

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU JEUDI 21 OCTOBRE 2021

Sont présents :

MADAME IKER LAURA, BOURGMESTRE PRÉSIDENTE;
~~MONSIEUR MARLIER BERNARD~~, MONSIEUR CALVAER ADRIEN, MADAME GOBIN PAULINE,
 MADAME FLAGOTHIER ANNE-CATHERINE, MONSIEUR GEORIS PIERRE, MEMBRES DU
 COLLÈGE COMMUNAL;
 MONSIEUR METELITZIN STEVE, PRÉSIDENT DU CPAS;
 MONSIEUR VEILLESSE MICHEL, MONSIEUR LAMALLE PHILIPPE, ~~MONSIEUR MARTIN~~
~~LÉON, MADAME MORREALE CHRISTIE, MADAME DISTER ANNE~~, MONSIEUR JEGHERS
 PIERRE, MADAME ARNOLIS CAROLE, ~~MONSIEUR HARDY JÉRÔME~~, MONSIEUR PERET
 JÉRÉMY, MONSIEUR ROUSSEL FRANÇOIS, MADAME LABASSE-JACQUE CLAUDINE,
 MADAME FLAGOTHIER JUSTINE, MADAME SIOR DAPHNÉ, MONSIEUR GUSTIN PIERRE,
 MONSIEUR STERCK PHILIPPE, MONSIEUR AIRO-FARULLA FABIAN, ~~MONSIEUR RIGAUX~~
~~VINCENT~~, CONSEILLERS;
 MICELLI SANDRINE, DIRECTRICE GÉNÉRALE F.F..

Sont excusés :

MONSIEUR MARLIER BERNARD, MEMBRES DU COLLÈGE COMMUNAL;
 MONSIEUR MARTIN LÉON, MADAME MORREALE CHRISTIE, MONSIEUR HARDY JÉRÔME,
 CONSEILLERS;

La séance du Conseil communal débute à 20h04.

Sont excusés: Monsieur Martlier, échevin, Mesdames Morreale et Dister, Messieurs, Hardy, Martin, Conseillers.

Séance publique

Les points 1 et 2 ont fait l'objet d'un vote papier.

le point 3 a été modifié en séance.

Les points 4, 5 et 6 ont été regroupés à l'unanimité des membres présents du Conseil.

Les points 7, 8, 9 et 10 ont été regroupés à l'unanimité des membres présents du Conseil. Ils ont fait l'objet d'une modification en séance.
 un point a été ajouté en urgence qui a été votée à l'unanimité, il porte le numéro d'ordre 20.

A la fin du vote des points de la séance publique, différentes questions ont été posées:

- la passerelle en dessous du pont de Tilff
- la communication sur la prime de 650€ pour les sinistrés des inondations
- problèmes de mobilité avenue Montefiore
- la transparence pour le citoyen des délibérations communales

Fin des débats en séance publique: 22.10.

Séance à huis-clos

Les points 1 et 2 ont fait l'objet d'un vote papier.

Les points 3 à 8 ont été regroupés à l'unanimité des membres présents du Conseil.

A la fin du vote des points de la séance à huis-clos, il a été rappelé le principe du huis-clos.

La séance du Conseil communal est levée à 22h24.

LE CONSEIL COMMUNAL,

SÉANCE PUBLIQUE

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

1. Démission d'un Conseiller communal

Vu le CDLD et notamment l'article L1122-9 ;

Vu le courriel du 3 septembre 2021 de Monsieur Léon MARTIN, Conseiller communal effectif de la liste MR, présentant sa démission de Membre du Conseil communal ;

Considérant que pour le libérer de ses obligations, il convient d'accepter sa démission ;

Considérant que rien ne s'oppose à l'acceptation de sa démission;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE par 16 voix pour, 2 voix contre et 0 abstentions
 d'accepter la démission de Monsieur Léon MARTIN.

2. Installation d'un conseiller communal

Vu le CDLD ;

Considérant que Monsieur Léon MARTIN, conseiller effectif sur la liste MR, a présenté sa démission par courriel en date du 3 septembre 2021, démission qui a été acceptée ce jour;

Vu les résultats des élections communales du 14 octobre 2018 ;

Considérant qu'il y a lieu de pourvoir à son remplacement par un(e) suppléant(e) de la liste MR ;

Considérant que Monsieur Michel VEILLESSE était première suppléant et qu'il a été désigné comme Conseiller communal lors de l'installation du Conseil ;

Considérant que Madame Gaelle GEORIS, seconde suppléante ne peut siéger suivant l'article L. 1122-23 du CDLD ;

Vu le courriel reçu en date du 27 septembre 2021 de Monsieur François GOFFART, troisième suppléant sur la liste MR, renonçant, pour cette place vacante, à la fonction de Conseiller communal puisqu'il est déjà présent au Conseil du CPAS;

Vu le courrier reçu en date du 5 octobre 2021 et daté du 27 septembre 2021 de Madame MARNEFFE, quatrième suppléante sur la liste MR, renonçant, pour cette place vacante, à la fonction de Conseillère communale puisqu'elle est déjà présente au Conseil du CPAS;

Considérant que Messieurs LEVASSEUR et PHILIPPART de FOY, respectivement cinquième et sixième suppléants sur la liste MR, ne sont plus domiciliés sur le territoire de la Commune d'Esneux ;

