui permettant d'y tenir ses réunions ; Considérant que la Commune a acquis en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 le bâtiment sis rue Joseph Maisin 18 à 1390 Grez-Doiceau en vue de le mettre à disposition d'un mouvement de jeunesse à savoir l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen ; Vu la Délibération du Collège communal du 04 décembre 2014 décidant d'adopter le texte d'une convention de mise à disposition dans l'attente de la signature d'un bail emphytéotique ; Considérant que les travaux à charges de la Commune sont en voie d'achèvement ; Considérant dès lors, qu'il convient de conclure avec l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen un bail emphytéotique portant sur le bâtiment situé sis Rue Joseph Maisin 18 à 1390 Grez-Doiceau ; Considérant que le bail emphytéotique ne portera pas sur l'avant du terrain ; Vu la délibération du Collège communal du 5 juin 2015 décidant :

- de marquer son accord sur le plan de mesurage de la situation existante ;
  - de marquer son accord sur le plan de division de la parcelle sise sous Grez-Doiceau – 5<sup>ème</sup> division C n°205R3.
- Vu le plan dressé par Monsieur Geoffroy de Streel - Géomètre-Expert Immobilier ; Attendu qu'il convient d'arrêter le texte du bail emphytéotique ; Vu le projet de bail emphytéotique reproduit ci-dessous ;

**Pierre NICAISE, Benoît COLMANT & Sophie LIGOT**

**Notaires-associés**

Société civile à forme de SPRL

0477.430.931 - RPM Nivelles

Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Clerc : SS

Dossier : 2142075

Nombre de pages :

Droit d'écriture : cinquante euros

**Répertoire : 2018/**

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,**

Le

Devant \*, notaire associé résidant à Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la société « NICAISE, COLMANT & LIGOT, Notaires associés », ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 14.

**ONT COMPARU :**

1. La "**COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**", à 1390 Grez-Doiceau, Place Ernest Dubois, 1, inscrite à la BCE sous le numéro 0207.227.731.

Ici valablement représentée par :

a. Monsieur **Alain CLABOTS**, Bourgmestre, domiciliée à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 127.

b. Monsieur Yves **STORMME**, Directeur général, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Champ des Buissons, 56.

Agissant conformément aux dispositions du Code de la Démocratie et de la décentralisation et également sous le couvert de la délibération du Conseil Communal du \*, dont copie ci-annexée (non transcrite).

**Ci-après qualifiée « le bailleur ».**

2. L'Association Sans But Lucratif « **PATRO MERE TERESA DE NETHEN** », dont le siège social est établi à 1390 Néthen (Grez-Doiceau), Rue de la Cortaie 88, inscrite à la BCE sous le numéro 0536.764.346.

Dont la constitution a été publiée aux annexes du Moniteur belge du 29 juillet 2013 sous le numéro 13118596.

Ici représentée, conformément à l'article 15 de ses statuts, par :

- sa Présidente, Madame Julie ROMERA, domiciliée à 1390 Néthen (Grez-Doiceau), rue de Hamme-Mille, 37 ;

- un administrateur, \*

**Ci-après déclarée « l'emphytéote ».**

**ARTICLE 1. Objet du contrat.**

Le bailleur déclare louer à l'emphytéote, qui accepte, à titre de bail emphytéotique, conformément aux termes et conditions établis dans le présent acte, pour le surplus, conformément à la loi du 10 janvier 1824, relative au droit d'emphytéose, dans la mesure où il n'est pas dérogé à celle-ci dans les présentes, le bien suivant :

**COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**

**Cinquième division - Nethen**

Une maison avec dépendances et terrain à l'arrière, sise rue Joseph Maisin 18, cadastré section C partie du numéro 205R3P0000 pour une superficie selon mesurage ci-après relaté de dix ares cinquante-deux centiares (10a 52ca).

**Portant l'identifiant parcellaire suivant : \***

Tel au surplus que ce bien se trouve figuré sous « **BIEN B** » et indiqué sous liseré bleu et matérialisé par les points du polygone 63A, 47, 44, 42, 36, 64A, 62A, 16, 60A, 61A, 23, 53, 52, 51, 50, 49 et 48 au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Geoffroy de STREEL, Géomètre-Expert Immobilier, à Beauvechain, le 16 avril 2015 ; lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire pour faire la loi desdites parties.

Ces dernières déclarent que le plan prévanté est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous le numéro \*25070-10059\* et qu'à leur connaissance le plan n'a pas été modifié.

Ci-après qualifié "le bien".

**Etablissement de la propriété.**

A l'origine, le bien appartenait en propre à Madame LEFÈVRE Monique Marcelle Francine, née à Néthen le 27 mars 1942, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, il y a actuellement, plus de trente ans.

Madame LEFÈVRE Monique, alors veuve, est décédée à Grez-Doiceau le 30 octobre 2013 laissant pour recueillir la totalité de sa succession, son seul héritier légal et réservataire, son fils unique, Monsieur VANDERHEYDEN Rudy André Marthe, né à Louvain, le 22 juin 1967.

Monsieur VANDERHEYDEN Rudy a vendu le bien, sous plus grande contenance, à la Commune de Grez-Doiceau aux termes d'un acte d'acquisition pour cause d'utilité publique reçu par le Notaire Pierre NICAISE, à Grez-Doiceau, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014, transcrit au bureau des Hypothèques d'Ottignies, sous la formalité 47-T-04/12/2014-09549.

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

**Situation hypothécaire**

Le bailleur déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

**Urbanisme**

**a) généralités**

Le bailleur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans.

Le bailleur déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou de n'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le notaire instrumentant déclare, en outre :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien 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.

Le bailleur déclare que, à sa connaissance, le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre de préemption ni de remembrement urbain, ni de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ou dans le plan relatif à l'habitat permanent,
- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou par une quelconque mesure de protection du patrimoine ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le bailleur déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni de déclaration préalable de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

#### **b) Lettre de la commune**

Pour répondre au prescrit de l'article D.IV.99. §1er du Code du Développement Territorial (CoDT), le notaire soussigné a, par lettre recommandée en date du 21 septembre 2018, interrogé l'administration communale de Grez-Doiceau, à l'effet de connaître les informations visées à l'article D.IV.97.

Par courrier en date du 11 octobre 2018, ladite administration a répondu ce qui suit :

« *Bien situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez;*

*Bien situé dans l'aire de centre villageois (minimum 12 logements/ha) au Schéma de développement communal.*

*Application des articles 419 et 422 du GRU: Aucun règlement général sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour la parcelle*

*Permis d'urbanisation : Néant*

*Site à réaménager : Le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager*

*Guide communal d'urbanisme : Néant*

*Situation urbanistique après le 01/01/77 :*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans*

*Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;*

*Le bien en cause a fait l'objet d'autre(s) permis suivant(s) :*

*- un article 127 délivré le 14/11/2017 à GREZ-DOICEAU, et qui a pour objet "Placement d'une échelle de secours métallique en façade latérale gauche", et dont les références sont : 2017.7418.PF(Délivré)(parcelle 05 C 205 R 3,Rue Joseph Maisin - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : Administration communale de Grez-Doiceau représentée par la Députée-Bourgmestre, Madame de Coster-Bauchau et le Directeur général, Monsieur Stormme*

*Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour ;*

*Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée*

*Bien repris à l'inventaire architectural et territoires de Wallonie (art. 192) Néant*

*Liste de sauvegarde (art. 193) Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine*

*Bien classé (art. 196) Le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code*

*Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (art. 209) Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code*

*Bien repris à l'inventaire des sites archéologiques (art. 233) Le bien n'est pas localisé dans une 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*

*Arbres/haies remarquables Néant*

*Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.3°) Risque d'éboulement versant : Néant*

*Statut de la voirie Communal*

*Équipement de la voirie Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux*

*Servitude en sous-sol Néant*

*Egout : zone PASH - bien est situé en Régime d'assainissement transitoire (RAT) au PASH*

*Egout équipement : Voirie égouttable*

*Egout : autorisation : Néant*

*Natura 2000 : Néant*

*Permis d'environnement/Permis unique : Néant*

*Banque de données gestion de sols (art.D.IV.97-8°) Néant*

*Alignement obligatoire Néant*

*Emprise Néant*

*Expropriation prévue Néant*

*Droit de préemption : Le bien n'est pas soumis au droit de préemption - Néant.*

*Remarques*

*• En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*

*• Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...) ».*

L'emphytéote déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

#### **c) Zone à risque**

En vue de satisfaire au prescrit de l'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance du 4 avril 2014, le notaire détenteur de la minute a demandé à la Commune du bien prédécrit si le bien se situe dans une zone à risques, c'est-à-dire un endroit qui a été ou peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

La Commune n'a pas répondu à cette question. Le bailleur, après avoir été interrogé par le notaire instrumentant à ce sujet, a déclaré que le bien ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation, ce qui est confirmé par une recherche au portail géographique de la Région wallonne.

#### **d) Situation existante**

Le bailleur garantit à l'emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1, 2<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le bailleur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de « *mouvement de jeunesse* ». Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le bailleur ne prend aucun engagement quant au projet de l'emphytéote, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

#### **d) Division**

En application de l'article D.IV.102 §1<sup>er</sup> du Code du Développement Territorial (CoDT), le bailleur déclare que le bien objet des présentes provient de la division d'un plus grand, sans que cette division ait fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

Après avoir été expressément interpellé par le notaire soussigné, le bailleur déclare, à propos du bien, qu'un permis d'urbanisation n'est pas requis étant donné que la division n'entraîne que la création d'un lot non bâti.

La destination des lots est la suivante :

- pour le BIEN B : bail emphytéotique au profit de l'ASBL Patro Mère Teresa de Nethen ;
- pour le BIEN A : reste la propriété de la Commune, destiné à du parking.

Suite à cette division, le notaire a, par lettres recommandées déposées à la poste le 20 juillet 2015, communiqué au Collège Communal et au Fonctionnaire délégué de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement compétent, le plan de division de la propriété du bailleur et précisé la nature de l'acte et la destination future des lots.

Cette double communication n'a fait l'objet d'aucune observation de la part du Fonctionnaire délégué, dans le délai légal.

Le Collège Communal a, lors de sa délibération du 14 août 2015, rendu l'avis suivant :

« *Le Collège,*

*Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1123-23 ;*

*Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en son article 90 ;*

*Vu la notification du projet de division introduite par l'intermédiaire de l'étude des notaires NICAISE, COLMANT & LIGOT dont les bureaux sont situés allée du Bois de Berceuil, 14 à 1390 Grez-Doiceau, pour le compte de la Commune de Grez-Doiceau, relativement à un bien sis rue Joseph Maisin 18, cadastré sous GREZ-DOICEAU, 5ème division, section C, parcelle 205 R 3 ;*

*Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par A.R. du 28/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*

*Considérant que le bien est situé en aire de centre villageois (minimum 12 logements/ha) au Schéma de Structure adopté définitivement par le Conseil communal de Grez-Doiceau en date du 29/12/2009 (entré en vigueur le 27/04/2010), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;*

*Considérant que le projet consiste en la division d'un bien en vue de créer d'une part une parcelle bâtie avec un bail emphytéotique au profit de l'ASBL Patro Mère Térésa de Nethen et d'autre part, une parcelle restant propriété de la commune destinée à accueillir des places de parking;*

*PREND ACTE de la division précitée.*

*La présente ne constitue en aucun cas un engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUPE. »*

#### **Assainissement du sol**

*Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des prescriptions du Décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, paru au Moniteur belge du sept juin suivant et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.*

En application du Décret wallon, le bailleur déclare:

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement loué d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution.

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région wallonne.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien présentement loué et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le bailleur est exonéré vis-à-vis de l'emphytéote de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien loué.

Jusqu'au 1er janvier 2019, la banque de données d'état du sol est consultable à titre purement informatif. Le bailleur déclare que le bien prédécrit apparaît sur la banque de données sans couleur. Cela signifie que l'Administration ne dispose, actuellement, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle.

#### **ARTICLE 2 - Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de vingt-sept (27) ans prenant cours ce jour pour expirer de plein droit le \* 2045 sans tacite reconduction.

#### **ARTICLE 3 – Canon**

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant une redevance annuelle de **un euro (1,00 EUR)** payable par l'emphytéote au bailleur, anticipativement le deux janvier de chaque année et, pour la première fois, ce jour.

L'emphytéote est obligé de s'acquitter de la redevance emphytéotique de façon indivisible.

#### **ARTICLE 4 – Garantie – état du bien – servitudes**

L'emphytéote prendra le bien en l'état dans lequel il se trouve actuellement, et qu'il connaît pour l'avoir visité antérieurement aux présentes, sans garantie de la contenance indiquée, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.

Le bailleur déclare que le bien n'est grevé d'aucune servitude ou condition spéciale.

#### **Constitution d'une servitude de passage**

Une servitude de passage pour piétons et vélos \*et tout véhicule est constituée sur le bien qui figure sous « BIEN A » et liseré jaune au plan ci-annexé, fond servant, au profit du bien objet des présentes, fond dominant, afin de donner accès à ce dernier à la rue Joseph Maisin.

L'assiette de cette servitude est reprise sous trame rouge quadrillée au plan ci-annexé, a une largeur de 3,30 mètres et une longueur moyenne de 16,61 mètres.

Il est interdit de stationner sur l'assiette de la servitude.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude incombera au propriétaire du fonds servant, ce qui est expressément accepté par le bailleur tant pour lui que pour ses ayants-droit à tous titres.

Le bailleur s'engage expressément à imposer le respect de cette servitude à ses ayants-droit à quelque titre que ce soit.

#### **ARTICLE 5 - Réparations - entretien – travaux**

L'emphytéote entretiendra le bien et effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations, de réparations d'entretien ou de menues réparations de toute nature, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure, sans recours contre le bailleur.

Il assumera toutes les dépenses résultant des travaux de construction ainsi que des travaux de transformation, d'aménagement, de renouvellement, de réparation ou d'entretien des bâtiments qu'entraînerait leur utilisation.

Cependant, l'emphytéote devra soumettre préalablement au bailleur les plans de toutes constructions ou rénovation profonde qu'il aurait l'intention de construire ou réaliser sur le bien.

#### **ARTICLE 6 – Jouissance - occupation**

L'emphytéote dispose, dès ce jour, de la pleine jouissance du bien.

Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il devra prendre toutes les mesures pour que l'occupation par lui ou par les tiers agissant sous sa responsabilité ne puissent causer préjudice au bailleur ou au voisinage (exemples de préjudices : nuisances sonores, déchets, construction sans permis, non-paiement des charges...)

Il devra vider toutes les contestations possibles émanant par exemple des voisins dans le cas de la construction ou rénovation du bien, à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du bailleur.

L'emphytéote a le droit de rentabiliser son investissement en louant occasionnellement les locaux sans que ce droit ne puisse porter atteinte ou causer un préjudice au bailleur ou à autrui et ce moyennant l'accord écrit du bailleur.

#### **ARTICLE 7 – Hypothèque**

L'emphytéote ne pourra hypothéquer son droit d'emphytéose ni les éventuelles constructions existantes ou qu'il aurait érigées, sans l'accord exprès préalable et écrit du bailleur.

#### **ARTICLE 8 – Cession**

L'emphytéote ne peut céder son droit d'emphytéose ni aliéner les constructions existantes ou qu'il aurait érigées, sans l'accord exprès préalable et écrit du bailleur, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

#### **ARTICLE 9 – Impôts – Charges**

Tous les impôts ou taxes, ainsi que les contributions foncières et le précompte immobilier qui grèvent ou pourraient grever à l'avenir le bien sont à charge de l'emphytéote à dater de l'entrée en vigueur du présent contrat, c'est-à-dire ce jour.

Il supportera également à partir de ce jour toutes les charges liées aux compteurs d'eau, d'électricité ou autres.

#### **ARTICLE 10 – Risques- Assurance**

L'emphytéote supporte à compter de ce jour tous les risques généralement quelconques relatifs au bien, notamment d'incendie, de dégâts des eaux ou de catastrophes naturelles.

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote s'engage à maintenir assurés contre l'incendie et autres risques, auprès d'une compagnie d'assurance agréée par le bailleur, les bâtiments existants et/ou qu'il aura érigés.

Il justifiera au bailleur à sa première requête de l'existence des assurances et du paiement régulier des primes.

#### **ARTICLE 11 - Solidarité et indivisibilité**

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

#### **ARTICLE 12 - Résiliation**

##### Résiliation unilatérale :

Le bailleur peut solliciter la résiliation unilatérale du présent contrat :

- au cas où l'emphytéote use du bien d'une façon qui est qualifiable juridiquement de contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public :

1. L'emphytéote pourra être déclaré déchu de son droit pour cause de dégradations notables de l'immeuble et d'abus graves de jouissance, sans préjudice des dommages et intérêts.

2. L'emphytéote pourra empêcher la déchéance pour cause de dégradations ou d'abus de jouissance, en rétablissant les choses dans leur ancien état et en donnant des garanties pour l'avenir.

- en cas de dissolution de l'ASBL PATRO MERE TERESA DE NETHEN

- en cas d'inexécution fautive des charges et conditions reprise dans le présent contrat.

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

##### Résiliation bilatérale :

Les parties ont la possibilité de mettre fin de commun accord à tout moment au présent contrat.

##### Échéance du terme

Le présent contrat prendra fin à son terme.

En cas de résiliation anticipée du contrat, le canon est dû jusqu'à la date de la résiliation. Celui qui a été payé périodiquement par l'emphytéote reste acquis au bailleur, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

#### **ARTICLE 13 - Sort des constructions à l'expiration du contrat**

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que l'emphytéote aura réalisées seront quittes et libres de tous droits réels et personnels quelconques et seront acquises par le bailleur, sans que celui-ci soit tenu au paiement d'une indemnité quelconque.

Cependant, l'emphytéote peut à l'expiration de son droit enlever les constructions et plantations faites par lui et auxquelles il n'était pas tenu par la convention, mais il devra réparer le dommage que cet enlèvement a causé au fonds.

#### **Article 14 – Action personnelle en dommages et intérêts à l'expiration du contrat**

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, le bailleur a contre l'emphytéote une action personnelle en dommages et intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien du fonds ainsi que pour la perte des droits que l'emphytéote a laissé prescrire par sa faute.

#### **FRAIS**

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

#### **DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu comme suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé.

Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent estimer les charges non chiffrées résultant du présent bail à dix pour cent (10%) du canon.

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

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

**CERTIFICAT D'IDENTITE.**

Le notaire instrumentant certifie les dénominations et siège social des parties aux présentes.

**DECLARATIONS FINALES**

1° Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée relatifs aux obligations du bailleur soumis à la législation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé par le notaire instrumentant, le bailleur a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti au sens dudit Code.

2° Les parties déclarent qu'elles n'ont pas été déclarées en faillite non clôturée à ce jour et qu'il n'a été déposé aucune requête en réorganisation judiciaire et, de façon générale qu'elles ne sont pas dessaisies de l'administration de leurs biens.

3° Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.", les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Grez-Doiceau, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties représentées comme dit est, ont signé avec le notaire. Considérant que l'avis du Directeur financier a été sollicité en date du 23 octobre 2018, conformément à l'article L1124-40 paragraphe 1<sup>er</sup>,4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Vu l'avis favorable du Directeur financier du 23 octobre 2018 ; Entendu l'exposé de Monsieur Clabots ainsi que les interventions de Madame De Greef et de Madame Pensis ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : de conclure avec l'asbl Patro Mère Thérèse de Nethen un bail emphytéotique, pour utilité publique (mise à disposition un bâtiment lui permettant d'y tenir ses réunions), ayant pour objet une partie du bien (10a52ca - B sur le plan ci-annexé) cadastré 5<sup>ème</sup> division C 205R3 - sis Rue Joseph Maisin n°18 à 1390 Grez-Doiceau, et ce moyennant le canon annuel de 1,00€. **Article 2** : de constituer une servitude de passade grevant le bien A au profit du bien B ; **Article 3** : d'approuver le texte de l'acte de bail emphytéotique à passer entre les parties concernées, tel que rédigé par le notaire. **Article 4** : de mettre fin au bail emphytéotique établi sur le bien en face.