Considérant que le septième suppléant pour ce remplacement est Monsieur Vincent RIGAUX;
 Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de procéder vis à vis de Monsieur Vincent RIGAUX, né à Liège le 13 décembre 1996, domicilié chemin du Fourneau, 12 à 4130 Esneux, à la vérification de ses pouvoirs ;
 Vu l'article 84 de la loi électorale communale ;

Considérant que les pièces en annexe du dossier démontrent qu'il :

- n'a pas cessé de remplir toutes les conditions d'éligibilité déterminées par les articles 26 § 2 et 65 de la Loi électorale communale,
- n'a pas été privé du droit d'éligibilité par condamnation,
- n'est ni exclu de l'électorat par application de l'article 6 du Code électoral, ni frappé de suspension pour un terme non encore écoulé des droits électoraux par application de l'article 7 du même code,
- n'est pas frappé de déchéance en application de la Loi du 30 juin 1961 relative à l'épuration civique,
- n'a pas été condamné, même conditionnellement, du chef de l'une des infractions prévues aux articles 240, 241, 243, 245 à 248 du Code pénal et commises dans l'exercice de fonctions communales;

Qu'en conséquence, il continue de réunir les conditions d'éligibilité requises;

Considérant qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incompatibilité, d'incapacité ou de parenté prévus par la Loi électorale communale et la Nouvelle loi communale;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

d'admettre à la prestation de serment constitutionnel, Monsieur Vincent RIGAUX, dont les pouvoirs ont été vérifiés : ce serment est prêté immédiatement par le titulaire en séance publique du Conseil, entre les mains de la Présidente, dans les termes suivants : "Je jure fidélité au Roi, obéissance à la Constitution et aux lois du peuple belge";

PREND ACTE de la vérification des pouvoirs et de la prestation de serment et déclare installé dans ses fonctions de Conseiller communal effectif, Monsieur Vincent RIGAUX, précité.

Il occupera le 23ème rang au tableau de préséance.

La présente délibération sera transmise, en double exemplaire, à Monsieur le Gouverneur de la Province.

PATRIMOINE

3. Création de zones humides - lancement de la procédure d'expropriation - accord de principe

Vu la Constitution, notamment les articles 41 et 162;

Vu le décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation;

Vu l'arrêté du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation;

Vu les inondations du mois de juillet 2021 ayant sinistré près de 4.300 habitants;

Vu la nouvelle loi communale, notamment l'article 135, §2;

Vu l'arrêté de Madame la Bourgmestre du 22 juillet 2021 concernant la sécurisation des sites situés aux campings résidentiels du Pont de Mery et du domaine aval de l'Ourthe;

Considérant qu'il résulte des inondations précitées que la création de zones humides est nécessaire pour prévenir les effets des crues de l'Ourthe sur lesdits sites;

Considérant que l'habitat dans les zones de loisirs où l'aléa d'inondation est présent est rendu dangereux tant pour les habitants des sites concernés que pour les habitants en aval;

Considérant que la création des zones humides nécessitera d'exproprier les propriétaires des parcelles concernées;

Considérant qu'une proposition de vente amiable est proposée à chaque propriétaire en préalable à la procédure d'expropriation à venir;

Considérant que l'expropriation est une mesure privative de la propriété des différents propriétaires qui exige en contrepartie une juste indemnité;

Considérant que le principe auditio alteram partem emporte pour le pouvoir expropriant d'entendre chaque personne dont la situation va être modifiée par celui-ci;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

D'autoriser le Collège communal à initier la procédure d'expropriation des parcelles des domaines du Pont de Mery et de l'aval de l'Ourthe en vue de la création de zones humides.

4. Acquisition de deux parcelles au Domaine Aval de l'Ourthe, cadastrées 1ère Division, Section D, n°503P et 497D et acceptation de la cession d'une parcelle cadastrée et 1ère Division, Section D, n° 503C - adhésion au projet d'acte

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L. 1122-30 Alinéa 1er ;

Vu la promesse de vente relative aux parcelles cadastrées 1ère Division, Section D, n°503P et 497 D et la promesse de cession de la parcelle cadastrée 1ère Division, Section D, n°503C, complétées par les deux propriétaires et réceptionnées par nos service en date du 22 mars 2021;

Attendu que la promesse de vente a été envoyée par les services communaux en date du 1er juin 2021 au SPW: section Comité d'acquisition ;

Attendu que le SPW réclame le paiement des provisions avant de débuter la rédaction de l'acte authentique ;

Vu la délibération du 1er février 2021 du Collège communal décider de payer les provisions pour le dossier MASCART, transmise au Comité d'acquisition en date du 8 février 2021 ;

Vu la réunion du 17 octobre 2017 qui s'est déroulée entre les différents services administratifs communaux et Madame LARDINOIS, représentant le Comité d'acquisition afin de mettre en place une méthodologie quant à l'acquisition des parcelles dans les domaines caravanings ;

Considérant que le rachat de ces parcelles de terrain sises Domaine Aval de l'Ourthe, cadastrée 1ère division section D, n°503P, 497 D et 503C (en propriété exclusive) d'une part et d'autre part deux cent dix-neuf/dix millièmes des parties communes, s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable ;