**34. Patrimoine – Domaine des Vallées à Gastuche - Résidence BC3 - Projet d'acte de base – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en ses articles L1122-30 et L1222-1 ; Considérant qu'il y a lieu dans le cadre de la cession du bâtiment BCE3 de procéder à la division entre les 10 logements et les parties communes ; Vu le projet d'acte repris ci-après :

Pierre NICAISE, Benoît COLMANT et Sophie LIGOT  
Notaires-associés

**Société civile à forme de SPRL**

**0477.430.931**

**RPM Nivelles**

*Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau*

**ACTE DE BASE**  
**Domaine des Vallées à Gastuche**  
**Résidence BC3**  
**Avenue des Vallées numéros 18, 20, 22/1 à 22/9**  
**1390 Grez-Doiceau**

Clerc : SS

Dossier : 2170257-5

Nombre de pages : \*

Droit d'écriture : 50,00 euros

**Répertoire : 2018/**

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,**

Le \*,

Devant **Benoît COLMANT** notaire-associé résidant à Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la société « NICAISE, COLMANT & LIGOT, Notaires associés », ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 14.

**ONT COMPARU**

La « COMMUNE DE GREZ-DOICEAU », à 1390 Grez-Doiceau, Place Ernest Dubois, 1, portant le numéro d'entreprise 0207.227.731.

Ici valablement représentée par :

- Monsieur CLABOTS Alain, Bourgmestre, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 127 ;

- Monsieur STORMME Yves, Directeur général, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Champ des Buissons, 56.

Agissant conformément aux dispositions du Code de la Démocratie et de la décentralisation et également sous le couvert de la délibération du Conseil Communal du \* (à transmettre) dont copie ci-annexée.

Ci-après qualifiée "le comparant" ou "la Commune".

Lequel expose au préalable ce qui suit :

### EXPOSE PREALABLEE

1. La « Régie Foncière Provinciale Autonome du Brabant Wallon », ci-après dénommée la Régie, ayant son siège à Wavre (BCE 0877.915.425), est propriétaire du bien ci-après décrit :

#### COMMUNE DE GREZ-DOICEAU

##### Première division

Dans le lotissement dénommé « Le Domaine des Vallées » composé à l'origine des parcelles de terrain sises entre la Chaussée de Wavre, la Rue Joseph Decooman, la rue des Thils et la tienne Jean Flémal, aux lieux-dits Gastuche, Champ de Gastuche, l'Escavée, l'Escavie et Fond des Rys, cadastrées selon titres section E sous les numéros: 0400AP0000, 0473P0000, 0471AP0000, 0474P0000, 0401AP0000, 0472P0000, 0471BP0000, 0470CP0000, 0401/02KP0000, 0435/02AP0000 partie, 0401/02DP0000, 0402GP0000, 0402HP0000 partie, 0403P0000, 0401/02EP0000, 0400BP0000, 0405DP0000, 0475S2P0000, 0401/02CP0000 :

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de dix-sept ares trente centiares (17a 30ca), cadastrée section E numéro 511 B P0000.

Etant le **lot 160 (B.C.3.)** à l'acte de division reçu par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX, soussignés, dont plus ample question ci-après.

2. Désirant valoriser au mieux ce site susvisé, la Régie a procédé à un marché public mixte de promotion de travaux pour y développer un projet immobilier d'envergure. Par décision du 28 février 2012, ledit marché a été attribué à la société momentanée actuellement dénommée « IMMOBEL-THOMAS & PIRON: GASTUCHE », composée (i) de la société anonyme « COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE », en abrégé « IMMOBEL », à Bruxelles, (ii) de la société anonyme « THOMAS & PIRON HOME », à Our et (iii) la société anonyme « THOMAS & PIRON BATIMENT », à Wierde.

3. Le bien a fait l'objet d'un **permis d'urbanisation** sous la référence PURB.2013.0005 délivré en date du 19 juin 2015 par la Commune de Grez-Doiceau. Ce permis a été déposé au rang des minutes du notaire associé Benoît COLMANT à Grez-Doiceau aux termes d'un **acte de division** de son ministère et du notaire MICHAUX soussigné, en date du 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-16/11/2015-09982.

4. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT prénommé et le notaire Grégoire MICHAUX soussigné, le 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-02/11/2015-09578, la Régie a concédé un droit de superficie à la société momentanée « SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE » à Namur sur un ensemble de terrains dont ledit bien.

5. Le certificat prévu par l'article D.IV.74 du CoDT (anciennement article 95 du CWATUPE) a été délivré par la Commune de Grez-Doiceau en date du 30 octobre 2015.

6. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné et le notaire Grégoire MICHAUX prénommé, le 21 novembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-27/11/2017-10199, ladite société momentanée « SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE » a **renoncé purement et simplement au droit de superficie** dont elle bénéficiait sur le lot 160 (B.C.3.) objet des présentes en vertu de l'acte du 27 octobre 2015, dont question ci-avant, les travaux d'infrastructure ayant alors déjà réalisés sur ladite parcelle.

7. La Commune de Grez-Doiceau a envisagé de réaliser et financer la construction sur ce terrain d'un immeuble à appartements et d'une salle polyvalente.

8. Dès lors, la Régie s'est engagée à concéder un bail emphytéotique au profit de la Commune de Grez-Doiceau et cette dernière s'est engagée à reprendre les droits et obligations de la Régie vis-à-vis du promoteur.

9. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné, le 21 novembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-27/11/2017-10200, la Régie a concédé au profit de la Commune de Grez-Doiceau **un bail emphytéotique** sur le terrain décrit ci-dessus pour une durée de cinquante ans (50 ans) ayant pris cours le 21 novembre 2017 et finissant cinquante ans après, de telle sorte que la Régie est devenue « le bailleur » et la Commune est devenue « l'emphytéote » dudit bien.

En outre, par convention sous seing privé signée le 21 novembre 2017 entre la Régie et la Commune de Grez-Doiceau avec intervention du promoteur, la Régie a cédé à la Commune de Grez-Doiceau le marché de conception-construction-financement du bien décrit ci-dessus qui avait été attribué à ladite société momentanée.

10. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné, et le notaire Grégoire MICHAUX prénommé, le 15 décembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-

20/12/2017-10855, la Commune de Grez-Doiceau, en sa qualité d'emphytéote, a concédé au profit de ladite société momentanée «SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON: GASTUCHE», **un droit de superficie** expirant le jour de la signature de l'acte de vente des constructions par ladite société momentanée à la Commune de Grez-Doiceau.

**11.** La réception provisoire des constructions a eu lieu le **11 décembre 2018**.

**12.** Aux termes d'un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Grégoire MICHAUX, prénommé et le notaire Benoît COLMANT, soussigné, la ladite société momentanée **a vendu les constructions** à la Commune de Grez-Doiceau, entraînant l'extinction du droit de superficie concédé à ladite société momentanée le 15 décembre 2017.

**13.** En conséquence de ce qui précède, le terrain appartient à la Régie et la Commune de Grez-Doiceau est titulaire d'un bail emphytéotique jusqu'au 21 novembre 2067 et par conséquent est propriétaire des constructions érigées sur ledit terrain.

**14.** La Commune de Grez-Doiceau, comparante aux présentes, nous déclare dès lors qu'elle est titulaire **d'un droit d'emphytéose et propriétaire** du bien suivant :

### COMMUNE DE GREZ-DOICEAU

#### première division

Dans le site du « Domaine des Vallées » dont question ci-dessus :

Un **immeuble à appartements multiples avec salle polyvalente** dénommé «Domaine des Vallées à Gastuche : **Résidence BC3** », sis Avenue des Vallées numéros 18, 20, 22/1 à 22/9, érigé sur un terrain d'une contenance de dix-sept ares trente centiares (17 a 30 ca), cadastré section E numéro 511 B P0000, tel que ce terrain constitue le **lot 160 (B.C.3.)** à l'acte de division dont question ci-après.

#### Origine de propriété

Le terrain appartient à la «REGIE FONCIERE PROVINCIALE AUTONOME DU BRABANT WALLON » à Wavre (BCE 0877.915.425), ci-après dénommée la Régie et les constructions appartiennent à la Commune de Grez-Doiceau, comparante aux présentes, suite aux événements suivants :

##### Concernant le terrain :

Le terrain appartient à la Régie suite aux événements suivants:

. Originellement, les parcelles **400a, 473, 471a et 474** appartenaient depuis plus de 30 ans aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane qui les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

. Originellement, la parcelle **401/02c** appartenait depuis plus de 30 ans aux époux DEMORTIER Gustave Jean Joseph – VAN CALSTER Marie Joséphine.

Lesquels sont restés en indivision dans le bien précité après leur divorce.

Monsieur DEMORTIER Gustave, alors divorcé, est décédé le 14 février 1984 et sa succession est échue à ses enfants chacun à concurrence d'un tiers en pleine propriété savoir :

- DEMORTIER Clarisse Bibiana Désiré
- DEMORTIER Mireille Louisa Clarisse
- DEMORTIER, Clémentine.

Madame DEMORTIER Clémentine est décédée le 8 juin 1996 laissant recueillir sa succession par ses enfants chacun à concurrence d'une moitié savoir Madame ACKERMANS Fabienne Sidonie Simone et Monsieur ACKERMANS Henri Marcel Gustave.

Madame VAN CALSTER Marie Joséphine en son vivant divorcée de Monsieur Gustave DEMORTIER et non remariée est décédée ab intestat à Wavre, le 10 février 1999, en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires ses deux filles étant Mesdames DEMORTIER Clarisse et Mireille, précitées, à concurrence chacune d'un tiers indivis et ses deux petits-enfants étant Madame ACKERMANS Fabienne et Monsieur ACKERMANS Henri, précités, chacun à concurrence d'un sixième indivis.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le Notaire Bernard Houet, à Wavre le 3 février 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles sous le numéro 47-T-11/03/2004-02565 aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane Marie qui l'ont vendu à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

. Originellement, la parcelle **401a** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à la Vicomtesse de SPOELBERCH Nadine Françoise Jeanne Thérèse Marie Ghislaine, qui l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02878.

. Originellement, la parcelle **472** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux DESMETH Pierre – CRIKELER Marthe.

Madame CRIKELER Marthe est décédée le 14 août 1974. Sa succession est échue pour l'usufruit à son époux et le surplus à ses 2 filles, Madame DESMETH Marie Monique Ghislaine Mady Thérèse et à Madame DESMETH Anne Marie Andrée Liliane Colette Ghislaine.

Monsieur DESMETH Pierre est décédé le 31 décembre 1993.

Mesdames DESMETH Marie et Anne en devinrent propriétaires chacune à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02883.

. Originellement les parcelles **471b et 470c** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame CRIKELER Marthe dont la succession fut recueillie puis les parcelles vendues à la Régie comme écrit ci-avant.

. Originellement, les parcelles **401/02k et 402h** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux COISMAN Fernand – MOUREAU Marie-Louise.

Lequel est décédé le 17 août 1964 laissant recueillir l'usufruit de sa succession par son épouse et la nue-propriété par :

- Madame COISMAN Denise Félicie Caroline Justine,
- Monsieur COISMAN André Ernest Ivan, employé,
- Madame COISMAN Georgette Marie,
- Madame COISMAN Alice Renée Monique,
- Monsieur COISMAN Michel Guillaume Maurice,
- Madame COISMAN Nelly Fernande Denise,
- Monsieur COISMAN Eric Raymond Maurice Julien.

Madame MOUREAU Marie-Louise est décédée le 3 avril 1988 laissant recueillir sa succession par les conjoints COISMAN prénommés.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le Notaire Philippe Jentges, à Wavre, le 15 septembre 1989, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 2 octobre suivant, volume 3397 numéro 19 aux époux DE CEUSTER Antoine Joseph - SABLON Anne Mireille.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

. Originellement les parcelles **435/02a, 401/02d, 402g, 403 et 401/02e** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE CEUSTER Antoine Joseph qui les a vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

. Originellement, les parcelles **400b et 475s2** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul Arthur et Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques Emile.

Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul est décédé à Uccle, le 19 janvier 1999 laissant pour recueillir sa succession son épouse, Madame RENARD Hortense, pour la moitié en pleine propriété et pour l'usufruit, et son frère, Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques pour la moitié en nue-propriété.

Madame RENARD Hortense est décédée à Uccle le 1<sup>er</sup> juillet 2001 sans laisser d'héritier réservataire, ni ascendant, ni descendant, et aux termes de son testament olographe en date du 10 septembre 1996, déposé au rang des minutes du notaire Edouard De Ruydts, à Forest, le 2 août 2001, la succession de la défunte a été recueillie par

- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Brigitte Françoise Marie Thérèse,
- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Bernadette Marguerite Jean Marie,
- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Yves Albert Arthur Marie,
- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Daniel Paul Emile Jean Marie,
- Madame DE GRAEUWE D'AOUST Myriam Brigitte Claire,
- Madame CREVECOEUR Béatrice Hélène Marie Alice,

chacun à concurrence d'un sixième en pleine propriété, sous réserve d'un legs particulier ne concernant pas les biens vendus.

Lesquelles les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04111.

. Originellement la parcelle **405d** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame TOURY Angèle et Madame VANLOO Joséphine

Laquelle est décédée le 25 juillet 1985 laissant recueillir sa succession par Madame TOURY Angèle qui est décédée le 20 mai 1991 laissant recueillir sa succession par Madame JADOUL-DIVE Viviane.

Laquelle l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02882.

Concernant les constructions, il est renvoyé à l'exposé préalable.

## CONSTRUCTIONS-PERMIS D'URBANISME

### **a) Constructions**

L'immeuble a été construit conformément aux documents suivants :

- 1) le cahier des charges général du 12 juillet 2011, y compris ses avenants ultérieurs ;
- 2) le cahier des charges spécifique à l'immeuble BC3 du 9 mars 2018 ;

3) l'ensemble des plans restés annexés au permis d'urbanisme, dressés par la société Assar L'Atelier Architects, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- 02-PU-05-I-001 - Situation ;
- 02-PU05-I-002 – BC3 : Plan d'implantation niveau rez-de-chaussée ;
- 02-PU-05-I-003 – BC3 : Plan d'implantation toiture ;
- 02-PU-05-A-3-100 – BC3 : Plans ;
- 02-Pu-05-A-3-200 – BC3 : Coupes ;
- 02-PU-05-A-3-300 – BC3 – Elévations ;

4) l'ensemble des plans d'exécution dressés par le bureau d'architecture L'Atelier Architects SA, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- GAS-AR-EX-22-3-2 – Immeuble BC3 – Plan d'implantation ;
- GAS-AR-EX-100-3-7 – Immeuble BC3 – Plan du rez-de-chaussée ;
- GAS-AR-EX-110-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 1 ;
- GAS-AR-EX-120-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 2 ;
- GAS-AR-EX-130-3-3 – Immeuble BC3 – Plan grenier ;
- GAS-AR-EX-200-3-3 – Immeuble BC3 – Façade avant ;
- GAS-AR-EX-210-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale;
- GAS-AR-EX-220-3-2 – Immeuble BC3 – Façade arrière ;
- GAS-AR-EX-230-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale;
- GAS-AR-EX-301-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 1-1 ;
- GAS-AR-EX-302-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 2-2 ;

Le bien se trouve plus amplement décrit au cahier général des charges régissant l'immeuble BC3. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures mis en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-avant concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Pour le surplus, il est renvoyé aux plans précités dont les cotes ne tiennent pas compte des revêtements tels que plafonnage, ... une légère différence peut donc apparaître entre les cotes sur plans et les dimensions effectives.

#### **b) Permis d'urbanisme**

Le permis d'urbanisme a été délivré en date du 10 novembre 2017 par la Commune de Grez-Doiceau sous le n°PU/2017/7421/BH.

### **SITUATION URBANISTIQUE - SERVITUDES**

#### **a) généralités**

Le comparant déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le comparant déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le notaire instrumentant déclare, en outre :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien 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.

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre de préemption ni de remembrement urbain, ni de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ou dans le plan relatif à l'habitat permanent,

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou par une quelconque mesure de protection du patrimoine ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le comparant déclare en outre que Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni de déclaration préalable.

#### **b) Lettre de la commune**

Le notaire Grégoire MICHAUX, prénommé, a interrogé l'administration communale de Grez-Doiceau, à l'effet de connaître les informations visées à l'article D.IV.97.

Par courrier en date du 14 août 2018, ladite administration a répondu ce qui suit :

« Biens situés en zone d'aménagement communal concerté (01 E 401 A, 01 E 472, 01 E 471 B, 01

<p><i>E 470 C, 01E 401/02K, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 400 B, 01 E 405 D, 01E 475 S 2, 01 E 401/02C, 01 E 473, 01 E 471 A, 01 E 474, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 403, 01 E 400 A) et en zone d'habitat (01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 435/02A, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez;</i></p> <p><i>Biens situés dans l'aire résidentielle (entre 5 et 11 logements/ha) (01 E 435/02A, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) et dans l'aire urbaine (minimum 17 logements/ha) (01 E 470 C, 01 E 402 H, 01 E 475 S 2, 01 E 401/02C) au Schéma de développement communal</i></p>	
<i>Application des articles 419 et 422 du GRU</i>	<i>Aucun règlement sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour les parcelles</i>
<i>Permis d'urbanisation</i>	<i>Les biens sont situés dans le périmètre du lotissement dénommé « ZACC de Gastuche » délivré par le Collège du 19/06/2015 sous la référence PURB.2013.0005</i>
<i>Site à réaménager</i>	<i>Les biens ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager</i>
<i>Guide communal d'urbanisme</i>	<i>Néant</i>
<i>Situation urbanistique après 01/01/1977</i>	<p><i>Les biens en cause ont fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 02/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet l'abattage (mise à blanc) d'une zone de la ZACC + l'abattage d'un charme et d'un chêne hors de la zone de mise à blanc, dont les références sont : 2015.7064.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 403, 01 E 401/02E, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 470 C, 01 E 401/02K, 01 E 401/02C, Tienne Jean Flémal - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li> <li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 09/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 4 habitations, dont les références sont : 2015.7068.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403 Pie, 01 E 405 D Pie, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li> <li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 16/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction groupée de 2 immeubles à appartements – BC 1 (1 commerce et 2 appartements) et BC 2 (4 commerces et 8 appartements), dont les références sont : 2015.7045.PF (Délivré) (parcelles 01 E 470 C, Chaussée de Wavre - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li> <li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 13/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des habitations résidentielles (32) Coll 1-2, Cont 3 à 22 et Moy 1 à 11 (Rue de l'Ermite n° 1 à 19 et rue de l'industrie n° 1 à 21), dont les références sont : 2015.7049.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 400 A, 01 E 471 A, 01 E 472, 01 E 473, 01 E 474, rue de l'Ermite - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li> <li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 20/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des immeubles résidentiels collectifs (BC 4-5 et BC 6), dont les références sont : 2015.7048.BH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li> </ul>

- un permis d'urbanisme délivré le 26/02/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 40 habitations unifamiliales (Moy 19 à 29; Moy 39 à 48; Moy 59 à 66 et Moy 76 à 86), dont les références sont : 2015.7101.ACH (Délivré) (parcelle 01 E 400 A, 01 E 470 C, 01 E 475 S 2, Venelle de Froidevau - Grez- Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 25/03/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 35 habitations unifamiliales (Moy 12 à Moy 18, Moy 30 à Moy 38, Moy 49 à moy 58 et moy 67 à moy 75), dont les références sont : 2016.7133.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 400 A, 01 E 400 B, 01 E 401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 475 S 2, Clos du Diable Vert - Grez- Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 17/02/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 22 habitations unifamiliales, dont les références sont : 2017.7313.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 24/03/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 24 habitations Clos des Papeteries, n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 et 19 et Venelle de la Maladrerie n° 1 à 8, dont les références sont : 2016.7312.BH (Délivré) (parcelles 01 E 405 D, 01 E 400 A, 01 E 401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 401/02K, 01 E 402 G, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 06/10/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la régularisation des revêtements de façade des lucarnes (modification du P.U.2015/7048 octroyé le 20/11/2015), dont les références sont : PU.2017.7427.BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 10/11/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel avec salle commune BC3, dont les références sont : PU/2017/7421/BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Avenue des Vallées - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : THOMAS & PIRON Bâtiment S.A.;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Les biens en cause ont fait l'objet des permis suivants :

- un article 127 délivré le 16/12/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique, dont les références sont :

	<p>2015.7074.PF (Délivré) (parcelle 01 E 401/02C, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un article 127 délivré le 25/01/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique et à gaz, dont les références sont : 2015.7089.PF (Délivré) (parcelle 01 E 475 S 2, Rue Joseph Decooman - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</li> <li>- un article 127 délivré le 30/01/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un milieu d'accueil (crèche), dont les références sont : 2016.7278.PF (Délivré) (parcelles 01 E 401 A, 01 E 470 C, 01 E 471 A, 01 E 471 B, 01 E 472, 01 E 400 A, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : CPAS de et à Grez-Doiceau ;</li> </ul> <p>Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour; Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée</p>
Bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie (art. 192)	Néant
Liste de sauvegarde (art. 193)	Les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine
Bien classé (art. 196)	Les biens ne sont pas classés en application de l'article 196 du même Code
Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (art. 209)	Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code
Bien repris à l'inventaire des sites archéologiques (art. 233)	Les biens ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code
Arbres/haies remarquables	Néant
Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.3°)	Risque éboulement versant : Néant
Statut de la voirie	Communal (rue des Thils) Régional (chaussée de Wavre) Privé (toutes les autres)
Équipement de la voirie	Les biens bénéficient 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
Servitude en sous-sol	Néant
Egout : zone PASH	Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus au PASH
Egout équipement	Voirie égouttée
Egout : autorisation	Autorisation du Collège communal en date du 03/11/2016
Natura 2000	Néant
Permis d'environnement / Permis unique	Déclaration environnementale de classe 3 pour une chaudière de 120 Kw (rue de l'Ermitte 2) et un parking pour 10 à 50 véhicules (réf. DE/2017/61) - Octroi : 07/09/2017 - Echéance : 06/09/2027
Banque de données gestion de sols (art. D.IV.97-8°)	Néant
Alignement obligatoire	Voir prescriptions du lotissement (ZACC de Gastuche

<i>Emprise</i>	<i>Néant</i>
<i>Expropriation prévue</i>	<i>Néant</i>
<i>Droit de préemption</i>	<i>Le bien n'est pas soumis au droit de préemption - Néant</i>

#### Remarques

- *En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*
- *Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...) »*

#### **c) Zone à risque**

Conformément à l'article 129 de la loi du 14 avril 2014 relative aux assurances, le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, à l'exception des parcelles anciennement cadastrées 475 S 2, 470 C et 471 B, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « moyen » d'inondation et des parcelles 471 B, 472 et 400 A, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « faible » d'inondation.

#### **d) Situation existante**

Le comparant garantit la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et qu'il n'a pas réalisés ou maintenus des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1, 2<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le comparant déclare que le bien est composé d'entités actuellement affectées à l'habitation, ainsi que d'une salle polyvalente.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

#### **e) Gestion des sols pollués**

Le comparant déclare que son attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le comparant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien précité ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Jusqu'au 1er janvier 2019, la banque de données d'état du sol est consultable à titre purement informatif. Le comparant déclare que le bien prédécrit apparaît sur la banque de données sans couleur. Cela signifie que l'Administration ne dispose, actuellement, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle.

#### **f) Servitudes**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

### ANNEXION

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- le permis d'urbanisme date du 10 novembre 2017 par la Commune de Grez-Doiceau sous le n° PU/2017/7421/BH ;
- le cahier des charges dont question ci-dessus ;
- les plans dont question ci-dessus ;

- le plan avec procès-verbal de division reprenant les plans des parties communes et privatives de chaque étage de l'immeuble et le tableau des quotités dressés par Monsieur Michaël Dony, agissant pour le compte de la sprl C<sup>2</sup>PROJECT dont les bureaux sont établis à 1380 Lasne, Chemin de la Maison du Roi, 30D, en date du 25 octobre 2015 ; le comparant déclare que le plan préventé est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros \*/\* et qu'à sa connaissance le plan n'a pas été modifié.

Le cahier des charges, le permis, les plans et le rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

## **PLACEMENT SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ**

Cet exposé fait,

le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base.

### Dérogation au Code civil

La division d'un immeuble bâti en lots comprenant des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités dans les parties communes du bâtiment nécessite, en principe, l'établissement de statuts, sauf si la nature du bien ne le justifie pas, et pour autant que les propriétaires s'accordent sur cette dérogation.

La nature du bien dont question au présent acte, limité à deux lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet ensemble immobilier par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi. Au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots, et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes.

Dès lors, le comparant requiert le notaire soussigné de lui donner acte de sa volonté de déroger au régime légal de la copropriété forcée des immeubles divisés tel qu'instauré par les articles 577-3 et suivants du Code civil.

### Principes

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ièmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

### **DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que le bien est divisé en deux lots :

#### **LOT 1**

**Une salle polyvalente au rez-de-chaussée** comprenant :

**- en propriété privative et exclusive :**

la salle commune telle qu'elle est ainsi dénommée au plan avec procès-verbal de division ci-annexé

**- en copropriété et indivision forcée :**

mille six cent trente et un/dix millièmes (1.631/10.000ièmes) dans les parties communes, hors le terrain

**Ce lot porte l'identifiant parcellaire : E 511 A 9 P0001**

#### **LOT 2**

**La partie de l'immeuble affecté à usage d'habitations** comprenant :

**- en propriété privative et exclusive :**

les dix appartements tels qu'ils sont dénommés BC3-01, BC3-11, BC3-12, BC3-13, BC3-14, BC3-21, BC3-22, BC3-23, BC3-24, BC3-25 au plan avec procès-verbal de division ci-annexé

**- en copropriété et indivision forcée :**

huit mille trois cent soixante-neuf /dix millièmes (8.369/10.000ièmes) dans les parties communes, hors le terrain

**Ce lot porte l'identifiant parcellaire : E 511 A 9 P0002**

### **DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES**

1. Sol et sous-sol

**Le terrain appartient à la Régie, comme précisé ci-dessus.**

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

### 11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

### 12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage.

### 14. Électricité

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant les parties communes.

### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les parties reprises en orange au plan avec procès-verbal de division ci-annexé au plan

### 16. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

### 17. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché

au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 18. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 19. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

### ASSURANCES

Les propriétaires couvriront tous les risques (incendie, inondation, bris de verre, etc.) relatifs aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble auprès d'une seule compagnie d'assurances.

Ils renoncent au recours entre eux, ainsi qu'à l'encontre des occupants autres que leurs locataires, même si le sinistre est né dans une partie privative du bâtiment, sauf le recours en cas de mauvaise foi. Ils renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que les locataires renoncent réciproquement. Les propriétaires bailleurs imposeront cet abandon de recours aux locataires.

La responsabilité de chaque propriétaire pour tout dommage qui lui serait imputable sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil relativement à l'immeuble ou à son usage sera couverte par une assurance commune.

Les primes de ces assurances communes seront partagées entre les propriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

### RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

#### Chauffage – Eau chaude

L'immeuble est équipé d'une chaudière collective et d'un compteur pour le gaz et d'un compteur pour l'eau.

Les frais de chauffage et d'eau chaude sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des sous-compteurs indiquant la consommation réelle de chaque entité, salle polyvalente ou appartement.

#### Eau froide

Chaque entité, salle polyvalente ou appartement, est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou son occupant.

Il n'existe pas de compteur particulier pour les parties communes.

#### Électricité

Chaque entité, salle polyvalente ou appartement, est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou son occupant.

La consommation d'électricité pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### Dépenses

Les dépenses de copropriété seront décidées à la majorité des dix millièmes et supportées à concurrence des dix millièmes.

#### Surplus

Pour le surplus, les propriétaires des lots décideront à l'unanimité du règlement de copropriété.

### DISPOSITIONS FINALES

#### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à \* euros pour un/dix millième.

#### Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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, le comparant a signé avec nous, notaire.

Considérant que l'avis du Directeur financier a été sollicité en date du 18 décembre 2018, conformément à l'article L1124-40 paragraphe 1<sup>er</sup>,4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Vu l'avis favorable du Directeur financier du 18 décembre 2018 ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE : **Article unique** : d'approuver le texte de l'acte de Base, tel que rédigé par le notaire.

**35. Patrimoine – Domaine des Vallées à Gastuche - Résidence BC3 – Acquisition pour utilité publique - Projet d'acte de vente – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en ses articles L1122-30 et L1222-1 ; Considérant que l'Administration communale s'est engagée auprès de la société momentanée « **SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE** » à acquérir le bâtiment BC3 dès sa réalisation ; Vu le projet d'acte repris ci-après :

L'an deux mille dix-huit.

Le \*\*\*\*.

Devant Nous, Maître Grégoire MICHAUX, notaire de résidence à Beauvechain, et Maître Benoît COLMANT, notaire à la résidence de Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la société "Nicaise, Colmant & Ligot, Notaires Associés SPRL", ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 14.

#### ONT COMPARU:

D'UNE PART,

La société momentanée « **SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE** » ayant son siège social à 5100 Namur, Rue du Fort d'Andoy, 5, identifié à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0633.758.111, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 633.758.111.

Constituée aux termes d'une convention sous seing privée du 05 mai 2015.

Composée de :

a) la société anonyme « **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE** », en abrégé « **IMMOBEL** », ayant son siège social établi à 1000 Bruxelles, Rue de la Régence, 58, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0405.966.675 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 405.966.675.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Vanderlinden à Bruxelles, le 9 juillet 1863 et autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet suivant.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Peter Van Melkebeke à Bruxelles à l'intervention du notaire Patrick Bioul à Gembloux, le 23 mai 2013, publié aux annexes du Moniteur Belge sous la référence 2013-06-07 / 0085863.

Aux termes d'un procès-verbal du conseil d'administration du 11 juillet 2013, dressé par le notaire Peter Van Melkebeke à Bruxelles, à l'intervention du notaire Patrick Bioul à Gembloux, publié aux annexes du Moniteur Belge sous la référence 2013-08-01/0120356, la société IMMOBEL a absorbé la société anonyme LOTINVEST, dont le siège était sis à 1000 Bruxelles, Rue de la Régence 59 (RPM 0451.565.088).

Aux termes d'un procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 29 juin 2016, dressé par le notaire Peter Van Melkebeke, au cours de laquelle la société IMMOBEL a absorbé la société en commandite par actions ALLFIN GROUP dont le siège était sis à 1000 Bruxelles, rue des Colonies 56 et inscrite au registre des personnes morales à Bruxelles sous le n° d'entreprise 0862 546 467. Ce procès-verbal est publié aux annexes du Moniteur Belge sous la référence 2016-07-19/16100654.

Ici représentée par Monsieur HELLEPUTTE Philippe, domicilié à 1200 Bruxelles, Clos André Rappe, 4 bte 8, en vertu d'une procuration reçue par le notaire \*\*\* en date du \*\*\* dont une expédition se trouve annexée au présent acte.

b) la société anonyme « **THOMAS & PIRON HOME** », dont le siège social est établi à 6852 Our, La Besace, 14, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0415.776.939 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 415.776.939

Société constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée par acte reçu par le notaire Jean-Michel Istace à Paliseul, le 10 février 1976, publié aux annexes du Moniteur Belge du 3 mars suivant sous le numéro 667-10.

Transformée en société anonyme par acte du notaire Philippe Tilmans à Wellin, le 12 juin 2003, publié aux annexes du Moniteur Belge du 4 juillet suivant sous référence 03075903.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine Lucy à Wellin, substituant Gérard Debouche, notaire à Feluy, empêché, à l'intervention du notaire Gérard Debouche précité, le 30 avril 2014, publié aux annexes du Moniteur Belge sous la référence 2014-06-05/0112118.

Ici représentée par Monsieur LADOUCE Sébastien Florent Marie Ghislain, né à Namur, le 27 novembre 1979, domicilié à 5530 Yvoir, Rue de Spontin, Durnal 12, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe Tilmans à Wellin, le 14 décembre 2004, dont une expédition est restée annexée à la procuration authentique reçue par le Notaire soussigné en date du 23 février 2016, dont une expédition est elle-même restée annexée à un acte reçu le 29 février 2016, par les notaires Michaux et Colmant soussignés et à l'intervention du notaire Jacques Wathélet à Wavre, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies, le 10 mars suivant sous la formalité 47-T-10/03/2016-02075.

c) la société anonyme « **THOMAS & PIRON BATIMENT** », dont le siège social est établi à 5100 Namur (Wierde), Rue Fort d'Andoy, 5, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0848.805.725 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0848.805.725

Société constituée sous la dénomination « THOMAS & PIRON BATIMENTS » aux termes d'un acte reçu par le notaire François Gilson à Paliseul le 19 septembre 2012, publié aux annexes du Moniteur Belge sous la référence 2012-09-21 / 0304866.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine Lucy à Wellin, le 28 septembre 2018, publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 octobre suivant sous la référence 18331710.

Ici représentée conformément à l'article 27 de ses statuts, ainsi qu'en vertu de la délégation de pouvoirs décidée par son Conseil d'administration en sa séance du 22 avril 2016, publiée aux Annexes du Moniteur Belge le 30 mai suivant sous le numéro 16073913, par :

1) Madame VANTOMME Elodie Brigitte, domiciliée à 6800 Libramont, Rue des Chasseurs Ardennais, 27, dûment habilitée aux termes de la décision du 22 avril 2016 susvisée ;

2) son administrateur-délégué, savoir la société privée à responsabilité limitée « SMAPIC » ayant son siège social à 5332 Assesse, Rue Basse 42, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0632.967.956, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier DUGARDIN, à Saint-Servais/Namur, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, publié par extrait aux Annexes du Moniteur Belge du 6 juillet 2015 sous le numéro 15311316, ici elle-même représentée par son représentant permanent, savoir Monsieur LEFEBVRE Aubry Michel Jean, domicilié à 5332 Crupet (Assesse), Rue Basse 42, nommé à cette fonction en suite de l'acte constitutif et publié en même temps ; laquelle société a été nommée à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en sa séance du 25 octobre 2017, laquelle décision a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 27 novembre 2017 sous le numéro 17165327.

Ci-après dénommée « la Partie venderesse », « le Vendeur », « le Promoteur », « le Constructeur », ou « le Propriétaire des constructions ».

ET D'AUTRE PART,

La « **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU** », à 1390 Grez-Doiceau, Place Ernest Dubois, 1, portant le numéro d'entreprise 0207.227.731.

Ici valablement représentée par :

- Monsieur CLABOTS Alain, Bourgmestre, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 127 ;
- Monsieur STORMME Yves, Directeur général, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Champ des Buissons,

56.

Agissant conformément aux dispositions du Code de la Démocratie et de la décentralisation et également sous le couvert de la délibération du **Conseil Communal du \* (à transmettre)** dont copie ci-annexée.

Ci-après dénommée « la Partie acquéreuse », « l'Acquéreur », « l'Emphytéote » ou « la Commune ».

Lesquelles, préalablement à l'acte objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

## **EXPOSE**

1. La « **Régie Foncière Provinciale Autonome du Brabant Wallon** », ci-après dénommée la Régie, ayant son siège à 1300 Wavre, Parc des Collines – Bâtiment Archimède – Place du Brabant Wallon 1, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0877.915.425, est propriétaire du bien ci-après décrit :

### **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU (1<sup>ière</sup> division cadastrale)**

Dans le site dénommé « Le Domaine des Vallées » étant une parcelle de terrain sise entre la Chaussée de Wavre, la Rue Joseph Decooman, la rue des Thils et la tienne Jean Flémal, aux lieux-dits Gastuche, Champ de Gastuche, l'Escavée, l'Escavie et Fond des Rys, cadastrée selon titres section E sous les numéros: 0400AP0000, 0473P0000, 0471AP0000, 0474P0000, 0401AP0000, 0472P0000, 0471BP0000, 0470CP0000, 0401/02KP0000, 0435/02AP0000 partie, 0401/02DP0000, 0402GP0000, 0402HP0000 partie, 0403P0000, 0401/02EP0000, 0400BP0000, 0405DP0000, 0475S2P0000, 0401/02CP0000 :

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de dix-sept ares trente centiares (17a 30ca),

Etant le **lot 160** du lotissement susvisé, tel que mieux décrit à l'acte de division reçu par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX, soussignés, dont plus ample question ci-après.

Numéro d'identifiant parcellaire : E 511 B P0000.

2. Désirant valoriser au mieux ce site susvisé, la Régie a procédé à un **marché** public mixte de promotion de travaux pour y développer un projet immobilier d'envergure. Par décision du 28 février 2012, ledit marché a été attribué à la société momentanée actuellement dénommée « IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE ».

3. Les biens prédécrits ont fait l'objet d'un **permis d'urbanisation** sous la référence PURB.2013.0005 délivré en date du 19 juin 2015 par la Commune de Grez-Doiceau. Ce permis a été déposé au rang des minutes du notaire associé Benoît Colmant à Grez-Doiceau aux termes d'un **acte de division** de son ministère et du notaire Michaux soussigné, en date du 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques à Ottignies-Louvain-La-Neuve sous la référence 47-T-16/11/2015-09982

4. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît Colmant prénommé et le notaire Grégoire Michaux soussigné, le 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques à Ottignies-Louvain-La-Neuve sous la référence 47-T-02/11/2015-09578, le propriétaire du terrain a renoncé purement et simplement au profit du Promoteur au droit **d'accession** lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil sur les constructions, plantations et ouvrages qu'il érigera sur le terrain dont question ci-avant en conformité aux permis d'urbanisme délivrés par l'autorité compétente.

5. Le certificat prévu par l'article D.IV.74 du CoDT (anciennement article 95 du CWATUPE) a été délivré par la Commune de Grez-Doiceau en date du 30 octobre 2015.

6. Aux termes d'un acte reçu le 21 novembre 2017 par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX soussignés, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 27 novembre suivant sous la formalité 47-T-27/11/2017-10199, le Promoteur a **renoncé purement et simplement au droit de superficie** dont elle bénéficiait sur la parcelle de terrain objet des présentes (lot 160) et telle que décrite ci-après, les travaux d'infrastructure ayant alors déjà été réalisés sur ladite parcelle.

7. La Commune de Grez-Doiceau a envisagé de réaliser et financer la construction sur cette parcelle de terrain d'un immeuble à appartements et d'une salle polyvalente.

8. Dès lors, la Régie s'était engagée à concéder un bail emphytéotique au profit de la Commune de Grez-Doiceau et cette dernière s'est engagée à reprendre les droits et obligations de la Régie vis-à-vis du Promoteur.

9. Aux termes d'un acte reçu le 21 novembre 2017 par le notaire Benoît COLMANT soussigné, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 27 novembre suivant sous la formalité 47-T-27/11/2017-10200, la Régie a concédé à la Commune de Grez-Doiceau un **bail emphytéotique** sur ladite parcelle de terrain pour une durée de cinquante ans (50 ans) ayant pris cours le 21 novembre 2017 et finissant cinquante ans après, de telle sorte que la Régie est devenue « le bailleur » et la Commune est devenue « l'emphytéote » dudit bien.

En outre, par convention sous seing privé signée le 21 novembre 2017 entre la Régie et la Commune de Grez-Doiceau avec intervention du Promoteur, la Régie a cédé à la Commune de Grez-Doiceau le marché de conception-construction-financement du bien décrit ci-dessus qui avait été attribué au Promoteur comme exposé ci-dessus.

10. Aux termes d'un acte reçu le 15 décembre 2017 par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX soussignés, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies le 20 décembre suivant sous la formalité 47-T-20/12/2017-10855, la Commune de Grez-Doiceau a consenti un **droit de superficie** expirant le jour de la signature de l'acte de vente des constructions par le Promoteur préqualifié à la Commune de Grez-Doiceau sur ladite parcelle, en vue d'y ériger d'un immeuble à appartements avec salle communautaire.