Considérant que les propriétaires des biens cadastrés Section D, n°503P et 497D sont bien Monsieur Jean-Claude HENNEMAN, domicilié rue Carena, 5/023 à 6000 CHARLEROI et Madame Denise HENNEMAN, domiciliée Avenue Prudent Bols, 43 bte1 à 1955 WATERMAEIL-BOITSFORT;

Considérant que le propriétaire du bien cadastré Section D, n°503C est bien Monsieur Jean-Claude HENNEMAN, domiciliée rue Carena, 5/023 à 6000 CHARLEROI;

Considérant que les propriétaires ont signé une promesse unilatérale de vente en date du 3 novembre 2020 par laquelle ils se sont engagés définitivement et irrévocablement à vendre à la commune les biens cadastrés Section D, n°503P et 497D, pour le prix de 2.480,00€ (deux mille quatre-cent quatre-vingt euros) pour les parcelles ;

Considérant que Monsieur Jean-Claude HENNEMAN a signé une promesse de cession par laquelle il s'engage à céder à titre gratuit le bien cadastré 1ère Division, Section D, n°503C ;

Considérant que la somme nécessaire à l'acquisition du bien désigné ci-dessus est inscrite à l'article 124/711-56 du budget extraordinaire 2021 ;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 30 avril 2021 qui décidait de charger le Comité d'Acquisition d'Immeuble de la Province de Liège de constituer le dossier et d'assurer la procédure d'acquisition du bien ;

Vu la nouvelle proposition de loi des associations copropriétaires modifiant l'article 27 de la loi hypothécaire, reprise au dossier ;

Vu le projet d'acte authentique d'acquisition rédigé par le Comité d'Acquisition d'Immeuble reçu en date du 6 octobre 2021 ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité ;

d'adhérer au projet d'acte qui suit :

L

W Finances

Département des
Biens d'acquisition

Le Comité d'acquisition
de la Province de LIÈGE

Dossier n° 62032/151/17
Répertoire n°

ACQUISITION D'IMMEUBLE / CESSION D'IMMEUBLE SANS STIPULATION DE PRIX

L'an deux mille vingt et un,

Le ...,

Nous, Catherine TIMMERMANS, Commissaire au Service Public de Wallonie, Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de LIÈGE, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

1. Monsieur **HENNEMAN Jean Claude**, né à Watermael-Boitsfort, le 2 janvier 1954, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 540102-179.29, célibataire, domicilié à 6000 Charleroi, rue Camille Caréna, 5/23.

Lequel déclare ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale.

2. Madame **HENNEMAN Denise**, née à Watermael-Boitsfort, le 10 février 1955, inscrite au registre national des personnes physiques sous le numéro 550210-214.73, veuve non remariée, domiciliée à 1020 Bruxelles, avenue Prudent Bols, 43/1.

Laquelle déclare ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale.

Comparaissant devant nous.

Ci-après dénommés « la partie venderesse ». Monsieur HENNEMAN Jean-Claude est également dénommé ci-après « la partie cédante ».

ET D'AUTRE PART,

La **COMMUNE D'ESNEUX**, dont les bureaux sont situés à 4130 Esneux, Place Jean d'Ardenne, 1.

Immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.340.963.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 116 du Décret contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2021, publié au Moniteur Belge du 1er mars 2021, entré en vigueur le 1er janvier 2021, ainsi qu'en exécution d'une délibération du Conseil Communal du 30 avril 2021.

Ci-après dénommée « le Pouvoir public » ou « l'acquéreur ».

I.- EXPOSÉ PRÉALABLE

1. Afin d'apporter une réponse nuancée à la problématique de l'habitat permanent et de favoriser l'égalité des chances, et l'accès pour tous aux droits fondamentaux, le Gouvernement wallon a adopté, en novembre 2002, un Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques (Plan HP).

2. Ce Plan a été actualisé par le Gouvernement Wallon en avril 2011.

3. La cartographie définitive a été adoptée par le Gouvernement wallon, par arrêté du 16 mai 2013 et le « Domaine de l'Aval de l'Ourthe » à Tilff-Esneux a été qualifié, en tant que « Parc résidentiel de week-end », comme étant un site d'habitat permanent sous la référence « 62032-PHP-0005-01 ».

4. L'acquisition a donc lieu pour cause d'utilité publique, en ce qu'elle s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

II.- ACQUISITION

Monsieur Jean-Claude HENNEMAN et Madame Denise HENNEMAN, ci-après désignés « la partie venderesse » cèdent la Commune d'Esneux, pour laquelle accepte le Commissaire instrumentant, l'immeuble désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

I.A.- DÉSIGNATION DES BIENS

COMMUNE D'ESNEUX - Première division - Anciennement ESNEUX :

Dans un parc résidentiel de week-end, de type « caravaning », dénommé « Domaine Aval de l'Ourthe » ou « d'Ourthe » :

1. une parcelle de terrain, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain sur lequel se trouvait un logement cadastré comme « habitation de vacances », numéro 63/7, section D, numéro 497D P0000, pour une superficie de cent cinquante mètres carrés (150 m²).

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois /dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont question ci-après.

Revenu cadastral de base actuel : 161,00€.