11. En conséquence de ce qui précède, le terrain appartient à la Régie, la Commune de Grez-Doiceau est titulaire d'un bail emphytéotique jusqu'au 21 novembre 2067 et le Promoteur est propriétaire des constructions en vertu de son droit de superficie.

## VENTE

Ceci exposé, les Parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

Le Vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit à l'Acquéreur qui déclare accepter la pleine propriété des biens suivants :

### COMMUNE DE GREZ-DOICEAU (1<sup>ière</sup> division cadastrale)

Dans le site dénommé « Le Domaine des Vallées » étant une parcelle de terrain sise entre la Chaussée de Wavre, la Rue Joseph Decooman, la rue des Thils et la tienne Jean Flémal, aux lieux-dits Gastuche, Champ de Gastuche, l'Escavée, l'Escavie et Fond des Rys, cadastrée selon titres section E sous les numéros: 0400AP0000, 0473P0000, 0471AP0000, 0474P0000, 0401AP0000, 0472P0000, 0471BP0000, 0470CP0000, 0401/02KP0000, 0435/02AP0000 partie, 0401/02DP0000, 0402GP0000, 0402HP0000 partie, 0403P0000, 0401/02EP0000, 0400BP0000, 0405DP0000, 0475S2P0000, 0401/02CP0000 :

Un **immeuble à appartements multiples avec salle polyvalente** dénommé «Domaine des Vallées à Gastuche : **Résidence BC3** », sis Avenue des Vallées numéros 18, 20, 22/1 à 22/9, érigé sur une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de dix-sept ares trente centiares (17a 30ca), étant le lot 160 du lotissement susvisé, tel que mieux décrit à l'acte de division reçu par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX, soussignés, dont plus ample question ci-avant.

Numéro d'identifiant parcellaire : E 511 B P0000.

Ci-après invariablement dénommés « le bien » ou « les biens ».

### Plan

L'assiette des terrains précités se trouve figurée au plan parcellaire resté annexé à l'acte de division dont question ci-dessus.

### Origine de propriété

Le Promoteur est Propriétaire des constructions pour les avoir faites et les faire ériger à ses frais.

Le terrain, assiette du bien prédécrit appartient à la Régie suite aux événements suivants :

\* Originellement, les parcelles **400a, 473, 471a et 474** appartenaient depuis plus de 30 ans aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane qui les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

\* Originellement, la parcelle **401/02c** appartenait depuis plus de 30 ans aux époux DEMORTIER Gustave Jean Joseph – VAN CALSTER Marie Joséphine.

Lesquels sont restés en indivision dans le bien précité après leur divorce.

Monsieur DEMORTIER Gustave, alors divorcé, est décédé le 14 février 1984 et sa succession est échue à ses enfants chacun à concurrence d'un tiers en pleine propriété savoir :

- DEMORTIER Clarisse Bibiana Désiré
- DEMORTIER Mireille Louisa Clarisse
- DEMORTIER, Clémentine.

Madame DEMORTIER Clémentine est décédée le 8 juin 1996 laissant recueillir sa succession par ses enfants chacun à concurrence d'une moitié savoir Madame ACKERMANS Fabienne Sidonie Simone et Monsieur ACKERMANS Henri Marcel Gustave.

Madame VAN CALSTER Marie Joséphine en son vivant divorcée de Monsieur Gustave DEMORTIER et non remariée est décédée ab intestat à Wavre, le 10 février 1999, en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires ses deux filles étant Mesdames DEMORTIER Clarisse et Mireille, précitées, à concurrence chacune d'un tiers indivis et ses deux petits-enfants étant Madame ACKERMANS Fabienne et Monsieur ACKERMANS Henri, précités, chacun à concurrence d'un sixième indivis.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le notaire Bernard Houet, à Wavre le 3 février 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles sous le numéro 47-T-11/03/2004-02565 aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane Marié qui l'ont vendu à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

\* Originellement, la parcelle **401a** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à la Vicomtesse de SPOELBERCH Nadine Françoise Jeanne Thérèse Marie Ghislaine, qui l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02878.

\* Originellement, la parcelle **472** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux DESMETH Pierre – CRIKELER Marthe.

Madame CRIKELER Marthe est décédée le 14 août 1974. Sa succession est échue pour l'usufruit à son époux et le surplus à ses 2 filles, Madame DESMETH Marie Monique Ghislaine Mady Thérèse et à Madame DESMETH Anne Marie Andrée Liliane Colette Ghislaine.

Monsieur DESMETH Pierre est décédé le 31 décembre 1993.

Mesdames DESMETH Marie et Anne en devinrent propriétaires chacune à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02883.

\* Originellement les parcelles **471b et 470c** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame CRIKELER Marthe dont la succession fut recueillie puis les parcelles vendues à la Régie comme écrit ci-avant.

\* Originellement, les parcelles **401/02k et 402h** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux COISMAN Fernand – MOUREAU Marie-Louise.

Lequel est décédé le 17 août 1964 laissant recueillir l'usufruit de sa succession par son épouse et la nue-propriété par :

- Madame COISMAN Denise Félicie Caroline Justine,
- Monsieur COISMAN André Ernest Ivan, employé,
- Madame COISMAN Georgette Marie,
- Madame COISMAN Alice Renée Monique,
- Monsieur COISMAN Michel Guillaume Maurice,
- Madame COISMAN Nelly Fernande Denise,
- Monsieur COISMAN Eric Raymond Maurice Julien.

Madame MOUREAU Marie-Louise est décédée le 3 avril 1988 laissant recueillir sa succession par les consorts COISMAN prénommés.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le notaire Philippe Jentges, à Wavre, le 15 septembre 1989, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 2 octobre suivant, volume 3397 numéro 19 aux époux DE CEUSTER Antoine Joseph - SABLON Anne Mireille.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

\* Originellement les parcelles **435/02a, 401/02d, 402g, 403 et 401/02e** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE CEUSTER Antoine Joseph qui les a vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

\* Originellement, les parcelles **400b et 475s2** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul Arthur et Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques Emile.

Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul est décédé à Uccle, le 19 janvier 1999 laissant pour recueillir sa succession son épouse, Madame RENARD Hortense, pour la moitié en pleine propriété et pour l'usufruit, et son frère, Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques pour la moitié en nue-propriété.

Madame RENARD Hortense est décédée à Uccle le 1<sup>er</sup> juillet 2001 sans laisser d'héritier réservataire, ni ascendant, ni descendant, et aux termes de son testament olographe en date du 10 septembre 1996, déposé au rang des minutes du notaire Edouard De Ruydts, à Forest, le 2 août 2001, la succession de la défunte a été recueillie par

- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Brigitte Françoise Marie Thérèse,
- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Bernadette Marguerite Jean Marie,
- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Yves Albert Arthur Marie,
- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Daniel Paul Emile Jean Marie,
- Madame DE GRAEUWE D'AOUST Myriam Brigitte Claire,
- Madame CREVECOEUR Béatrice Hélène Marie Alice,

chacun à concurrence d'un sixième en pleine propriété, sous réserve d'un legs particulier ne concernant pas les biens vendus.

Lesquels les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04111.

\* Originellement la parcelle **405d** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame TOURY Angèle et Madame VANLOO Joséphine

Laquelle est décédée le 25 juillet 1985 laissant recueillir sa succession par Madame TOURY Angèle qui est décédée le 20 mai 1991 laissant recueillir sa succession par Madame JADOUL-DIVE Viviane.

Laquelle l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02882.

\* Aux termes d'un acte reçu par les notaires Benoît Colmant et Grégoire Michaux soussignés, le 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques à Ottignies-Louvain-La-Neuve sous la référence 47-T-02/11/2015-09578, la Régie a renoncé purement et simplement au profit du Promoteur au **droit d'accession** sur ledit bien.

Pour le surplus, il est renvoyé à l'exposé préalable.

L'Acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **Observation préalable**

Il est fait observer, et ceci est expressément accepté par toutes les parties, que **la présente vente ne porte que sur les constructions**, le terrain assiette de ces dernières appartenant à la Régie ainsi qu'il est dit ci-avant, et les infrastructures y réalisées ayant été rétrocédées à cette dernière suivant l'acte de renonciation au droit de superficie du 21 novembre 2017 précité. Partant, seules les obligations et/ou garanties résultant de la vente des constructions prédécrites sont supportées par le Promoteur.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### **1. Garantie**

Les biens prédécrits sont vendus pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

### **2. Etat du bien**

Le bien est vendu en l'état, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité. Celui-ci n'aura à ce sujet d'autre recours que celui organisé par la loi en matière de garantie décennale prenant cours à compter de la réception des travaux qui a été réalisée antérieurement aux présentes, en conformité avec l'article VI.83 du Code de Droit Economique prohibant toute suppression ou restriction de la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 et suivants du Code Civil.

Les constructions sont vendues et délivrées dans leur état d'achèvement, conformément à ce qui est stipulé ci-après sous « Article 1. – Travaux de construction », et tel que repris au plan et cahier des charges, sauf dérogation expresse établie de commun accord entre les parties.

### **3. Conditions spéciales – servitudes – mitoyennetés**

Les biens sont vendus avec toutes leurs mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à l'Acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Vendeur ni recours contre lui.

Les Parties déclarent qu'à leur connaissance, les biens n'ont pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Les Parties déclarent qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Les Parties déclarent qu'à leur connaissance, à l'exception de celles reprises dans l'acte de division et dans l'acte de superficie du 15 décembre 2017 dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur les biens, et que personnellement, elles n'en ont conféré aucune.

L'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans lesdits actes et leurs annexes, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que des actes modificatifs subséquents.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu doivent contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance desdits actes et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

L'Acquéreur reconnaît et accepte que les biens présentement vendus puissent devoir supporter toute éventuelle servitude en sous-sol pour les égouts et canalisations des impétrants.

Ces stipulations ne sont pas une clause de style, mais une condition essentielle de la vente.

#### 4. Contenance - superficie

Les biens sont transmis sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie dont le plus ou le moins fera profit ou perte pour la Partie acquéreuse.

#### 5. Contributions – Impôts

L'Acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance; la taxe de bâtisse est à charge de l'Acquéreur.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera.

Les frais d'abonnement, d'installation et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'Acquéreur en sus du prix convenu.

Les frais d'abonnement, d'installation de compteurs et de raccordement privés pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'Acquéreur en sus du prix convenu.

Dans l'hypothèse où le Promoteur a d'ores et déjà lui-même pris des abonnements (redevances-garanties et consommations) relatifs à l'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et location des compteurs, l'Acquéreur devra continuer en lieu et place du Promoteur ces abonnements.

#### 6. Propriété – Jouissance - Risques

Le bien vendu est libre d'occupation.

La Partie acquéreuse sera propriétaire des constructions érigées à partir de ce jour.

La réception provisoire de ces biens ayant déjà eu lieu ainsi que prérappelé, le transfert des risques s'opère également dès la signature des présentes.

L'Acquéreur aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour également.

Pour autant que de besoin, les Parties confirment que le droit de superficie consenti par la Commune de Grez-Doiceau au Promoteur aux termes de l'acte précité reçu par les notaires Benoît Colmant et Grégoire Michaux soussignés en date du 15 décembre 2017, se trouve éteint dès la signature des présentes.

#### 7. Assurance

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance incendie des biens à compter de ce jour.

### **CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE 1. - TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

##### **1.1.- Généralités**

Le Promoteur déclare que les bâtiments ont été construits conformément aux documents suivants :

- 1) le cahier des charges général du 12 juillet 2011, y compris ses avenants ultérieurs ;
- 2) le cahier des charges spécifique à l'immeuble BC3 du 9 mars 2018 ;
- 3) l'ensemble des plans restés annexés au permis d'urbanisme, dressés par la société Assar L'Atelier Architects, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- 02-PU-05-I-001 - Situation ;
- 02-PU-05-I-002 – BC3 : Plan d'implantation niveau rez-de-chaussée ;
- 02-PU-05-I-003 – BC3 : Plan d'implantation toiture ;
- 02-PU-05-A-3-100 – BC3 : Plans ;
- 02-PU-05-A-3-200 – BC3 : Coupes ;
- 02-PU-05-A-3-300 – BC3 – Elévations ;

- 4) l'ensemble des plans d'exécution dressés par le bureau d'architecture L'Atelier Architects SA, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- GAS-AR-EX-22-3-2 – Immeuble BC3 – Plan d'implantation ;
- GAS-AR-EX-100-3-7 – Immeuble BC3 – Plan du rez-de-chaussée ;
- GAS-AR-EX-110-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 1 ;
- GAS-AR-EX-120-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 2 ;
- GAS-AR-EX-130-3-3 – Immeuble BC3 – Plan grenier ;
- GAS-AR-EX-200-3-3 – Immeuble BC3 – Façade avant ;
- GAS-AR-EX-210-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale ;
- GAS-AR-EX-220-3-2 – Immeuble BC3 – Façade arrière ;

- GAS-AR-EX-230-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale ;
- GAS-AR-EX-301-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 1-1 ;
- GAS-AR-EX-302-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 2-2 ;

lesquels plans resteront annexés à l'acte de base de l'immeuble BC3 à recevoir ce jour par le notaire Benoît COLMANT soussigné.

Le bien se trouve plus amplement décrit au cahier général des charges régissant l'immeuble BC3. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures mis en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-avant concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Ce cahier des charges sera également annexé à l'acte de base susvisé.

Pour le surplus, il est renvoyé aux plans précités dont les cotes ne tiennent pas compte des revêtements tels que plafonnage, ... une légère différence peut donc apparaître entre les cotes sur plans et les dimensions effectives.

La présente convention ne porte que sur les travaux repris au cahier des charges du promoteur dont question ci-avant et ce, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par la présente convention ou par des avenants ultérieurs.

### **1.2.- Permis d'urbanisme**

Le permis d'urbanisme a été délivré en date du 10 novembre 2017 par la Commune de Grez-Doiceau sous le n° PU/2017/7421/BH.

## **ARTICLE 2. – RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE**

---

Pour les besoins des réceptions concernées, le Promoteur sera représenté par la seule société anonyme THOMAS & PIRON BATIMENT précitée (ci-après le « constructeur »).

### **2.1.1. - Réception provisoire**

**Les Parties déclarent que la réception provisoire de l'immeuble a eu lieu le 11 décembre 2018.**

Chacune des Parties reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal de réception provisoire, aux termes duquel l'Acquéreur a déclaré avoir agréé les constructions susvisées.

### **2.1.2. - Réception définitive**

La réception définitive de l'immeuble aura lieu un an après la date de la réception provisoire. Le promoteur demande la réception définitive par écrit en invitant l'acquéreur à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours qui suivent la date prévue pour la réception définitive. Cette lettre énumérera tous les griefs de l'acquéreur qui s'interdit d'en faire valoir de nouveaux ultérieurement sauf, bien entendu, ceux qui entreraient dans le cadre de la responsabilité décennale du promoteur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive si dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

## **ARTICLE 3. – RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR**

---

### **3.1. – Vices véniels**

Pendant la période de deux ans à dater de la réception provisoire, le Promoteur garantit les vices véniels cachés.

Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle l'Acquéreur a eu connaissance de ce vice.

Ne sont toutefois pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues après la réception provisoire, celles-ci seront à charge de l'Acquéreur à l'exception des fissures d'importance telle que la stabilité de l'immeuble et/ou du complexe immobilier pourrait en être affectée.

Ces fissures inhérentes à la construction neuve et propres au tassement du bâtiment peuvent en effet apparaître durant les premières années.

Il est conseillé à l'acquéreur d'attendre la réception définitive avant de procéder au recouvrement des murs et plafonds de l'immeuble. En effet, les réparations qui seraient à effectuer par le promoteur entre la réception provisoire et définitive, du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés. Il est en outre précisé que l'apparition de petites fissures entre matériaux différents ou dues au retrait ou à la dilatation de matériau(x) est inévitable et ne peut donner lieu à aucune contestation, ni à aucun retard dans les paiements, ni à aucun dommage-intérêt quelconque.

### **3.2. – Responsabilité décennale**

Le Promoteur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil relatif à la garantie décennale.

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale du Promoteur.

Une action de ce chef doit être introduite à bref délai et le promoteur ne pourra jamais être tenu responsable des conséquences du retard mis à l'introduction de la demande.

La garantie due par le Promoteur en vertu des alinéas qui précèdent bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le Promoteur originaire.

Après le délai de deux ans à dater de la réception provisoire, la responsabilité du Promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

### **ARTICLE 4. – TOLÉRANCES - OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR**

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5 %) en plus ou en moins. Le promoteur informe l'Acquéreur que la surface vente indiquée aux plans est la surface brute de vente.

Ces surfaces brutes de vente sont mentionnées aux plans et documents commerciaux à titre indicatif.

### **ARTICLE 5. – INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le Vendeur déclare que l'immeuble objet de la présente vente comprend des unités d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont chacune des installations électriques a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du procès-verbal de réception.

Par dix procès-verbaux dressés par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique de chacun des dix appartements (22 A 0.01, 22 A 1.01 à 1.04 et 22 A 2.01 à 2.05) composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

Par procès-verbal dressé par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique de la salle polyvalente composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

Par procès-verbal dressé par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique des parties communes composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu copie de tous les procès-verbaux précités antérieurement aux présentes.

### **ARTICLE 6. – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'Acquéreur déclare avoir été informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments, laquelle découle de la directive européenne numéro 2002/91/CE du 16 décembre 2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 4 janvier 2003.

Cette directive a été partiellement transposée par la Région Wallonne dans un décret-cadre datant du 28 novembre 2013 relatif à la Performance Energétique des Bâtiments, ainsi que dans ses arrêtés d'exécution.

Ce décret impose la délivrance de certificat de performance énergétique provisoire ou définitif lors de la construction, de la vente ou de la mise en location d'un bâtiment (neuf et existant).

La législation wallonne prévoit que, pour tout bâtiment à construire ou en cours de construction, le propriétaire est tenu de disposer du certificat PEB définitif à l'issue des actes et travaux. Cependant, s'agissant d'un bâtiment neuf, le certificat PEB définitif est établi sur base de la déclaration PEB finale, à réaliser dans les douze mois de l'achèvement des travaux.

Tant que le certificat PEB définitif n'a pas pu être établi, un certificat PEB provisoire doit être établi pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette. A défaut, l'établissement d'une déclaration PEB provisoire sera réalisé.

Les mesures qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB sont incluses dans le permis d'urbanisme prévalant.

Le Vendeur déclare qu'aucun certificat de performance énergétique relatif aux unités de logement comprises dans le bien présentement vendu n'a pu encore être établi à ce jour.

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'ensemble des déclarations PEB finales y relatives établies par le responsable PEB.

Les Parties déclarent que l'obligation de notifier ces déclarations PEB finales reste à charge du Vendeur, qui l'accepte.

Le Vendeur s'engage à remettre les certificats PEB dès réalisation de ceux-ci, et au plus tard douze mois après la réception provisoire des travaux.

#### **ARTICLE 7. – ARRETE ROYAL : CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

*Prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 et suivants de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, tel que modifié par l'arrêté royal du 22 mars 2006.*

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

Le dossier d'intervention ultérieure relatif au bien présentement vendu sera remis à l'Acquéreur par le Vendeur dans l'année de la réception provisoire des travaux.

L'attention de l'Acquéreur est en outre attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver et compléter le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 8 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE EN CAS DE LITIGE**

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité et l'exécution des présentes sont de la seule compétence des tribunaux de l'arrondissement de Namur.

#### **ARTICLE 9 – MANDAT**

Par les présentes, l'Acquéreur donne mandat irrévocable au Promoteur de modifier, moyennant les autorisations administratives nécessaires, le parcellaire du permis d'urbanisation, les zones d'implantation et le cahier des charges contenu dans l'acte de division concerné et de conclure avec les régies intéressées tous baux emphytéotiques concernant le lotissement.

### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU**

#### 1. Urbanisme

##### **A. Information circonstanciée :**

Le Vendeur déclare que :

- l'affectation prévue est la suivante : au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez en zone d'aménagement communal concerté et en zone d'habitat.

- les biens ont fait l'objet :

\* du permis d'urbanisation PURB.2013.0005 délivré en date du 19 juin 2015 ;

\* du permis d'urbanisme PU/2017/7421/BH délivré en date du 10 novembre 2017.

Le notaire détenteur de la minute a demandé à la Commune de Grez-Doiceau les renseignements urbanistiques relatifs au bien précité, étant précisé que ce bien était anciennement cadastré sous le numéro E 470 C.

Par courrier du 14 août 2018, ladite administration a répondu ce qui suit :

<i>« Biens situés en zone d'aménagement communal concerté (01 E 401 A, 01 E 472, 01 E 471 B, 01 E 470 C, 01 E 401/02K, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 400 B, 01 E 405 D, 01 E 475 S 2, 01 E 401/02C, 01 E 473, 01 E 471 A, 01 E 474, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 403, 01 E 400 A) et en zone d'habitat (01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 435/02A, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez;</i>	
<i>Biens situés dans l'aire résidentielle (entre 5 et 11 logements/ha) (01 E 435/02A, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) et dans l'aire urbaine (minimum 17 logements/ha) (01 E 470 C, 01 E 402 H, 01 E 475 S 2, 01 E 401/02C) au Schéma de développement communal</i>	
<i>Application des articles 419 et 422 du GRU</i>	<i>Aucun règlement sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour les parcelles</i>
<i>Permis d'urbanisation</i>	<i>Les biens sont situés dans le périmètre du lotissement dénommé « ZACC de Gastuche » délivré par le Collège du 19/06/2015 sous la référence PURB.2013.0005</i>
<i>Site à réaménager</i>	<i>Les biens ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager</i>
<i>Guide communal d'urbanisme</i>	<i>Néant</i>
<i>Situation urbanistique après 01/01/1977</i>	<i>Les biens en cause ont fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :</i>  <i>- un permis d'urbanisme délivré le 02/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet l'abattage (mise à blanc) d'une zone de la ZACC + l'abattage d'un charme et d'un chêne hors de la zone de mise à</i>

blanc, dont les références sont : 2015.7064.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 403, 01 E 401/02E, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 470 C, 01 E 401/02K, 01 E 401/02C, Tienne Jean Flémal - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,

- un permis d'urbanisme délivré le 09/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 4 habitations, dont les références sont : 2015.7068.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403 Pie, 01 E 405 D Pie, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 16/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction groupée de 2 immeubles à appartements – BC 1 (1 commerce et 2 appartements) et BC 2 (4 commerces et 8 appartements), dont les références sont : 2015.7045.PF (Délivré) (parcelles 01 E 470 C, Chaussée de Wavre - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 13/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des habitations résidentielles (32) Coll 1-2, Cont 3 à 22 et Moy 1 à 11 (Rue de l'Ermite n° 1 à 19 et rue de l'industrie n° 1 à 21), dont les références sont : 2015.7049.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 400 A, 01 E 471 A, 01 E 472, 01 E 473, 01 E 474, rue de l'Ermite - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 20/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des immeubles résidentiels collectifs (BC 4-5 et BC 6), dont les références sont : 2015.7048.BH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 26/02/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 40 habitations unifamiliales (Moy 19 à 29; Moy 39 à 48; Moy 59 à 66 et Moy 76 à 86), dont les références sont : 2015.7101.ACH (Délivré) (parcelle 01 E 400 A, 01 E 470 C, 01 E 475 S 2, Venelle de Froidevau - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 25/03/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 35 habitations unifamiliales (Moy 12 à Moy 18, Moy 30 à Moy 38, Moy 49 à moy 58 et moy 67 à moy 75), dont les références sont : 2016.7133.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 400 A, 01 E 400 B, 01 E

401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 475 S 2, Clos du Diable Vert - Grez- Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,

- un permis d'urbanisme délivré le 17/02/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 22 habitations unifamiliales, dont les références sont : 2017.7313.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 24/03/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 24 habitations Clos des Papeteries, n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 et 19 et Venelle de la Maladrerie n° 1 à 8, dont les références sont : 2016.7312.BH (Délivré) (parcelles 01 E 405 D, 01 E 400 A, 01 E 401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 401/02K, 01 E 402 G, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 06/10/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la régularisation des revêtements de façade des lucarnes (modification du P.U.2015/7048 octroyé le 20/11/2015), dont les références sont : PU.2017.7427.BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 10/11/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel avec salle commune BC3, dont les références sont : PU/2017/7421/BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Avenue des Vallées - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : THOMAS & PIRON Bâtiment S.A.;

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

*Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;*

*Les biens en cause ont fait l'objet des permis suivants :*

- un article 127 délivré le 16/12/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique, dont les références sont : 2015.7074.PF (Délivré) (parcelle 01 E 401/02C, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un article 127 délivré le 25/01/2016 à GREZ-

	<p><i>DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique et à gaz, dont les références sont : 2015.7089.PF (Délivré) (parcelle 01 E 475 S 2, Rue Joseph Decooman - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></p> <p>- <i>un article 127 délivré le 30/01/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un milieu d'accueil (crèche), dont les références sont : 2016.7278.PF (Délivré) (parcelles 01 E 401 A, 01 E 470 C, 01 E 471 A, 01 E 471 B, 01 E 472, 01 E 400 A, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : CPAS de et à Grez-Doiceau ;</i></p> <p><i>Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour;</i></p> <p><i>Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée</i></p>
<i>Bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie (art. 192)</i>	<i>Néant</i>
<i>Liste de sauvegarde (art. 193)</i>	<i>Les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine</i>
<i>Bien classé (art. 196)</i>	<i>Les biens ne sont pas classés en application de l'article 196 du même Code</i>
<i>Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (art. 209)</i>	<i>Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code</i>
<i>Bien repris à l'inventaire des sites archéologiques (art. 233)</i>	<i>Les biens ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code</i>
<i>Arbres/haies remarquables</i>	<i>Néant</i>
<i>Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.3°)</i>	<i>Risque éboulement versant : Néant</i>
<i>Statut de la voirie</i>	<i>Communal (rue des Thils) Régional (chaussée de Wavre) Privé (toutes les autres)</i>
<i>Équipement de la voirie</i>	<i>Les biens bénéficient 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</i>
<i>Servitude en sous-sol</i>	<i>Néant</i>
<i>Egout : zone PASH</i>	<i>Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus au PASH</i>
<i>Egout équipement</i>	<i>Voirie égouttée</i>
<i>Egout : autorisation</i>	<i>Autorisation du Collège communal en date du 03/11/2016</i>
<i>Natura 2000</i>	<i>Néant</i>
<i>Permis d'environnement / Permis unique</i>	<i>Déclaration environnementale de classe 3 pour une chaudière de 120 Kw (rue de l'Ermitte 2) et un parking pour 10 à 50 véhicules (réf. DE/2017/61) - Octroi : 07/09/2017 - Échéance : 06/09/2027</i>
<i>Banque de données gestion de sols (art. D.IV.97-8°)</i>	<i>Néant</i>
<i>Alignement obligatoire</i>	<i>Voir prescriptions du lotissement (ZACC de Gastuche</i>
<i>Emprise</i>	<i>Néant</i>
<i>Expropriation prévue</i>	<i>Néant</i>

**Remarques**

- En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.
- Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...) »

L'Acquéreur déclare avoir reçu copie dudit courrier antérieurement aux présentes.

**B. Absence d'engagement du Vendeur :**

Le Vendeur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 du CoDT, hormis ceux objet du permis d'urbanisme précité.

Le Vendeur déclare que le bien est composé d'entités actuellement affectées à l'habitation, ainsi que d'une salle polyvalente.

Le Vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'Acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**C. INFORMATION GENERALE :**

IL EST EN OUTRE RAPPELE QUE :

- AUCUN DES ACTES ET TRAVAUX VISES A L'ARTICLE D.IV.4 ALINEA 1 A 3 ET LE CAS ECHEANT, CEUX VISES AUX ARTICLES D.IV.4, ALINEA 4 ET D.IV.1§2 DU CODT NE PEUT ETRE ACCOMPLI SUR LE BIEN TANT QUE LE PERMIS D'URBANISME N'A PAS ETE OBTENU ;

- IL EXISTE DES REGLES RELATIVES A LA PEREMPTION DES PERMIS D'URBANISME ;

- L'EXISTENCE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME NE DISPENSE PAS DE DEMANDER ET D'OBTENIR UN PERMIS D'URBANISME.

**D. Destination du bien :**

L'Acquéreur déclare avoir déjà pris ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme aux fins de s'assurer que les biens vendus pourront recevoir la destination qu'il envisage de leur donner.

**E. Déclarations du Vendeur :**

1) Le Vendeur déclare :

- n'avoir connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme concernant les biens vendus ;

- que les constructions ou aménagements qui auraient été réalisés de son chef l'ont été, le cas échéant, après autorisation des autorités compétentes.

2) Pour le surplus, les Parties déclarent, au sujet du bien faisant l'objet de la présente vente, qu'à leur connaissance :

- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien est concerné par les schémas de développement territorial suivants :
  - schéma de structure communal numéro 25037-SSC-0001-01 adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 29 décembre 2009, entré en vigueur le 27 avril 2010 ;
  - lotissement approuvé aux termes du permis d'urbanisation dont mention ci-avant ;
  - rapport urbanistique et environnemental numéro 25037-RUE-0001-01 adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 23 juin 2009, approuvé par arrêté du Gouvernement wallon le 7 septembre 2009, publié au Moniteur Belge du 23 septembre 2009 et d'application depuis le 3 octobre 2009 ;
- le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine, classé en application de l'article 196 du même Code, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code, ni localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
- le bien n'est pas situé dans la région de langue allemande, et ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°, sous réserve de ce qui est dit ci-après ;
- les biens ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3) Les Parties déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

4) Les Parties déclarent, en outre, qu'à leur connaissance, les biens ne sont pas situés à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

## 2. Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, les Parties déclarent qu'à leur connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, à l'exception des parcelles anciennement cadastrées 475 S 2, 470 C et 471 B, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « moyen » d'inondation et des parcelles 471 B, 472 et 400 A, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « faible » d'inondation.

## 3. Droit de préemption

Les Parties déclarent que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Les Parties déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

## 4. Environnement

Les Parties déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

## 5. Gestion des sols

Les Parties sont informées des obligations résultant du décret de cinq décembre deux mille huit sur la gestion des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilières, des données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, les Parties déclarent :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région Wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol site d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le Vendeur est exonéré vis-à-vis de l'Acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

## 6. Citerne à mazout

Le Vendeur déclare que le bien vendu ne contient et ne contiendra pas de citerne à mazout.

## 7. Code wallon du logement

Les Parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

## 8. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné attire l'attention de la Partie acquéreuse sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ce bien.

## 9. Seveso

Les Parties déclarent ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un périmètre « Seveso » adopté en application de l'article 136 bis du C.W.A.T.U.P et plus généralement, soient repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du C.W.A.T.U.P. susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, et caetera).

## **PRIX – QUITTANCE**

### **Prix**

Après que le notaire instrumentant leur ait donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix global de **un million cinq cent trente-huit mille euros (1.538.000,00 €) hors TVA**, lequel prix le Vendeur reconnaît avoir reçu à l'instant sous forme de versement bancaire, via la comptabilité du Notaire Michaux soussigné.

DONT QUITTANCE, à due concurrence, d'autant faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

Si ces sommes sont payées par chèques, virements ou transferts, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

### **Blanchiment d'argent**

Pour satisfaire aux obligations des réglementations en matière de blanchiment d'argent, il est précisé que le prix et les frais ont été payés par le débit du **compte \*\*\*.**

### **Dispense d'inscription d'office**

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

La Partie venderesse reconnaît avoir été informée des conséquences de cette dispense qui entraîne la perte du privilège et de l'action résolutoire.

### **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la taxe sur la valeur ajoutée sur les frais et honoraires, seront payés et supportés par la Partie acquéreuse.

La Partie acquéreuse paye en outre, à titre de quote-part dans les frais de l'acte de division, la somme de cent soixante-cinq euros (165,00 €) HTVA.

Dont quittance.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **1. Assujettissement à la TVA**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le Vendeur déclare que :

- La société momentanée « **SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE** », a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro 633.758.111,
- THOMAS & PIRON BATIMENT a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro d'identification numéro BE 0848.805.725,
- THOMAS ET PIRON HOME a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro d'identification numéro BE 0415.776.939,
- "IMMOBEL" OU "COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE" OU "IMMOBILIEN VENNOOTSCHAP VAN BELGIE" a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro d'identification numéro BE 0405.966.675.

### **2. Taxation sur les plus-values – information**

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par les notaires soussignés sur le régime fiscal des plus-values réalisées sur des biens immeubles, bâtis ou non-bâtis, situés en Belgique.

### **3. Enregistrement / TVA**

#### **En ce qui concerne les deux parties. :**

En application de l'article cent quatre-vingt-quatre bis du Code des Droits d'Enregistrement, la Partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés, la Partie venderesse déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

#### **En ce qui concerne la Partie venderesse. :**

La Partie venderesse déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement pour revente d'immeuble dans les deux ans de l'acquisition.

#### **Vente sous le régime TVA**

L'Acquéreur déclare être bien informé que la facturation de cent pour cent des travaux sera réalisée avec application du régime de la TVA.

La Partie venderesse, en vue de faire bénéficier la présente vente de l'exemption des droits proportionnels d'enregistrement sur la valeur des constructions, telle que cette exemption est prévue par l'article 159, 8° du Code des Droits d'Enregistrement, déclare qu'elle est assujettie pour la présente opération et soumise à l'application des dispositions de la loi du trois juillet mil neuf cent soixante-neuf créant le code de la taxe sur la valeur ajoutée et

1. qu'elle est assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0633.758.111 et tenue au dépôt de déclarations périodiques;
2. qu'elle informe la Partie acquéreuse aux présentes, de son intention d'effectuer la vente avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
3. que la présente vente concerne des bâtiments non encore enrôlés au précompte immobilier ;
4. que la première occupation n'a pas encore eu lieu.

#### **Régime TVA ordinaire**

Pour la perception de la TVA au taux ordinaire de 21%, \*\*

Le montant de la TVA sur la valeur des constructions s'élève à trois cent vingt-deux mille neuf cent quatre-vingts euros (€ 322.980,00)

Le Vendeur déclare en outre être un constructeur professionnel au sens de l'article 12 § 2 du Code TVA, et dès lors, ne pas devoir obtenir de numéro d'assujetti occasionnel à la TVA dans le cadre de la présente vente.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **1. Solidarité et indivisibilité.**

Toutes obligations à résulter du présent acte seront solidaires et indivisibles entre les ayants cause à tout titre de la Partie acquéreuse.

#### **2. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif susindiqué. Tout changement doit être notifié par une partie à l'autre par lettre recommandée, à défaut de quoi, le domicile élu visé à la présente restera valable.

#### **3. Confirmation d'identité – Certification d'état civil**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

#### **4. Déclarations diverses**

Le Vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises).

#### **5. Loi contenant organisation du notariat**

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié* ».

#### **6. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

#### **7. Projet**

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le \*, et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

#### **DONT ACTE.**

Passé et signé à Grez-Doiceau, en l'étude du notaire Benoît COLMANT soussigné, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, avec nous, notaires, la minute restant au notaire Grégoire Michaux.

Considérant que l'avis du Directeur financier a été sollicité en date du -- novembre 2018, conformément à l'article L1124-40 paragraphe 1<sup>er</sup>,4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Vu l'avis favorable du Directeur financier du 18 novembre 2018 ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** :d'acquérir de gré à gré, pour cause d'utilité publique (politique de logements), le bâtiment BC3 sis sous Grez-Doiceau (1ère division), appartenant à la société momentanée « **SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE** et ce pour la somme de **1.538.000,00 € htva**. Le montant de la TVA (au taux ordinaire de 21%), sur la valeur des constructions s'élève à trois cent vingt-deux mille neuf cent quatre-vingts euros (€ 322.980,00). **Article 2** :de payer à titre de quote-part dans les frais de l'acte de division, la somme de cent soixante-cinq euros (165,00 €) HTVA. **Article 3** :d'approuver le texte de l'acte de vente à passer entre les parties concernées, tel que rédigé par le notaire.

**36. Patrimoine – Domaine des Vallées à Gastuche - Résidence BC3 – Droit de superficie – IPB - Cession pour cause d'utilité publique - Projet de droit de superficie – Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en ses articles L1122-30 et L1222-1 ; **Considérant qu'il convient de confier la gestion du bâtiment BC3 à l'« IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON » ; Considérant qu'il a été convenu que le superficiaire acquiert la propriété des constructions existant sur le bien préalablement à la constitution du droit de superficie.**

Vu le projet d'acte repris ci-après :

**Pierre NICAISE, Benoît COLMANT & Sophie LIGOT**

**Notaires associés**

Société civile à forme de SPRL

0477.430.931 - RPM Nivelles

Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

**Droit de superficie pour cause d'utilité publique**

Clerc : SS

Dossier : 2170257-6

Nombre de pages : \*

**EXEMPT DE DROIT D'ECRITURE POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

**Répertoire : 2018/**

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,**

Le \*,

Devant **Benoît COLMANT** notaire-associé résidant à Grez-Doiceau, exerçant sa fonction dans la société « **NICAISE, COLMANT & LIGOT, Notaires associés** », ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 14.

**ONT COMPARU :**

La « **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU** », à 1390 Grez-Doiceau, Place Ernest Dubois, 1, portant le numéro d'entreprise 0207.227.731.

- **Monsieur CLABOTS Alain**, Bourgmestre, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, Allée du Bois de Bercuit 127 ;

- **Monsieur STORMME Yves**, Directeur général, domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, Champ des Buissons, 56.

Agissant conformément aux dispositions du Code de la Démocratie et de la décentralisation et également sous le couvert de la délibération du **Conseil Communal du \* (à transmettre)** dont copie ci-annexée.

**Ci-après qualifiée "l'emphytéote" et/ou "la Commune"**

La société de droit public, ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée dénommée « **IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON** », en abrégé « **I.P.B.** », ayant son siège social à 1490 Court-Saint-Etienne, avenue des Métallurgistes 7A1, inscrite au registre des personnes morales (RPM Nivelles) sous le numéro 0400.361.956 et immatriculée à la TVA sous le numéro 0400.361.956.

Société régie par les dispositions du décret wallon du 29 octobre 1998, instituant le Code wallon du logement, et par ses arrêtés d'exécution.

Société constituée sous la dénomination « **L'HABITATION MODERNE DU BRABANT WALLON** » par acte sous seing privé en date du 22 septembre 1921, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 octobre suivant, sous la référence 10.055.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par le Notaire Yves Somville, à Court-Saint-Etienne en date du 17 juin 2013, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 21 août suivant, sous la référence 13130335.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors, ainsi déclaré.

Ici représentée par :

- **Monsieur Jacques OTLET**, Président, domicilié à Céroux-Mousty, rue Chapelle aux Sabots, 36, nommé en qualité d'administrateur par décision de l'assemblée générale du 10 décembre 2013 et en qualité de Président par décision du Conseil d'administration le même jour ; décisions publiées aux annexes du Moniteur Belge du 08 janvier 2014, sous la référence 14009427.

- Monsieur **Pol BRUXELMANE**, Directeur-Gérant, domicilié à Nivelles, rue Samiette, 130, nommé à cette fonction pour une durée illimitée ou limitée à la limite d'âge, par l'assemblée générale du 6 septembre 2007, publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 17 décembre suivant, sous la référence 2007.12.17-0181475.

Agissant en leurs dites qualités respectives, conformément aux dispositions de l'article 29 des statuts de la société.