2. une parcelle de terrain, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain sur lequel se trouvait un logement cadastré comme « habitation de vacances », numéro 66/8, section D, numéro 503P P0000, pour une superficie de cent soixante-trois mètres carrés (163 m²).

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois /dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont question ci-après.

Revenu cadastral de base actuel : 173,00€.

Ci-après dénommées « **le bien** ».

Précisions

1. Le domaine « Aval de l'Ourthe » ou d'Ourthe est installé sur des parcelles de terrain, sises en lieu-dit « Domaine Aval de l'Ourthe », anciennement cadastrées section D, numéros 496/A, 497, 501 et 502, pour une superficie totale de vingt-deux mille deux cent quarante-trois mètres carrés (22.243 m²) d'après titres mais d'une superficie de vingt-deux mille neuf cent cinquante mètres carrés nonante décimètres carrés (22.950,90 m²) d'après mesurage, rectifiée suite à l'inclusion de la parcelle cadastrée ou l'ayant été numéro 503, l'ensemble ainsi constitué étant repris pour une superficie totale de vingt-quatre mille huit cent quatre-vingt-huit mètres carrés nonante-six décimètres carrés (24.888,96 m²) d'après mesurage

2. Les derniers titres de propriété transcrits, dont il est question ci-après, décrivent les biens comme suit :

a) **parcelle 497D P0000**

« Une parcelle de terrain privative située à front de la rue d'Eveux, constituant le lot 7 dans le lotissement pour caravanes dénommé « Domaine Aval d'Ourthe », cadastrée section D, numéro 497/D, pour une contenance selon cadastre de cent cinquante mètres carrés (...) on omet.

La copropriété indivise et forcée à concurrence de septante-trois/dix millièmes des parties communes de la propriété lotie. »

b) **parcelle 503P P0000**

« 1) Une parcelle de terrain privative, cadastrée section D numéro 503B de cent soixante-trois mètres carrés, y compris une bande de terrain en gris dont question ci-après, qui est grevée d'une servitude de passage, ladite bande de terrain faisant partie de la présente vente étant délimitée par l'axe de l'allée réservée au passage ; telle que cette parcelle figure et se trouve délimitée sous teintes jaune et grise et sous lot numéro 8 à l'allée des pommiers au plan de délimitation des parcelles resté annexé à l'acte ci-après mentionné, rectificatif de l'acte de base de la propriété « Domaine Aval de l'Ourthe ».

2) La copropriété indivise et forcée à concurrence de septante-trois/dix millièmes des parcelles et des choses communes figurant sous teinte verte au plan susmentionné. »

Origine de propriété

a) du bien cadastré 497D P0000 :

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur THIRION Christian, qui en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter de ce jour.

Monsieur THIRION Christian a vendu le bien à Madame STOEFS Jeannette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul-Arthur COEME, à Grivegnée, le 14 septembre 1992, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2, le 7 octobre 1992, volume 6135, numéro 11.

Madame STOEFS Jeannette est décédée le 18 mars 2007 sans laisser de dispositions de dernières volontés connues, et sa succession fut recueillie, selon la dévolution légale, par ses deux enfants, 1) Monsieur HENNEMAN Jean-Claude et 2) Madame HENNEMAN Denise, chacun à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

b) du bien cadastré 503P P0000 :

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur ALLEMAN Jean Antoine, qui en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter de ce jour.

Monsieur ALLEMAN Jean a vendu le bien à Madame STOEFS Jeannette (à concurrence de la nue-propriété) et à Monsieur HENNEMAN Jean-Claude (à concurrence de l'usufruit), aux termes d'un acte reçu par le notaire Gustave CARBONNELLE, à Esneux, le 2 novembre 1993, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2, le 12 novembre 1993, volume 6342, numéro 6.

Madame STOEFS Jeannette est décédée le 18 mars 2007 sans laisser de dispositions de dernières volontés connues, et sa succession fut recueillie, selon la dévolution légale, par ses deux enfants, 1) Monsieur HENNEMAN Jean-Claude et 2) Madame HENNEMAN Denise, chacun à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

III.- CESSION SANS STIPULATION DE PRIX

Monsieur Jean-Claude HENNEMAN, ci-après dénommé « la partie cédante », cède à la Commune d'Esneux, pour laquelle accepte le Commissaire instrumentant, l'immeuble désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

I.B.- DÉSIGNATION DES BIENS

COMMUNE D'ESNEUX - Première division - Anciennement ESNEUX :

Dans un parc résidentiel de week-end, de type « caravaning », dénommé « Domaine Aval de l'Ourthe » ou « d'Ourthe » : **une parcelle de terrain, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain sur lequel se trouvait un logement cadastré comme « habitation de vacances », numéro 66/12, section D, numéro 503C P0000, pour une superficie de deux cent douze mètres carrés (212 m²).

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois /dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont question ci-après.

Revenu cadastral de base actuel : 141,00€.

Ci-après dénommée « **le bien** ».