**Ci-après qualifiée "le superficiaire" et/ou "l'IPB".**

Lesquels exposent au préalable ce qui suit :

**EXPOSE PREALABLEE**

1. La « Régie Foncière Provinciale Autonome du Brabant Wallon », ci-après dénommée la Régie, ayant son siège à Wavre (BCE 0877.915.425), est propriétaire du bien ci-après décrit :

**COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**

**Première division**

Dans le lotissement dénommé « Le Domaine des Vallées » composé à l'origine des parcelles de terrain sises entre la Chaussée de Wavre, la Rue Joseph Decooman, la rue des Thils et la tienne Jean Flémal, aux lieux-dits Gastuche, Champ de Gastuche, l'Escavée, l'Escavie et Fond des Rys, cadastrées selon titres section E sous les numéros: 0400AP0000, 0473P0000, 0471AP0000, 0474P0000, 0401AP0000, 0472P0000, 0471BP0000, 0470CP0000, 0401/02KP0000, 0435/02AP0000 partie, 0401/02DP0000, 0402GP0000, 0402HP0000 partie, 0403P0000, 0401/02EP0000, 0400BP0000, 0405DP0000, 0475S2P0000, 0401/02CP0000 :

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de dix-sept ares trente centiares (17a 30ca), cadastrée section E numéro 511 B P0000.

Etant le **lot 160 (B.C.3.)** à l'acte de division reçu par le notaire Benoît COLMANT et le notaire Grégoire MICHAUX, soussignés, dont plus ample question ci-après.

2. Désirant valoriser au mieux ce site susvisé, la Régie a procédé à un marché public mixte de promotion de travaux pour y développer un projet immobilier d'envergure. Par décision du 28 février 2012, ledit marché a été attribué à la société momentanée actuellement dénommée « IMMOBEL-THOMAS & PIRON: GASTUCHE », composée (i) de la société anonyme « COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE », en abrégé « IMMOBEL », à Bruxelles, (ii) de la société anonyme « THOMAS & PIRON HOME », à Our et (iii) la société anonyme « THOMAS & PIRON BATIMENT », à Wierde.

3. Le bien a fait l'objet d'un **permis d'urbanisation** sous la référence PURB.2013.0005 délivré en date du 19 juin 2015 par la Commune de Grez-Doiceau. Ce permis a été déposé au rang des minutes du notaire associé Benoît COLMANT à Grez-Doiceau aux termes d'un **acte de division** de son ministère et du notaire MICHAUX soussigné, en date du 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-16/11/2015-09982.

4. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT prénommé et le notaire Grégoire MICHAUX soussigné, le 27 octobre 2015, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-02/11/2015-09578, la Régie a concédé **un droit de superficie** à la société momentanée « SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE » à Namur sur un ensemble de terrains dont ledit bien.

5. Le certificat prévu par l'article D.IV.74 du CoDT (anciennement article 95 du CWATUPE) a été délivré par la Commune de Grez-Doiceau en date du 30 octobre 2015.

6. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné et le notaire Grégoire MICHAUX prénommé, le 21 novembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-27/11/2017-10199, ladite société momentanée « SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE » a **renoncé purement et simplement au droit de superficie** dont elle bénéficiait sur le lot 160 (B.C.3.) objet des présentes en vertu de l'acte du 27 octobre 2015, dont question ci-avant, les travaux d'infrastructure ayant alors déjà réalisés sur ladite parcelle.

7. La Commune de Grez-Doiceau a envisagé de réaliser et financer la construction sur ce terrain d'un immeuble à appartements et d'une salle polyvalente.

8. Dès lors, la Régie s'est engagée à concéder un bail emphytéotique au profit de la Commune de Grez-Doiceau et cette dernière s'est engagée à reprendre les droits et obligations de la Régie vis-à-vis du promoteur.

9. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné, le 21 novembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-27/11/2017-10200, la Régie a concédé au profit de la Commune de Grez-Doiceau **un bail emphytéotique** sur le terrain décrit ci-dessus pour une durée de cinquante ans (50 ans) ayant pris cours le 21 novembre 2017 et finissant cinquante ans après, de telle sorte que la Régie est devenue « le bailleur » et la Commune est devenue « l'emphytéote » dudit bien.

En outre, par convention sous seing privé signée le 21 novembre 2017 entre la Régie et la Commune de Grez-Doiceau avec intervention du promoteur, la Régie a cédé à la Commune de Grez-Doiceau le marché de conception-construction-financement du bien décrit ci-dessus qui avait été attribué à ladite société momentanée.

10. Aux termes d'un acte reçu par le notaire Benoît COLMANT soussigné, et le notaire Grégoire MICHAUX prénommé, le 15 décembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies sous la référence 47-T-20/12/2017-10855, la Commune de Grez-Doiceau, en sa qualité d'emphytéote, a concédé au profit de ladite société

momentanée «SM IMMOBEL-THOMAS & PIRON: GASTUCHE», **un droit de superficie** expirant le jour de la signature de l'acte de vente des constructions par ladite société momentanée à la Commune de Grez-Doiceau.

**11.** La réception provisoire des constructions a eu lieu le 11 décembre 2018.

**12.** Aux termes d'un acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Grégoire MICHAUX, prénommé et le notaire Benoît COLMANT, soussigné, la ladite société momentanée **a vendu les constructions** à la Commune de Grez-Doiceau, entraînant l'extinction du droit de superficie concédé à ladite société momentanée le 15 décembre 2017.

**13.** En conséquence de ce qui précède, le terrain appartient à la Régie et la Commune de Grez-Doiceau est titulaire d'un bail emphytéotique jusqu'au 21 novembre 2067 et par conséquent est propriétaire des constructions érigées sur ledit terrain.

**14.** Aux termes d'un acte de base reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Benoît COLMANT, soussigné, la Commune de Grez-Doiceau a, en sa qualité d'emphytéote et propriétaire des constructions, a placé **sous le régime de la copropriété forcée** le bien suivant :

#### **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**

##### **première division**

Dans le site du « Domaine des Vallées » dont question ci-dessus :

Un **immeuble à appartements multiples avec salle polyvalente** dénommé «Domaine des Vallées à Gastuche : **Résidence BC3** », sis Avenue des Vallées numéros 18, 20, 22/1 à 22/9, érigé sur un terrain d'une contenance de dix-sept ares trente centiares (17 a 30 ca), cadastré section E numéro 511 B P0000, tel que ce terrain constitue le **lot 160 (B.C.3.)** à l'acte de division dont question ci-après.

#### **DROIT DE SUPERFICIE**

Ceci exposé, les parties ont convenu de ce qui suit :

##### **ARTICLE 1. OBJET DU CONTRAT**

En application de la loi du 10 janvier 1824, telle qu'elle a été modifiée par l'article 124 de la loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de Justice, la Commune (l'emphytéote), concède par les présentes à l'IPB qui accepte le droit de superficie sur le bien suivant :

#### **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**

##### **première division**

Dans l'**immeuble à appartements multiples avec salle polyvalente** dénommé «Domaine des Vallées à Gastuche : **Résidence BC3** », décrit ci-dessus :

##### **LOT 2**

**La partie de l'immeuble affecté à usage d'habitations** comprenant :

- **en propriété privative et exclusive** :

les dix appartements tels qu'ils sont dénommés BC3-01, BC3-11, BC3-12, BC3-13, BC3-14, BC3-21, BC3-22, BC3-23, BC3-24, BC3-25 au plan avec procès-verbal de division annexé l'acte de base

- **en copropriété et indivision forcée** :

huit mille trois cent soixante-neuf /dix millièmes (8.369/10.000ièmes) dans les parties communes, **hors** le terrain

**Ce lot porte l'identifiant parcellaire : E 511 A 9 P0002**

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dont question ci-dessus.

##### **Origine de propriété**

Le terrain appartient à la «REGIE FONCIERE PROVINCIALE AUTONOME DU BRABANT WALLON » à Wavre (BCE 0877.915.425), ci-après dénommée la Régie et les constructions appartiennent à la Commune de Grez-Doiceau, comparante aux présentes, suite aux évènements suivants :

**Concernant le terrain :**

Le terrain appartient à la Régie suite aux évènements suivants:

. les parcelles **400a, 473, 471a et 474** appartenaient depuis plus de 30 ans aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane qui les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

. Originellement, la parcelle **401/02c** appartenait depuis plus de 30 ans aux époux DEMORTIER Gustave Jean Joseph – VAN CALSTER Marie Joséphine.

Lesquels sont restés en indivision dans le bien précité après leur divorce.

Monsieur DEMORTIER Gustave, alors divorcé, est décédé le 14 février 1984 et sa succession est échue à ses enfants chacun à concurrence d'un tiers en pleine propriété savoir :

- DEMORTIER Clarisse Bibiana Désiré

- DEMORTIER Mireille Louisa Clarisse

- DEMORTIER, Clémentine.

Madame DEMORTIER Clémentine est décédée le 8 juin 1996 laissant recueillir sa succession par ses enfants chacun à concurrence d'une moitié savoir Madame ACKERMANS Fabienne Sidonie Simone et Monsieur ACKERMANS Henri Marcel Gustave.

Madame VAN CALSTER Marie Joséphine en son vivant divorcée de Monsieur Gustave DEMORTIER et non remariée est décédée ab intestat à Wavre, le 10 février 1999, en laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires ses deux filles étant Mesdames DEMORTIER Clarisse et Mireille, précitées, à concurrence chacune d'un tiers indivis et ses deux petits-enfants étant Madame ACKERMANS Fabienne et Monsieur ACKERMANS Henri, précités, chacun à concurrence d'un sixième indivis.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le Notaire Bernard Houet, à Wavre le 3 février 2004, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles sous le numéro 47-T-11/03/2004-02565 aux époux HALLAUX Guy Joseph Ghislain Gabriel Gustave – BOHY Christiane Marie qui l'ont vendu à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02884.

. Originellement, la parcelle **401a** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à la Vicomtesse de SPOELBERCH Nadine Françoise Jeanne Thérèse Marie Ghislaine, qui l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02878.

. Originellement, la parcelle **472** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux DESMETH Pierre – CRIKELER Marthe.

Madame CRIKELER Marthe est décédée le 14 août 1974. Sa succession est échue pour l'usufruit à son époux et le surplus à ses 2 filles, Madame DESMETH Marie Monique Ghislaine Mady Thérèse et à Madame DESMETH Anne Marie Andrée Liliane Colette Ghislaine.

Monsieur DESMETH Pierre est décédé le 31 décembre 1993.

Mesdames DESMETH Marie et Anne en devinrent propriétaires chacune à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02883.

. Originellement les parcelles **471b et 470c** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame CRIKELER Marthe dont la succession fut recueillie puis les parcelles vendues à la Régie comme écrit ci-avant.

. Originellement, les parcelles **401/02k et 402h** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux COISMAN Fernand – MOUREAU Marie-Louise.

Lequel est décédé le 17 août 1964 laissant recueillir l'usufruit de sa succession par son épouse et la nue-propriété par :

- Madame COISMAN Denise Félicie Caroline Justine,
- Monsieur COISMAN André Ernest Ivan, employé,
- Madame COISMAN Georgette Marie,
- Madame COISMAN Alice Renée Monique,
- Monsieur COISMAN Michel Guillaume Maurice,
- Madame COISMAN Nelly Fernande Denise,
- Monsieur COISMAN Eric Raymond Maurice Julien.

Madame MOUREAU Marie-Louise est décédée le 3 avril 1988 laissant recueillir sa succession par les consorts COISMAN prénommés.

Lesquels l'ont vendue par acte reçu par le Notaire Philippe Jentges, à Wavre, le 15 septembre 1989, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 2 octobre suivant, volume 3397 numéro 19 aux époux DE CEUSTER Antoine Joseph - SABLON Anne Mireille.

Lesquelles l'ont vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

. Originellement les parcelles **435/02a, 401/02d, 402g, 403 et 401/02e** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE CEUSTER Antoine Joseph qui les a vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04113.

. Originellement, les parcelles **400b et 475s2** appartenaient depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul Arthur et Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques Emile.

Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Paul est décédé à Uccle, le 19 janvier 1999 laissant pour recueillir sa succession son épouse, Madame RENARD Hortense, pour la moitié en pleine propriété et pour l'usufruit, et son frère, Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Jacques pour la moitié en nue-propriété.

Madame RENARD Hortense est décédée à Uccle le 1<sup>er</sup> juillet 2001 sans laisser d'héritier réservataire, ni ascendant, ni descendant, et aux termes de son testament olographe en date du 10 septembre 1996, déposé au rang des minutes du notaire Edouard De Ruydts, à Forest, le 2 août 2001, la succession de la défunte a été recueillie par

- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Brigitte Françoise Marie Thérèse,
- Mademoiselle DE GRAEUWE D'AOUST Bernadette Marguerite Jean Marie,
- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Yves Albert Arthur Marie,

- Monsieur DE GRAEUWE D'AOUST Daniel Paul Emile Jean Marie,
- Madame DE GRAEUWE D'AOUST Myriam Brigitte Claire,
- Madame CREVECOEUR Béatrice Hélène Marie Alice,

chacun à concurrence d'un sixième en pleine propriété, sous réserve d'un legs particulier ne concernant pas les biens vendus.

Lesquels les ont vendues à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 5 avril 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/05/2005-04111.

. Originellement la parcelle **405d** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Madame TOURY Angèle et Madame VANLOO Joséphine

Laquelle est décédée le 25 juillet 1985 laissant recueillir sa succession par Madame TOURY Angèle qui est décédée le 20 mai 1991 laissant recueillir sa succession par Madame JADOUL-DIVE Viviane.

Laquelle l'a vendue à la Régie par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 mars 2005, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-30/03/2005-02882.

Concernant les constructions, il est renvoyé à l'exposé préalable.

#### **Situation hypothécaire**

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien objet des présentes est quitte et libre de toutes inscriptions hypothécaires.

#### **Constructions**

L'immeuble a été construit conformément aux documents suivants :

- 1) le cahier des charges général du 12 juillet 2011, y compris ses avenants ultérieurs ;
- 2) le cahier des charges spécifique à l'immeuble BC3 du 9 mars 2018 ;
- 3) l'ensemble des plans restés annexés au permis d'urbanisme, dressés par la société Assar L'Atelier Architects, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie, 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- 02-PU-05-I-001 - Situation ;
- 02-PU05-I-002 – BC3 : Plan d'implantation niveau rez-de-chaussée ;
- 02-PU-05-I-003 – BC3 : Plan d'implantation toiture ;
- 02-PU-05-A-3-100 – BC3 : Plans ;
- 02-Pu-05-A-3-200 – BC3 : Coupes ;
- 02-PU-05-A-3-300 – BC3 – Elévations ;

- 4) l'ensemble des plans d'exécution dressés par le bureau d'architecture L'Atelier Architects SA, dont les bureaux sont établis à 4000 Liège, Rue Sainte-Marie 5/12, étant les plans dénommés comme suit :

- GAS-AR-EX-22-3-2 – Immeuble BC3 – Plan d'implantation ;
- GAS-AR-EX-100-3-7 – Immeuble BC3 – Plan du rez-de-chaussée ;
- GAS-AR-EX-110-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 1 ;
- GAS-AR-EX-120-3-6 – Immeuble BC3 – Plan étage 2 ;
- GAS-AR-EX-130-3-3 – Immeuble BC3 – Plan grenier ;
- GAS-AR-EX-200-3-3 – Immeuble BC3 – Façade avant ;
- GAS-AR-EX-210-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale ;
- GAS-AR-EX-220-3-2 – Immeuble BC3 – Façade arrière ;
- GAS-AR-EX-230-3-2 – Immeuble BC3 – Façade latérale ;
- GAS-AR-EX-301-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 1-1 ;
- GAS-AR-EX-302-3-3 – Immeuble BC3 – Coupe 2-2 ;

lesquels plans et cahier des charges sont restés annexés à l'acte de base de l'immeuble BC3 reçu, ce jour, antérieurement aux présentes par le notaire Benoît COLMANT soussigné.

Le bien se trouve plus amplement décrit au cahier général des charges régissant l'immeuble BC3. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures mis en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-avant concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Pour le surplus, il est renvoyé aux plans précités dont les cotes ne tiennent pas compte des revêtements tels que plafonnage, ... une légère différence peut donc apparaître entre les cotes sur plans et les dimensions effectives.

#### **Permis d'urbanisme**

Le permis d'urbanisme a été délivré en date du 10 novembre 2017 par la Commune de Grez-Doiceau sous le n° PU/2017/7421/BH.

#### **Situation urbanistique**

##### **a) généralités**

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil

neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

La Commune (l'emphytéote) déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le notaire instrumentant déclare, en outre :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien 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.

La Commune (l'emphytéote) déclare que, à sa connaissance, le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre de préemption ni de remembrement urbain, ni de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ou dans le plan relatif à l'habitat permanent,

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou par une quelconque mesure de protection du patrimoine ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

La Commune déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni de déclaration préalable.

#### **b) Lettre de la commune**

Le notaire Grégoire MICHAUX, prénommé, a interrogé l'administration communale de Grez-Doiceau, à l'effet de connaître les informations visées à l'article D.IV.97.

Par courrier en date du 14 août 2018, ladite administration a répondu ce qui suit :

<i>« Biens situés en zone d'aménagement communal concerté (01 E 401 A, 01 E 472, 01 E 471 B, 01 E 470 C, 01 E 401/02K, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 400 B, 01 E 405 D, 01 E 475 S 2, 01 E 401/02C, 01 E 473, 01 E 471 A, 01 E 474, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 403, 01 E 400 A) et en zone d'habitat (01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 435/02A, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez; Biens situés dans l'aire résidentielle (entre 5 et 11 logements/ha) (01 E 435/02A, 01 E 402 G, 01 E 402 H, 01 E 405 D, 01 E 401/02C) et dans l'aire urbaine (minimum 17 logements/ha) (01 E 470 C, 01 E 402 H, 01 E 475 S 2, 01 E 401/02C) au Schéma de développement communal</i>	
<i>Application des articles 419 et 422 du GRU</i>	<i>Aucun règlement sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour les parcelles</i>
<i>Permis d'urbanisation</i>	<i>Les biens sont situés dans le périmètre du lotissement dénommé « ZACC de Gastuche » délivré par le Collège du 19/06/2015 sous la référence PURB.2013.0005</i>
<i>Site à réaménager</i>	<i>Les biens ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager</i>
<i>Guide communal d'urbanisme</i>	<i>Néant</i>
<i>Situation urbanistique après 01/01/1977</i>	<i>Les biens en cause ont fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 02/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet l'abattage (mise à blanc) d'une zone de la ZACC + l'abattage d'un charme et d'un chêne hors de la zone de mise à blanc, dont les références sont : 2015.7064.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 403, 01 E 401/02E, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 470 C, 01 E 401/02K, 01 E 401/02C, Tienne Jean Flémal - Grez-Doiceau)</i> <i>- Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li><li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 09/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 4 habitations, dont les références sont : 2015.7068.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403 Pie, 01 E 405 D Pie, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</i></li><li>- <i>un permis d'urbanisme délivré le 16/10/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction groupée de 2 immeubles à appartements – BC 1 (1</i></li></ul>

commerce et 2 appartements) et BC 2 (4 commerces et 8 appartements), dont les références sont : 2015.7045.PF (Délivré) (parcelles 01 E 470 C, Chaussée de Wavre - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,