Précisions

Le titre de propriété de la partie venderesse, dont il est question ci-après, décrit le bien comme suit :

« Dans le domaine « Aval d'Ourthe », allée des Pommiers, lieu-dit Forière :

a) une parcelle de terrain constituant le lot douze, d'une contenance d'après titre de deux cent douze mètres carrés ; en ce compris la bande de terrain grevée d'une servitude de passage et délimitée par l'axe de l'allée et du sentier telle que figurée aux plans restés annexés à l'acte de base du domaine, reçu par le notaire Perot (...) on omet.

b) en copropriété et indivision forcée des parties communes à concurrence de septante trois dix-millièmes (73/10.000èmes des parties communes du Domaine Aval d'Ourthe.)

... (on omet).

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur LEMERCK Camille Henri, qui en était propriétaire depuis plus de 30 ans à compter de ce jour.

Monsieur LEMERCK Camille a vendu le bien à Monsieur HAAS Marcel Robert et à son épouse Madame DELVAUX Josée Eugénie Théophile, aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry MARTIN, à Visé, le 23 octobre 1992, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2, le 23 novembre 1992, volume 6167, numéro 2.

Les époux HAAS-DELVAUX ont vendu le bien à Monsieur PAULUS Christian Félix René et à Mademoiselle SENGERS Marianne, aux termes d'un acte reçu par le notaire URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 23 décembre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2, le 3 janvier 2000, volume 7562, numéro 1.

Monsieur PAULUS Christian et Mademoiselle SENGERS Marianne ont vendu le bien à Monsieur KENIS Jean-Marie Laurent, aux termes d'un acte sous seing privé daté du 1^{er} septembre 2005, enregistré et déposé au rang des minutes du notaire URBIN CHOFRAY, à Esneux, par acte du 13 septembre 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2 le 12 octobre 2006, sous la formalité 36-T-12/10/2006-10569.

Monsieur KENIS Jean-Marie a vendu le bien à Madame BARBIER Christiane Raymonde Maria Joséphine Ghislaine, aux termes d'un acte reçu par le Notaire URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 13 septembre 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2 le 12 octobre 2006, sous la formalité 36-T-12/10/2006-10569.

Madame BARBIER Christiane a vendu le bien à Monsieur HENNEMAN Jean-Claude aux termes d'un acte reçu par le notaire Marie-Eve HEPTIA, à Esneux, le 9 octobre 2012, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2 le 19 octobre 2012, sous la formalité 36-T-19/10/2012-10099.

II.- BUT DE L'ACQUISITION / DE LA CESSION

Les présentes ventes et cession ont lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en ce qu'elles s'inscrivent dans le cadre du plan « habitat permanent », dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

III.- CONDITIONS GENERALES

Pour faciliter la lecture de l'acte, il est préalablement précisé que les termes « la partie venderesse » et « l'acquéreur » sont utilisés tant pour l'acquisition (parcelles 497B et 503P) que pour la cession à titre gratuit (parcelle 503C).

1. Garantie - Situation hypothécaire

La partie venderesse garantit l'acquéreur de tous troubles, évictions ou autres empêchements quelconques. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques, tant dans le chef de la partie venderesse que dans le chef des précédents propriétaires.

S'il devait être grevé de pareilles charges, l'acquéreur aurait la faculté de se libérer en versant le prix à la Caisse des dépôts et consignations, sans offres préalables ni mise en demeure. Il en serait de même en cas d'opposition au paiement. Les frais de retrait seraient à charge de la partie venderesse.

2. Servitudes – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient grever le bien, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, la partie venderesse déclare que :

- l'acte reçu par le notaire Gustave CARBONNELLE, à Esneux, le 2 novembre 1993, dont il est question ci-dessus à l'origine de propriété, contient les dispositions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« Le bien fait partie d'une propriété « Domaine Aval de l'Ourthe » objet de l'acte de base dressé par le notaire PEROT susdit le six juillet mil neuf cent soixante-huit, transcrit à Liège II le quinze juillet suivant, volume 2242 numéro 16 et de l'acte rectificatif du dit acte de base, reçu par le dit notaire le vingt-quatre août de la même année.

La partie acquéreuse s'oblige tant pour elle que pour ses héritiers et ayants cause à tout titre de se conformer aux charges, clauses et conditions contenues dans les actes susdits, dont elle déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il est donné connaissance à l'acquéreur d'une lettre transmise par le Collège échevinal d'Esneux à tous les propriétaires du Domaine de l'Aval de l'Ourthe le seize juillet mil neuf cent nonante-deux, rappelant que le placement d'un caravane est soumis à l'obtention préalable d'un permis de bâtir, qu'est également d'application l'acte de base du notaire PEROT du six juillet mil neuf cent soixante-huit complété par les délibérations du collège échevinal des séances des vingt-sept mars et huit septembre mil neuf cent quatre-vingt.

Cette lettre rappelle que ce parc résidentiel est situé en zone de fortes crues et inondations et que certains travaux y réalisés illicitement peuvent agraver les crues de l'Ourthe, qu'en conséquence l'administration de l'urbanisme et le ministère des travaux publics doivent veiller strictement au respect des règlement précités, en particulier en ce qui concerne :

- L'interdiction d'y construire des chalets. Seules les caravanes tractables ou résidentielles y étant autorisées. Celles-ci doivent obligatoirement reposer sur des supports à un mètre minimum du sol et leur soubassement éventuel réalisé en claire voie.

Les abris de jardin ne peuvent avoir une superficie supérieure à six mètres carrés.