- un permis d'urbanisme délivré le 13/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des habitations résidentielles (32) Coll 1-2, Cont 3 à 22 et Moy 1 à 11 (Rue de l'Ermite n° 1 à 19 et rue de l'industrie n° 1 à 21), dont les références sont : 2015.7049.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, 01 E 400 A, 01 E 471 A, 01 E 472, 01 E 473, 01 E 474, rue de l'Ermite - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 20/11/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet des immeubles résidentiels collectifs (BC 4-5 et BC 6), dont les références sont : 2015.7048.BH (Délivré) (parcelles 01 E 475 S 2, 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 26/02/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 40 habitations unifamiliales (Moy 19 à 29; Moy 39 à 48; Moy 59 à 66 et Moy 76 à 86), dont les références sont : 2015.7101.ACH (Délivré) (parcelle 01 E 400 A, 01 E 470 C, 01 E 475 S 2, Venelle de Froidevau - Grez- Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 25/03/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 35 habitations unifamiliales (Moy 12 à Moy 18, Moy 30 à Moy 38, Moy 49 à moy 58 et moy 67 à moy 75), dont les références sont : 2016.7133.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 400 A, 01 E 400 B, 01 E 401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 475 S 2, Clos du Diable Vert - Grez- Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 17/02/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 22 habitations unifamiliales, dont les références sont : 2017.7313.ACH (Délivré) (parcelles 01 E 402 G, 01 E 403, 01 E 405 D, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,
- un permis d'urbanisme délivré le 24/03/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction de 24 habitations Clos des Papeteries, n° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 et 19 et Venelle de la Maladrerie n° 1 à 8, dont les références sont : 2016.7312.BH (Délivré) (parcelles 01 E 405 D, 01 E 400 A, 01 E 401 A, 01 E 401/02C, 01 E 401/02D, 01 E 401/02E, 01 E 401/02K, 01 E 402 G, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS & PIRON : GASTUCHE,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un permis d'urbanisme délivré le 06/10/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la régularisation des revêtements de façade des lucarnes (modification du P.U.2015/7048 octroyé le 20/11/2015), dont les références sont : PU.2017.7427.BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Place du Moulin de Loucsart - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</li> <li>- un permis d'urbanisme délivré le 10/11/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel avec salle commune BC3, dont les références sont : PU/2017/7421/BH (Délivré) (parcelle 01 E 470 C, Avenue des Vallées - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : THOMAS &amp; PIRON Bâtiment S.A.;</li> </ul> <p>Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;  Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;  Les biens en cause ont fait l'objet des permis suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un article 127 délivré le 16/12/2015 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique, dont les références sont : 2015.7074.PF (Délivré) (parcelle 01 E 401/02C, Rue des Thils - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</li> <li>- un article 127 délivré le 25/01/2016 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'une cabine électrique et à gaz, dont les références sont : 2015.7089.PF (Délivré) (parcelle 01 E 475 S 2, Rue Joseph Decooman - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : sm IMMOBEL-THOMAS &amp; PIRON : GASTUCHE,</li> <li>- un article 127 délivré le 30/01/2017 à GREZ-DOICEAU, ayant pour objet la construction d'un milieu d'accueil (crèche), dont les références sont : 2016.7278.PF (Délivré) (parcelles 01 E 401 A, 01 E 470 C, 01 E 471 A, 01 E 471 B, 01 E 472, 01 E 400 A, Clos des Papeteries - Grez-Doiceau) - Demandeur à l'époque : CPAS de et à Grez-Doiceau ;</li> </ul> <p>Aucun constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour;  Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée</p>
Bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie (art. 192)	Néant
Liste de sauvegarde (art. 193)	Les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine
Bien classé (art. 196)	Les biens ne sont pas classés en application de l'article 196 du même Code
Zone de protection autour d'un bien classé ou inscrit dans la zone de sauvegarde (art. 209)	Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code
Bien repris à l'inventaire des sites archéologiques (art. 233)	Les biens ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code

<i>Arbres/haies remarquables</i>	<i>Néant</i>
<i>Périmètre des zones vulnérables (art. D.IV.57.3°)</i>	<i>Risque éboulement versant : Néant</i>
<i>Statut de la voirie</i>	<i>Communal (rue des Thils) Régional (chaussée de Wavre) Privé (toutes les autres)</i>
<i>Équipement de la voirie</i>	<i>Les biens bénéficient 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</i>
<i>Servitude en sous-sol</i>	<i>Néant</i>
<i>Egout : zone PASH</i>	<i>Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus au PASH</i>
<i>Egout équipement</i>	<i>Voirie égouttée</i>
<i>Egout : autorisation</i>	<i>Autorisation du Collège communal en date du 03/11/2016</i>
<i>Natura 2000</i>	<i>Néant</i>
<i>Permis d'environnement / Permis unique</i>	<i>Déclaration environnementale de classe 3 pour une chaudière de 120 Kw (rue de l'Ermitte 2) et un parking pour 10 à 50 véhicules (réf. DE/2017/61) - Octroi : 07/09/2017 - Echéance : 06/09/2027</i>
<i>Banque de données gestion de sols (art. D.IV.97-8°)</i>	<i>Néant</i>
<i>Alignement obligatoire</i>	<i>Voir prescriptions du lotissement (ZACC de Gastuche</i>
<i>Emprise</i>	<i>Néant</i>
<i>Expropriation prévue</i>	<i>Néant</i>
<i>Droit de préemption</i>	<i>Le bien n'est pas soumis au droit de préemption - Néant</i>

#### Remarques

- *En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.*
- *Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu dès lors de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SEDILEC, ORES, SWDE, ...) »*

#### **c) Zone à risque**

Conformément à l'article 129 de la loi du 14 avril 2014 relative aux assurances, la Commune déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, à l'exception des parcelles anciennement cadastrées 475 S 2, 470 C et 471 B, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « moyen » d'inondation et des parcelles 471 B, 472 et 400 A, qui se trouvent partiellement situées en zone d'aléa « faible » d'inondation.

#### **d) Situation existante**

La Commune (l'emphytéote) garantit la conformité des actes et travaux qu'elle a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1<sup>er</sup>, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien est composé d'entités actuellement affectées à l'habitation.

Elle déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

#### **e) Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, la Commune (l'emphytéote) déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien précité ;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Jusqu'au 1er janvier 2019, la banque de données d'état du sol est consultable à titre purement informatif. La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien prédécrit apparaît sur la banque de données sans couleur. Cela signifie que l'Administration ne dispose, actuellement, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué de la parcelle.

## **ARTICLE 2. DUREE DU CONTRAT**

Ce droit de superficie est concédé et accepté pour une durée de TRENTE ANS (30 ans). Il prend cours ce jour pour expirer de plein droit le \*, sans tacite reconduction.

## **ARTICLE 3. REDEVANCE**

Le droit de superficie a été consenti et accepté à titre gratuit, sans aucun animus donandi et sans paiement de la moindre redevance.

## **ARTICLE 4. ETAT DU BIEN**

Le droit de superficie est consenti et accepté sur le bien décrit ci-dessus dans son état actuel bien connu du superficiaire.

## **Article 5. GARANTIE**

Le droit de superficie est consenti sans garantie quant à sa contenance, la différence fût-elle même supérieure à un/vingtième, sans garantie des vices du sol et du sous-sol, avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui l'avantagent ou le grèvent, avec ses défauts apparents ou cachés.

Le présent droit de superficie est consenti et accepté sur la propriété prédécrite avec ses servitudes actives et passives, telles que les constructions se comportent.

La Commune (l'emphytéote) déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes ou conditions spéciales grevant le bien prédécrit et que personnellement elle n'en a conféré aucune, à l'exception :

> des conditions spéciales reprises dans l'acte de division, dans l'acte de superficie du 15 décembre 2017 et dans l'acte de base, dont question ci-dessus ; le superficiaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans lesdits actes et leurs annexes, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que des actes modificatifs subséquents.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien doivent contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance desdits actes et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

> des servitudes par destination du père de famille: la constitution du présent droit de superficie provoquera l'établissement, entre ce bien et le bien restant appartenir au comparant de première part, d'un état de choses qui constitue une servitude dans la mesure où ces biens appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un bien sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires -gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre bien, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un bien au profit de l'autre que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne soit né, de recourir à l'arbitrage.

## **Article 6. GARANTIE DECENNALE- RESPONSABILITE DU PROMOTEUR**

La Commune déclare qu'il est stipulé dans son titre de propriété, étant l'acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire Grégoire MICHAUX, prénommé et le notaire Benoît COLMANT, soussigné, dont question ci-dessus, textuellement ce qui suit :

### **« ARTICLE 2. RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DEFINITIVE**

*Pour les besoins des réceptions concernées, le Promoteur sera représenté par la seule société anonyme THOMAS & PIRON BATIMENT précitée (ci-après le « constructeur »).*

#### ***2.1.1. - Réception provisoire***

*Les Parties déclarent que la réception provisoire de l'immeuble a eu lieu le 11 décembre 2018.*

*Chacune des Parties reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal de réception provisoire, aux termes duquel l'Acquéreur a déclaré avoir agréé les constructions susvisées.*

#### ***2.1.2. - Réception définitive***

*La réception définitive de l'immeuble aura lieu un an après la date de la réception provisoire. Le promoteur demande la réception définitive par écrit en invitant l'acquéreur à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.*

*La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.*

*Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.*

*Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours qui suivent la date prévue pour la réception définitive. Cette lettre énumérera tous les griefs de l'acquéreur qui s'interdit d'en faire valoir de nouveaux ultérieurement sauf, bien entendu, ceux qui entreraient dans le cadre de la responsabilité décennale du promoteur.*

*Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.*

*Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive si dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.*

### **ARTICLE 3. – RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR**

#### **3.1. – Vices véniels**

*Pendant la période de deux ans à dater de la réception provisoire, le Promoteur garantit les vices véniels cachés.*

*Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle l'Acquéreur a eu connaissance de ce vice.*

*Ne sont toutefois pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.*

*En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues après la réception provisoire, celles-ci seront à charge de l'Acquéreur à l'exception des fissures d'importance telle que la stabilité de l'immeuble et/ou du complexe immobilier pourrait en être affectée.*

*Ces fissures inhérentes à la construction neuve et propres au tassement du bâtiment peuvent en effet apparaître durant les premières années.*

*Il est conseillé à l'acquéreur d'attendre la réception définitive avant de procéder au recouvrement des murs et plafonds de l'immeuble. En effet, les réparations qui seraient à effectuer par le promoteur entre la réception provisoire et définitive, du fait du tassement du bâtiment notamment, sont limitées aux travaux qu'il a lui-même réalisés. Il est en outre précisé que l'apparition de petites fissures entre matériaux différents ou dues au retrait ou à la dilatation de matériau(x) est inévitable et ne peut donner lieu à aucune contestation, ni à aucun retard dans les paiements, ni à aucun dommage-intérêt quelconque.*

#### **3.2. – Responsabilité décennale**

*Le Promoteur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil relatif à la garantie décennale.*

*La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale du Promoteur.*

*Une action de ce chef doit être introduite à bref délai et le promoteur ne pourra jamais être tenu responsable des conséquences du retard mis à l'introduction de la demande.*

*La garantie due par le Promoteur en vertu des alinéas qui précèdent bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le Promoteur originaire.*

*Après le délai de deux ans à dater de la réception provisoire, la responsabilité du Promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil.*

### **ARTICLE 4. – TOLÉRANCES - OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR**

*Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5 %) en plus ou en moins. Le promoteur informe l'Acquéreur que la surface vente indiquée aux plans est la surface brute de vente.*

*Ces surfaces brutes de vente sont mentionnées aux plans et documents commerciaux à titre indicatif. »*

*Le superficiaire est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations de la Commune relativement aux stipulations reproduites ci-avant, en ce qu'il concerne le bien objet des présentes.*

### **ARTICLE 7. ACQUISITION DES CONSTRUCTIONS**

*Par la présente convention, le superficiaire acquiert la propriété des constructions existant sur le bien préalablement à la constitution du droit de superficie, moyennant le prix de **UN MILLION DEUX CENT QUARANTE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SIX EUROS (€ 1.240.566,00), hors taxe sur la valeur ajoutée, qui s'élève à 6%, soit septante-quatre mille quatre cent trente-trois euros nonante-six cents (€ 74.433,96)**, que la Commune (l'emphytéote) déclare avoir reçu présentement.*

*Dont quittance entière et définitive.*

#### **ORIGINE DES FONDS**

*Le notaire instrumentant déclare que le prix des constructions est versé par débit du compte numéro \* au nom de*

*\**

**DECLARATION PRO FISCO.**

Les parties déclarent que la cession des constructions est faite avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la valeur des constructions.

a) A cet effet, la COMMUNE DE GREZ-DOICEAU par l'organe de ses représentants prénommés, déclare en exécution de l'article 159 8° du Code des droits d'enregistrement :

1) qu'elle a manifesté son intention d'effectuer la présente vente des constructions avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée par déclaration faite au bureau de Contrôle de \* en date du \*, sous la référence \* ;

2) qu'elle a informé l'IPB de son intention de soumettre la vente des constructions à l'application de la TVA par lettre recommandée du \*

2) que la première occupation du bien n'a pas encore eu lieu.

3) qu'elle introduira la déclaration pour le prélèvement TVA au bureau de contrôle TVA compétent dans le mois à compter de ce jour.

b) Par ailleurs, l'I.P.B. par l'organe de ses représentants prénommés, déclare :

1) qu'elle est immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro sous le numéro 0400.361.956 et est tenue de déposer les déclarations périodiques pour la perception de cette taxe au bureau de Contrôle de Nivelles;

2) être une société agréée par une société régionale de logement, la Société Wallonne du Logement ; **en conséquence, la vente des constructions est soumise au taux réduit à 6%.**

#### **ARTICLE 8. JOUISSANCE**

Le superficiaire exercera tous les droits attachés à la propriété sur les constructions, dont il a acquis la propriété, sous réserve des restrictions prévues par le présent acte.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant la durée de la superficie.

Le superficiaire a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, les constructions existant au moment de la constitution du droit.

#### **ARTICLE 9. REPARATION ET ENTRETIEN**

Le superficiaire devra entretenir le bien en bon état et y effectuer à ses frais les grosses et menues réparations de toute nature, sans recours contre la Commune (l'emphytéote) ni intervention de sa part.

Il devra laisser le dit bien en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

#### **ARTICLE 10. HYPOTHEQUE**

Le superficiaire ne pourra hypothéquer son droit et les constructions existantes qu'avec le consentement préalable et écrit de la Commune (l'emphytéote).

#### **ARTICLE 11. CESSION**

Le superficiaire ne peut céder son droit de superficie que moyennant accord préalable et écrit de la Commune (l'emphytéote), qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

#### **ARTICLE 12. CONSTITUTION D'UN DROIT REEL**

Le superficiaire peut constituer, pour la durée de son droit de superficie, un droit de superficie sur son droit de superficie et/ou sur les constructions existantes.

#### **ARTICLE 13. IMPÔTS**

Toutes contributions et taxes généralement quelconques grevant les biens objet du présent acte et qui devraient les grever à l'avenir seront payées et supportées par le bénéficiaire du droit de superficie.

#### **ARTICLE 14. ASSURANCES**

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. Le Superficiaire continuera en lieu et place de la Commune (l'emphytéote) tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Le superficiaire est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

#### **ARTICLE 15. RESILIATION-FIN DU CONTRAT**

Les parties déclarent se réserver le droit de mettre fin au présent droit de superficie de commun accord.

#### **ARTICLE 16. SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT**

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que le superficiaire aurait réalisées seront acquises par la Commune (l'emphytéote), sans indemnité.

#### **ARTICLE 17. COPROPRIETE**

##### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien objet des présentes est en outre régi par l'acte de base dressé ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire soussigné.

L'acte de base est opposable au superficiaire. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour.

Les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement.

La Commune (l'emphytéote) subroge le superficiaire, qui accepte, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien objet des présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel

intéressé à une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

## **2. Charges ordinaires**

Le superficiaire supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance.

## **3. Charges extraordinaires**

Le bien étant mis ce jour sous le régime de la copropriété forcée, les parties ont dispensé le notaire instrumentant de se conformer à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil.

A ce jour, aucune assemblée générale ne s'est encore réunie, aucun syndic n'a été nommé, aucun fonds de réserve ou de roulement n'a été constitué.

## **ARTICLE 18. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CODE DU LOGEMENT – CITERNE A MAZOUT – PANNEAU PUBLICITAIRE – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES.**

### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles publié au Moniteur belge le sept février deux mille un, modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mille cinq publié au Moniteur belge du vingt-sept janvier deux mille cinq, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Le dossier d'intervention ultérieure sera remis dans l'année de la réception provisoire des travaux.

L'attention du superficiaire est attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver et compléter le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

### **2. Installations électriques**

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien objet des présentes comprend des unités d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont chacune des installations électriques a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

L'attention du superficiaire est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du procès-verbal de réception.

Par dix procès-verbaux dressés par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique de chacun des dix appartements (22 A 0.01, 22 A 1.01 à 1.04 et 22 A 2.01 à 2.05) composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

Par procès-verbal dressé par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique de la salle polyvalente composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

Par procès-verbal dressé par l'organisme agréé ACEG asbl en date du 22 octobre 2018, il a été constaté que l'installation électrique des parties communes composant l'immeuble objet des présentes est conforme au RGIE.

Le superficiaire reconnaît avoir reçu copie de tous les procès-verbaux précités antérieurement aux présentes.

### **3. Code Wallon du logement**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998), et en particulier :

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

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

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 mètres carrés),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

### **4. Citerne à mazout**

Le bien ne contient pas de citerne à mazout.

### **5. Panneau publicitaire**

La Commune (l'emphytéote) déclare que le bien n'est pas pourvu d'un panneau publicitaire.

## **6. Certificat de performance énergétique**

Les parties déclarent avoir été informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments, laquelle découle de la directive européenne numéro 2002/91/CE du 16 décembre 2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 4 janvier 2003.

Cette directive a été partiellement transposée par la Région Wallonne dans un décret-cadre datant du 28 novembre 2013 relatif à la Performance Énergétique des Bâtiments, ainsi que dans ses arrêtés d'exécution.

Ce décret impose la délivrance de certificat de performance énergétique provisoire ou définitif lors de la construction, de la vente ou de la mise en location d'un bâtiment (neuf et existant).

La législation wallonne prévoit que, pour tout bâtiment à construire ou en cours de construction, le propriétaire est tenu de disposer du certificat PEB définitif à l'issue des actes et travaux. Cependant, s'agissant d'un bâtiment neuf, le certificat PEB définitif est établi sur base de la déclaration PEB finale, à réaliser dans les douze mois de l'achèvement des travaux.

Tant que le certificat PEB définitif n'a pas pu être établi, un certificat PEB provisoire doit être établi pour autant que l'état d'avancement du chantier le permette. A défaut, l'établissement d'une déclaration PEB provisoire sera réalisé.

Les mesures qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB sont incluses dans le permis d'urbanisme prévalant.

La Commune (l'emphytéote) déclare qu'aucun certificat de performance énergétique relatif aux unités de logement comprises dans le bien objet des présentes n'a pu encore être établi à ce jour.

L'IPB reconnaît avoir reçu de la Commune l'ensemble des déclarations PEB finales y relatives établies par le responsable PEB.

La Commune (l'emphytéote) s'engage à remettre les certificats PEB dès réception de ceux-ci, et au plus tard douze mois après la réception provisoire des travaux

## **7. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

### **Frais.**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge du superficiaire.

### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

### **Déclaration pour l'enregistrement**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu comme suit :

*"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé.*

*Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

### **Déclaration pro fisco**

### **VENTE SOUS REGIME TVA**

Les parties déclarent que la cession des constructions est faite avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la valeur des constructions.

**\*\*\* à compléter en fonction du régime TVA et taux applicable**

### **DROIT D'ENREGISTREMENT GRATUIT**

En vue de bénéficier de l'exemption des droits d'enregistrement et de timbre, la Commune de Grez-Doiceau et l'IPB, déclarent, par l'organe de leurs représentants préqualifiés, que la présente convention est faite pour cause d'utilité publique, leur permettant de remplir une mission d'intérêt général et d'intérêt public, lesquelles missions ont été reconnues dans les délibérations susmentionnées.

### **Dispense d'inscription d'office**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

### **DECLARATIONS.**

1° Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée relatifs aux obligations du vendeur soumis à la législation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

**Interrogé par le notaire instrumentant, la Commune (l'emphytéote) a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti au sens dudit Code mais avoir la qualité d'assujetti occasionnel comme dit ci-dessus.**

2° Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.», les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Grez-Doiceau, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Considérant que l'avis du Directeur financier a été sollicité en date du 18 décembre 2018, conformément à l'article L1124-40 paragraphe 1<sup>er</sup>,4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ; Vu l'avis favorable du Directeur financier du 18 décembre 2018 ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; **DECIDE : Article 1 :** de concéder un droit de superficie pour utilité publique (gestion d'un immeuble à appartements) à l'« **IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON** » sur le bâtiment BC3 (lot 160 dans le site du « Domaine des Vallées ») ; **Article 2 :** de vendre à l'« **IMMOBILIÈRE PUBLIQUE DU CENTRE ET DE L'EST DU BRABANT WALLON** » les constructions existants sur le bien préalablement à la constitution du droit de superficie, moyennant le prix de **1.240.566,00€, hors taxe sur la valeur ajoutée, qui s'élève à 6%, soit septante-quatre mille quatre cent trente-trois euros nonante-six cents (€ 74.433,96).** **Article 3 :** d'approuver le texte de l'acte de droit de superficie à passer entre les parties concernées, tel que rédigé par le notaire.