Toutes autres constructions prohibées (les chalets, terrasses soubassements pleins, barbecue et escaliers en maçonnerie, annexes quelconques) devront être enlevées pour le trente septembre mil neuf cent nonante-deux, au plus tard. A cette date le service de police sera obligé de dresser procès-verbal au propriétaire des parcelles non réglementaires.

Le trente septembre mil neuf cent nonante-deux, Monsieur et Madame ALLEMAN-LEMAHIEU ont obtenu un permis de bâtir pour établir une caravane et une annexe, aux conditions suivantes : respecter les prescriptions du parc résidentiel Aval de l'Ourthe autorisé le vingt-sept mars mil neuf cent septante-deux. Le soubassement de la caravane sera à claire voie et les escaliers seront amovibles en bois ou en métal et à claire voie. L'abri de jardin aura une superficie maximum de six mètres carrés et sera au niveau du sol. Un des deux abris de jardin devra être enlevé. L'annexe devra être enlevée. Aucune extension ou transformation non conforme aux prescriptions du domaine ne sera autorisée à l'avenir. »

- l'acte reçu par le notaire Marie-Eve HEPTIA, à Esneux, le 9 octobre 2012, dont il est question ci-dessus à l'origine de propriété, contient les dispositions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« (...) on omet

L'acte reçu par Maître Chantal STRIVAY, en date du treize février mil neuf cent quatre vingt sept, dont question dans l'origine de propriété, stipule ce qui suit ici littéralement produit :

1) Est ici reprise la condition spéciale figurant au titre de propriété de la partie venderesse :

La présente vente est consentie et acceptée à charge par la partie acquéreuse qui s'y oblige :

De respecter à l'entière décharge de la partie venderesse les prescriptions urbanistiques et autres auxquelles les constructions qui seraient érigées sur le bien seraient soumises. De respecter et faire respecter par ses ayants-droit à tout titre, toutes les clauses et conditions figurant à l'acte de base, l'acte modificatif, l'acte d'achat de Monsieur et Madame RICHIR ainsi que les décisions des assemblées générales des propriétaires. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant. Il déclare en avoir parfaite connaissance et dispense dès lors de la reproduire aux présentes.

2) En réponse à la lettre du notaire soussigné lui adressée en date du vingt trois octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, l'administration communale d'Esneux a répondu le quatorze novembre suivant :

Comme suite à votre lettre du vingt trois octobre mil neuf cent quatre vingt neuf, nous avons l'honneur de vous faire savoir, qu'à notre connaissance, il n'existe pas d'alignement ni de projet de travaux pouvant concernez le bien. Toutefois cette parcelle fait partie du Camping Aval de l'Ourthe, autorisé par le Collège échevinal. De plus lors des crues de l'Ourthe, les parcelles sont inondées.

L'acquéreur est déclaré subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ces clauses spéciales et servitudes desdits titre et acte, pour autant qu'elles soient encore d'application.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant desdites conditions spéciales, pour autant qu'ils la concernent et soient encore d'application.

Pour le surplus, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement constitué aucune servitude susceptible de grever le bien et qu'il n'existe aucune autre servitude conventionnelle ni conditions particulières qui grèvent le bien, hormis celles résultant éventuellement de prescriptions légales et à l'exception de ce qui est dit dans le statut immobilier dont il est question ci-après.

3. Etat du bien – Contenance

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir à la partie venderesse, se fera aux frais de l'acquéreur. L'expert désigné par celui-ci fera connaître aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure où il procédera aux opérations de bornage et dressera procès-verbal de ces opérations. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

4. Réserve – Biens appartenant à des tiers

Tous les compteurs et les canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien objet de la présente convention et qui n'appartiendraient pas à la partie venderesse ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

5. Assurance

L'acquéreur sera tenu de continuer pour le terme restant à courir toute police d'assurance-incendie collective ayant pour objet l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent le bien vendu.

6. Subrogation

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits, titres et actions de la partie venderesse, laquelle déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun litige à sa connaissance.

IV. ACTE DE BASE – COPROPRIETE

La présente vente a lieu en outre sous les clauses, charges et conditions résultant de l'acte de base reçu par Maître Maurice PEROT, notaire à Harzé, le 6 juillet 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 15 juillet suivant, volume 2246, numéro 16, modifié aux termes de l'acte reçu par ledit notaire PEROT, le 24 août 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 30 août suivant, volume 2268, numéro 1bis, coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois du 30 juin 1994, du 28 juin 2010 et du 18 juin 2012 relatives à la copropriété, aux termes d'un acte de dépôt des statuts coordonnés, au rang des minutes du notaire Catherine JADIN, à Liège, le 22 septembre 2017, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, dépôt 36-T-02/10/2017-09161 et de ses annexes, ainsi que des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour la partie venderesse desdits actes, annexes et assemblées générales relativement au bien vendu.

Il s'oblige et oblige ses ayant-droit à respecter toutes les clauses et conditions reprises dans cet acte.

Tous les actes de transfert, de partage ou autre ayant pour objet la propriété ou la jouissance du bien vendu, devront mentionner que les parties intéressées ont parfaite connaissance du contenu de cet acte de base et qu'elles s'obligent à le respecter dans son intégralité.