### **37. Personnel - Projet de convention de partenariat - Mutualisation de la fonction de délégué à la protection des données - Modalités de fonctionnement - Accord.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation; Vu le nouveau règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) du 27 avril 2016 ; Vu l'article 37 dudit règlement relatif à la désignation d'un délégué à la protection des données; Considérant que l'ensemble des administrations publiques sont soumises à ce nouveau règlement européen qui sera d'application à partir du 25 mai 2018 ; Considérant que le RGPD prévoit explicitement l'obligation pour les autorités publiques de désigner un délégué à la protection des données (DPO) ; Considérant qu'il s'agit d'une fonction nouvelle qui nécessite des compétences particulières en informatique, en droit, en management et des connaissances sur l'organisation d'une administration communale ; Considérant que notre Commune ne dispose pas d'un agent qualifié pour assumer cette fonction ; Considérant que pour les petites structures communales comme la nôtre, la mutualisation de l'emploi avec d'autres communes apparaît comme la solution recommandée, permettant de répondre aux obligations légales et aux objectifs du RGPD, tout en mutualisant les outils et en limitant l'impact financier par un partage des coûts entre plusieurs communes ; Considérant qu'une collaboration entre les Communes et CPAS de Beauvechain, de Chastre, d'Incourt et la Commune et son CPAS de Grez-Doiceau est envisageable en vue de la mutualisation d'un emploi DPO; Considérant que la Commune de Beauvechain sera l'employeur du DPO mis à disposition des autres parties moyennant signature du projet de convention de mise à disposition proposé; Considérant que ladite convention devra être modifiée afin d'y intégrer la Commune et le CPAS de Grez-Doiceau ; Considérant que cette convention porte sur une période de 24 mois renouvelable tacitement et définit une durée de travail d'1/4 temps pour chaque utilisateur; Considérant que cette mise à disposition est possible en application de la dérogation à l'article 32 b de la loi du 24 juillet 1987 puisqu'il s'agit d'une fonction spécifique nécessitant une qualification professionnelle particulière ; Considérant que le crédit budgétaire relatif au coût de participation de la Commune de Grez-Doiceau et de son CPAS dans la mutualisation de l'emploi de DPO, à concurrence d'1/4 temps, sera inscrit au budget ordinaire 2019 ; Vu la demande d'avis adressée au Directeur financier en date du 17 décembre 2018 ; Vu l'avis favorable du Directeur financier annexé à la présente délibération; Entendu l'exposé de Monsieur Clabots ainsi que l'intervention de Madame Olbrechts-van Zeebroeck ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; **DECIDE : Article 1 :** de marquer son accord sur l'adhésion à la convention de partenariat entre les communes de Beauvechain, Chastre et Incourt. **Article 2 :** d'inscrire le crédit budgétaire relatif au coût de participation de la Commune de Grez-Doiceau et de son CPAS dans la mutualisation de l'emploi de DPO, à concurrence d'1/4 temps, au budget ordinaire 2019, ainsi qu'un quart des dépenses nécessaire à l'exercice de sa fonction (matériel, formation, fonctionnement,...). **Article 3 :** la Commune répercutera ensuite, proportionnellement les coûts auprès du CPAS (c'est-à-dire 1/8<sup>ème</sup> des frais totaux). **Article 4 :** de transmettre la présente décision à la Directrice générale, à la Directrice financière du CPAS de Grez-Doiceau ainsi qu'aux Communes et CPAS de Beauvechain, Chastre et d'Incourt pour suite voulue.

### **38. Travaux publics - Travaux subsidiés par le SPW (Fonds d'investissement à destination des communes) – PIC 2017-2018 (TP2018/ 051) – Collecteur de Néthen et égouttages des rues de Beaumont, de Hamme-Mille et de Weert-Saint-Georges – Réf. SPGE 25037/03/C001 & G001 – Nouvelle estimation du marché - Approbation.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en son article L1122-30, ainsi que sa troisième partie, livre premier, titre II relative à la tutelle générale d'annulation, spécialement les articles L3122-1 et L3122-2, 1<sup>o</sup> à 7<sup>o</sup> et le titre IV, articles L3341-0 à L3343-11 ; Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ; Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 36 ; Vu le décret du 05 février 2014 modifiant les dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation relatives aux subventions à certains investissements d'intérêt public et établissant un Fonds régional pour les investissements communaux ; Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ; Vu l'arrêté royal du 14

janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ; Vu la décision du Gouvernement wallon du 19 décembre 2002 concernant la structure de financement de l'égouttage prioritaire ; Vu le courrier du SPW daté du 05 juillet 2017 visant l'approbation ministérielle du plan d'investissement communal 2017-2018 pour le projet des égouttages des rues de Weert-Saint-Georges, de Hamme-Mille et de Beaumont associés au collecteur de Néthen ; Vu la délibération du Conseil communal du 05 novembre 2018 décidant notamment :

- d'approuver le dossier projet « Collecteur de Néthen et égouttages exclusifs conjoints des rues de Beaumont, de Hamme-Mille et de Weert-Saint-Georges » tel que modifié et présenté par l'In.B.W. (auteur de projet, pouvoir adjudicateur et maître d'ouvrage délégué), suite à l'avis sur projet rendu par le SPW-DGO1 en date du 05 octobre 2018, dossier comportant notamment le cahier spécial des charges, le métré estimatif et l'avis de marché à publier ;
  - d'approuver, suivant les modifications opérées, l'estimation globale de ce projet, à charge de la commune, au montant de 700.719,23 € TVAC dont 637.017,48 € TVAC pour les travaux de voiries à réaliser et 63.701,75 € TVAC pour les honoraires dus à l'auteur de projet ;
  - de confirmer, pour le surplus et pour autant que de besoin, ces décisions prises en séance du 26 juin 2018 ;
- Vu le dossier d'adjudication transmis le 11 décembre 2018 par l'InBW, auteur de projet et pouvoir adjudicateur par délégation, comportant notamment le procès-verbal d'ouverture des offres du 27 novembre 2018, les rapports d'examen des offres et d'analyse de coordination sécurité-santé, ainsi que le projet de décision d'attribution de marché à approuver par le Bureau Exécutif de l'InBW ; Considérant qu'il résulte de cette mise en adjudication que :
- quatre offres ont été ouvertes lors de la séance d'ouverture du 27 novembre 2018 ;
  - de l'examen formel des offres, la société TEGEC SPRL a remis l'offre régulière économiquement la plus avantageuse (sur base du prix), au montant global de 4.587.575,96 € HTVA ;
  - ce montant global d'attribution de marché se divise comme suit :
    - travaux de collecteur : 2.961.912,30 € HTVA ;
    - travaux d'égouttage : 989.127,02 € HTVA ;
    - travaux communaux subsidiés : 636.536,64 € HTVA ;

Considérant qu'il résulte de cette adjudication, un impact financier sur l'estimatif global approuvé à charge de la commune, ce dernier s'élevant désormais à 636.536,64 € HTVA, soit 770.209,33 € TVA de 21% incluse et hors honoraires ; Considérant que les honoraires dus à l'InBW scrl dans le cadre de cette mission sont fixés conformément à l'article 2 de l'addendum 4 au contrat d'égouttage, soit au taux unique de 10% couvrant les coûts engendrés par l'étude du projet, le service de maîtrise d'ouvrage ainsi que l'accomplissement des services de direction et de surveillance de chantier ; Que, sur cette base, le montant des honoraires dus à l'InBW est également impacté par cette adjudication, étant revu à la hausse pour la somme de 77.020,93 € TVAC ; Que l'estimation globale du coût des travaux et des honoraires à charge de la commune s'élève dès lors à 847.230,26 € TVA de 21% comprise ; Considérant que les crédits nécessaires pour couvrir cette dépense sont inscrits et disponibles sous l'article 421/731-60:20170046.2018 du service extraordinaire du budget 2018 ; Vu l'avis de légalité sollicité le 13 décembre 2018 et rendu favorable par le Directeur financier en date du 14 décembre 2018 ; Entendu l'exposé de Monsieur Clabots ainsi que les interventions de Madame Pensis ; Après en avoir délibéré ; A l'unanimité ; DECIDE : **Article 1** : d'approuver, suivant les résultats de l'adjudication de ce marché de travaux, l'estimation globale de ce projet, à charge de la commune, au montant de 847.230,26 € TVAC dont 770.209,33 € TVAC pour les travaux de voiries à réaliser et 77.020,93 € TVAC pour les honoraires dus à l'auteur de projet. **Article 2** : de confirmer, pour le surplus et pour autant que de besoin, ces décisions prises en séance des 26 juin et 05 novembre 2018.

### **39. Urbanisme - Aménagement du Territoire et Urbanisme – Renouvellement de la CCATM – Appel public - Principe et modalités.**

Le Conseil, en séance publique, Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement en ses articles L 1122-30 et L 1124-4; Vu le CoDT en son article D17 ; Vu la circulaire du 03 décembre 2018 relatif au renouvellement de la composition des Commissions consultatives communales d'aménagement du territoire et de mobilité, suite aux élections d'octobre 2018; Attendu que dès lors, il y a lieu de lancer un appel public aux candidats en vue de renouveler la CCATM jusqu'au terme de la législature communale (12 membres effectifs et 12 membres suppléants); Entendu l'exposé de Madame Smets ; Après en avoir délibéré ; à l'unanimité; DECIDE : **Article 1** : d'approuver le principe du renouvellement de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité. **Article 2** : de charger le Collège communal de procéder à un appel public aux candidats. **Article 3** : d'adopter le règlement d'ordre intérieur repris ci-dessous :

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

##### **Article 1er - Référence légale**

*L'appel aux candidatures et la composition de la commission, se conforment aux dispositions visées aux articles D.I.7 à D.I.10 et R.I.10-1 à R.I.10-5, du Code du Développement Territorial (ci-après CoDT)*

##### **Art. 2 - Composition**

*Le Conseil communal choisit le président et les membres, hors quart communal, parmi les personnes ayant fait acte de candidature, suivant les critères visés aux articles D.I.10, §1 er et R.I.10-3 du CoDT. Le président ne peut être*

désigné parmi les membres du conseil communal. Le président sera désigné en fonction de ses compétences ou sur base d'expérience en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. En cas d'absence du président, c'est un vice-président, choisi par la commission parmi ses membres effectifs lors d'un vote à bulletin secret, qui préside la séance. Les membres de la commission communale restent en fonction jusqu'à l'installation des membres qui leur succèdent. Le ou les membres du collège communal ayant l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la mobilité dans ses attributions ainsi que le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme ne sont pas membres de la commission ; ils y siègent avec voix consultative.

#### Art. 3 - Secrétariat

Le Collège communal désigne, parmi les services de l'administration communale, la personne qui assure le secrétariat de la commission. Le secrétaire n'est ni président, ni membre effectif, ni suppléant de la commission. Il n'a ni droit de vote, ni voix consultative. La commission le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme, le secrétaire siège à la commission avec voix consultative, conformément à l'article R.I.10-3,§5, du CoDT. Le conseiller en aménagement du territoire et urbanisme donne au président et aux membres de la Commission toutes les informations techniques et légales nécessaires afin que ceux-ci puissent délibérer efficacement.

#### Art. 4 - Domiciliation

Le président, les membres effectifs et les suppléants sont domiciliés dans la commune. Si le président ou un membre est mandaté pour représenter une association, le président ou le membre est domicilié dans la commune ou le siège social de l'association que le président ou le membre représente est situé dans la commune. Lorsque le président ou le membre ne remplit plus la condition de domiciliation imposée, il est réputé démissionnaire de plein droit.

#### Art. 5 - Vacance d'un mandat

La proposition de mettre fin prématurément à un mandat se fonde sur un des motifs suivants : décès ou démission d'un membre, situation incompatible avec le mandat occupé, absence de manière consécutive et non justifiée à plus de la moitié des réunions annuelles imposées par le présent règlement, non-domiciliation dans la commune, inconduite notoire ou manquement grave aux devoirs de sa charge. Si le mandat de président devient vacant, le conseil communal choisit un nouveau président parmi les membres de la commission. Si le mandat d'un membre effectif devient vacant, le membre suppléant l'occupe. Si le mandat d'un membre suppléant devient vacant, le conseil communal désigne un nouveau membre suppléant parmi les candidats présentant un intérêt similaire et repris dans la réserve. Lorsque la réserve est épuisée ou lorsqu'un intérêt n'est plus représenté, le conseil procède au renouvellement partiel de la commission communale. Les modalités prévues pour l'établissement ou le renouvellement intégral de la commission sont d'application. Les modifications intervenues dans la composition en cours de mandature ne sont pas sanctionnées par un arrêté ministériel. Toutefois, les délibérations actant toute modification seront transmises à la DGO4, pour information, lors de la demande d'octroi de la subvention de fonctionnement.

#### Art. 6 - Compétences

Outre les missions définies dans le CoDT et dans la législation relative aux études d'incidences, la commission rend des avis au conseil communal et au collège communal sur toutes les questions qui lui sont soumises. La commission peut aussi, d'initiative, rendre des avis au conseil communal ou au collège communal sur l'évolution des idées et des principes en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de patrimoine et de mobilité, ainsi que sur les enjeux et les objectifs du développement territorial local.

#### Art. 7 - Confidentialité - Code de bonne conduite

Le président et tout membre de la commission sont tenus à la confidentialité des données personnelles des dossiers dont ils ont la connaissance ainsi que des débats et des votes de la commission. En cas de conflit d'intérêt, le président ou le membre quitte la séance de la commission pour le point à débattre et pour le vote. Après décision du conseil communal ou du collège communal sur les dossiers soumis à l'avis de la commission, l'autorité communale en informe la Commission et assure la publicité des avis de la commission. En cas d'inconduite notoire d'un membre ou de manquement grave à un devoir de sa charge, le président de la commission en informe le conseil communal qui, après avoir permis au membre en cause de faire valoir ses moyens de défense, peut proposer d'en acter la suspension ou la révocation.

#### Art. 8 - Sections

Le conseil communal peut diviser la Commission en sections. Celles-ci sont approuvées par le Gouvernement lors de l'établissement ou du renouvellement de la commission. La commission peut également constituer des groupes de travail chargés notamment d'étudier des problèmes particuliers, de lui faire rapport et de préparer des avis. Dans les deux cas, l'avis définitif est toutefois rendu par la commission.

#### Art. 9 - Invités -Experts

La commission peut, d'initiative, appeler en consultation des experts ou personnes particulièrement informés. Ceux-ci n'assistent qu'au point de l'ordre du jour pour lequel ils ont été invités. Ils n'ont pas droit de vote. Les frais éventuels occasionnés par l'expertise font l'objet d'un accord préalable du collège communal. Le Ministre peut désigner, parmi les fonctionnaires de la DGO4, un représentant dont le rôle est d'éclairer les travaux de la commission. Ce fonctionnaire siège à la commission avec voix consultative.

#### Art. 10 - Validité des votes et quorum de vote

La commission ne délibère valablement qu'en présence de la majorité des membres ayant droit de vote. Ont droit de vote, le président, les membres effectifs et le suppléant le mieux classé de chaque membre effectif absent. Le vote est

acquis à la majorité simple ; en cas d'égalité de voix, celle du président est prépondérante. Le vote peut être secret ou à main levée, à l'appréciation de la C.C.A.T.M. Lorsqu'il est directement concerné par un dossier examiné par la C.C.A.T.M., le président, le membre effectif ou suppléant doit quitter la séance et s'abstenir de participer aux délibérations et aux votes.

#### Art. 11 - Fréquence des réunions - Ordre du jour et convocations

La commission se réunit au moins le nombre de fois imposé par le Code (Art. R.I.10-5, §4), sur convocation du président. En outre, le président convoque la commission communale à la demande du collège communal, lorsque l'avis de la commission est requis en vertu d'une disposition législative ou réglementaire. Le président est tenu de réunir la commission afin que celle-ci puisse remettre ses avis dans les délais prescrits. Les convocations comportent l'ordre du jour, fixé par le président. Les convocations sont envoyées par lettre individuelle ou par mail, adressées aux membres de la commission huit jours ouvrables au moins avant la date fixée pour la réunion. En l'absence du membre effectif, il en avertit son suppléant dans les meilleurs délais.

Une copie de cette convocation est également envoyée à : l'échevin ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions ;

- l'échevin ayant l'urbanisme dans ses attributions ;
- l'échevin ayant la mobilité dans ses attributions ;
- s'il existe, au conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme ; s'il existe, au fonctionnaire de la DGO4 désigné en application de l'article R.I.10,§12, du CoDT.

#### Art. 12 - Procès-verbaux des réunions

Les avis émis par la commission sont motivés et font état, le cas échéant, du résultat des votes. Ils sont inscrits dans un procès-verbal signé par le président et le secrétaire de la commission. Le procès-verbal est envoyé aux membres de la commission, qui ont la possibilité de réagir par écrit dans les huit jours à dater de l'envoi des documents. Il est soumis à approbation lors de la réunion suivante.

#### Art. 13 Retour d'information

La commission est toujours informée des avis ou des décisions prises par les autorités locales sur les dossiers qu'elle a eu à connaître.

#### Art. 14 - Rapport d'activités

La commission dresse un rapport de ses activités au moins une fois tous les six ans qu'elle transmet à la DGO4 le 30 juin de l'année qui suit l'installation du conseil communal à la suite des élections. Le rapport d'activités est consultable à l'administration communale.

#### Art. 15 - Budget de la commission

Le conseil communal porte au budget communal un article en prévision des dépenses de la commission de manière à assurer l'ensemble de ses missions. Le collège communal veille à l'ordonnancement des dépenses au fur et à mesure des besoins de celle-ci.

#### Art. 16 - Rémunération des membres

Le Gouvernement a arrêté le montant du jeton de présence auquel ont droit le président et les membres de la commission communale. Le président a droit à un jeton de présence de 25 euros par réunion et le membre effectif, ou le cas échéant le suppléant qui le remplace, à un jeton de présence de 12,50 euros. Par membre, on entend l'effectif ou le suppléant de l'effectif absent, qui exerce ses prérogatives.

#### Art. 17 - Subvention

Les articles D.I.12, 6° et R.I.12, 6°, du CoDT prévoit l'octroi d'une subvention de :

2500 euros pour une commission composée, outre le président de 8 membres ;

4500 euros pour une commission composée, outre le président de 12 membres ;

6000 euros pour une commission composée, outre le président de 16 membres.

à la commune dont la C.C.A.T.M. justifie, au cours de l'année précédant celle de la demande de subvention, de l'exercice régulier de ses compétences, du nombre minimum de réunions annuelles visé à l'article R.I.10-5, §4, du CoDT et qui justifie la participation du président, des membres ou du secrétaire à des formations en lien avec leur mandat respectif. Par exercice régulier de ses compétences, on entend, outre l'obligation de se réunir au moins le nombre de fois imposé par le CoDT, la présence de la moitié des membres plus un. La Commission rédige un rapport d'activités sur l'année écoulée. Celui-ci, réalisé sur la base des documents fournis par la DGO4. (Direction de l'aménagement local) ou via son site Internet, est transmis, au plus tard le 31 mars de l'année qui suit l'exercice écoulé à la D.G.04. C'est sur la base du rapport d'activités, du tableau des présences, du justificatif des frais inhérents à l'organisation des formations ainsi que d'un relevé des dépenses que la subvention visée aux articles D.I.12,a1.1 er,6° et R.I.12-6 sera, le cas échéant, allouée.

#### Art. 18 - Local

Le collège communal met un local équipé à la disposition de la commission.

Séance levée à 23h00.

Fait et clos en séance date que dessus.

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,