Il est en outre stipulé que ne font pas partie de la présente vente tous les compteurs, conduites, canalisations, appareils et installations qui se trouvent dans le bien vendu et qui servent aux autres immeubles ou aux parties communes.

Conformément à l'article 3.94§2 du Code civil, le fonctionnaire instrumentant a demandé au syndic, le 28 septembre 2021, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Fonctionnaire instrumentant que le syndic a répondu à cette lettre le 5 octobre 2021. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le fonctionnaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le fonctionnaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par l'article 3.94 § 2, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

La partie venderesse déclare avoir informé l'acquéreur de toutes les assemblées générales ayant eu lieu après la conclusion de la convention relative à la présente vente. En conséquence :

1.- L'acquéreur supportera, outre tout ce qui sera décidé, approuvé ou né à compter de ce jour :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale des copropriétaires et/ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par la partie venderesse.

3.- La quote-part éventuelle de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil sont à charge de la partie venderesse.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à partir de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

La partie venderesse déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le fonctionnaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le fonctionnaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic (à concurrence du prix de vente).

V.- TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour, la partie venderesse déclarent que le bien est libre de toute occupation et de tout bail.

L'acquéreur aura la jouissance du bien, par la prise de possession réelle, à dater de ce jour.

L'acquéreur paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions relatives au bien vendu à partir du premier janvier prochain. Il est expressément convenu que la partie venderesse supportera entièrement le précompte immobilier relatif au bien vendu et se rapportant à l'année en cours et s'abstiendra de demander un dégrèvement pour quelque motif que ce soit.

VI.- STATUT ADMINISTRATIF

I. Mentions et déclarations urbanistiques

a. Information circonstanciée :

La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone de loisirs selon le plan de secteur de Liège ;
- l'affectation prévue par un schéma de développement communal est la suivante : le bien se trouve en zone de loisirs saisonniers et en zone inondable ;
- - le bien est visé par le « Plan HP » (Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques).
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation, ni d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept, à l'exception d'un permis délivré le 5 décembre 1989 pour établir une caravane sur la parcelle 503 C (références PU109-89) et d'un permis délivré le 29 septembre 1992 pour établir une caravane et une annexe sur la parcelle 503P (références PU1992-112) ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ou de bâtir, ni d'un permis de constructions groupées délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, ni d'un certificat de patrimoine valable.

Le fonctionnaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Commune d'Esneux, le 10 mai 2021, lequel est ci-après littéralement reproduit :

Par son courrier du 10 mai 2021, la Commune d'Esneux a précisé ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

1° se trouve en zone de loisirs, au plan de secteur de Liège, adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

2° est situé en zone de loisirs saisonniers et zone inondable, au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le conseil Communal le 27 juin 2000 ;

3° est situé dans l'ensemble urbanistique n°9 – aire de loisirs – et en zone inondable, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 22 janvier 2001 ;

4°a : se situe en zone d'alea d'inondation élevé – par débordement – sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ; Article D.IV.57.3° du CoDT : le permis d'urbanisme peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

4° b : se situe en dehors des zones de contrainte karstique, sur la cartographie des contraintes karstiques, mise à disposition des communes par le Service Public de Wallonie en 2004 ;

4° c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>), en « blanc » (pas d'information) ; »

5° n'est pas situé le long d'une voirie communale frappée d'un plan d'alignement ;

6° n'est pas situé le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN) ;

7° peut être grevé d'une emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, consulter à cet effet RESA gaz, rue Louvrex 95, 4000 Liège, 04/220.12.11 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause est repris dans le cadre du Plan Habitat Permanent (plan HP), plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie.

Le bien en cause n'est pas repris sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause est situé à proximité d'un site Natura 2000 visé à l'article D.IV.57.4°b du CoDT ;

L'administration communale d'Esneux n'a pas connaissance, pour le bien en cause, de l'existence d'actes et/ou de travaux exécutés constitutifs d'une infraction en vertu des articles D.VII.1 et D.VII.1bis du CoDT ;

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH (plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe).

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'équipement en eau ou électricité, nous vous renvoyons auprès de

° la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, tél : 04/367.84.11.

° RESA électricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11

Observation : Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Le fonctionnaire instrumentant rappelle aux parties que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la partie venderesse et qu'elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponible.

b. Déclarations spéciales de la partie venderesse :

La partie venderesse déclare ne prendre aucun 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 du CoDT.

La partie venderesse déclare, en outre :

- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement qu'elle n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2^e ou 7^e, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé ;

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des actes, travaux et constructions **réalisés par un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative**, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement, qu'à sa connaissance toujours, elle n'a pas maintenu des actes et travaux réalisés par un propriétaire précédent, constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2^e ou 7^e, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Sur interpellation du fonctionnaire instrumentant, la partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle -, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, à l'exception des permis délivrés le 5 décembre 1989 pour établir une caravane sur la parcelle 503C, et le 29 septembre 1992 pour établir une caravane sur la parcelle 503P. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la partie venderesse déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété,

II. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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

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

III. Protection du patrimoine

La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

IV. Polices particulières

La partie venderesse déclare 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 wallons d'activités économiques à réhabiliter, soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas visé par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine. La partie venderesse déclare que le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

V. Zones à risque

Le bien est repris en aléa élevé dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129§4 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

VI.- État du sol

Chaque extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 15 septembre 2021 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

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

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « I. Naturel ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15^e et 16^e du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

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

Le cédant reconnaît que le cessionnaire s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession. Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le commissaire instrumentant d'authentifier la cession.

VII. Patrimoine naturel

La parcelle n'est située ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2^e à 4^e du CoDT.

VIII.- Règlement général sur la protection de l'environnement

La partie venderesse déclare que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante (60) du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

IX. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogée sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs.

X. Citerne à mazout

L'acquéreuse déclare avoir été informée de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge. La partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien ; elle déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

XI. Certificat de performance énergétique

Pas d'application, la partie venderesse déclarant que les constructions qui se trouvait sur le bien vendu ont été détruites, antérieurement aux présentes.

A ce sujet, l'acquéreur confirme que la démolition de l'habitation de vacances ('habitat léger' au sens de l'article R.IV.1-1.V.7 du CoDT) est exonérée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et ne requiert pas l'intervention d'un architecte. Il en est de même pour la plate-forme ayant servi de support à ladite habitation de vacances.

VII.- PRIX – CESSION A TITRE GRATUIT

A. PRIX (parcelles 503P et 497D)

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (2.480,00 €).**

Cette somme comprend toutes les indemnités quelconques pouvant revenir à la partie venderesse du chef de l'acquisition de la propriété du bien, y compris les intérêts légaux depuis la signature des présentes jusqu'à la date de paiement, et le prorata de précompte immobilier afférent au restant de l'année en cours.

Elle est payable, après l'enregistrement et la transcription du présent acte, dans les trois mois à compter de ce jour. À l'expiration de ce délai, le montant de la somme due sera productif d'un intérêt au taux de l'intérêt légal dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Toutefois, cet intérêt ne sera pas dû pour la période postérieure au délai de paiement ci-dessus stipulé, si et dans la mesure où, le retard de paiement est imputable au bénéficiaire.

Le prix sera valablement payé par virement :

- à concurrence d'une moitié sur le compte numéro BE20 7506 8347 1256, ouvert au nom de Monsieur Jean-Claude HENNEMAN.

- à concurrence d'une moitié sur le compte numéro BE10 0004 6025 5704, ouvert au nom de Madame Denise HENNEMAN.

B. CESSION A TITRE GRATUIT (parcelle 503C)

La cession est consentie et acceptée sans stipulation de prix.

VIII.- DISPOSITION FINALES

Frais

Tous les frais des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Dispense d'inscription d'office

La partie venderesse déclare dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

Déclarations en matière de capacité

Chacun des comparants d'une part déclare :

- qu'il jouit de sa pleine capacité civile et notamment :
- qu'il n'est pas pourvue d'un administrateur pour ses biens ;
- qu'il n'a pas été déclarée en faillite ;
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'aucun sursis provisoire ou définitif et qu'aucune réorganisation judiciaire le concernant n'a été obtenu ou sollicité à ce jour ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Autres déclarations

1. La partie venderesse déclare que le bien objet de la présente convention de vente ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, etc. sur tout ou partie du bien vendu.

2. Elle déclare également n'avoir connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien objet des présentes.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et la partie venderesse en son domicile.

Certificat d'identité

Le Commissaire instrumentant déclare :

- confirmer les noms, prénoms et domiciles des parties personnes physiques sur base de leurs cartes d'identité et du registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Commissaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile de la partie venderesse correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Déclaration pro fisco

La présente opération a lieu pour cause d'utilité publique, comme mentionné ci-dessus. En conséquence, elle bénéficie de l'exemption prévue par l'article 161, 2^e du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DONT ACTE.

Passé à, date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties, présentes ou représentées comme il est dit, déclarant avoir pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, ont signé avec le Commissaire instrumentant.

5. Acquisition de deux parcelles au Domaine Aval de l'Ourthe, cadastrées 1ère Division, Section D, n°501A et 501B - adhésion au projet d'acte

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L. 1122-30 Alinéa 1er ;

Vu la promesse de vente, unilatérale, reprise au dossier et signée par madame Joëlle MASCART en date du 16 octobre 2020 quant à sa volonté de vendre à la Commune d'Esneux 2 parcelles du Domaine Aval de l'Ourthe, cadastrée 1ère Division, Section D, n°501A et 501B, pour la somme de 1.776,00€ ;

Attendu que la promesse de vente a été envoyée par les services communaux en date du 8 février 2021 au SPW : section Comité d'acquisition ;

Attendu que le SPW réclame le paiement des provisions avant de débuter la rédaction de l'acte authentique ;

Vu la délibération du 1er février 2021 du Collège communal décidant de payer les provisions pour le dossier MASCART, transmise au Comité d'acquisition en date du 8 février 2021 ;

Vu la réunion du 17 octobre 2017 qui s'est déroulée entre les différents services administratifs communaux et Madame LARDINOIS, représentant le Comité d'acquisition afin de mettre en place une méthodologie quant à l'acquisition des parcelles dans les domaines caravanings ;

Considérant que le rachat de ces parcelles de terrain sises Domaine Aval de l'Ourthe, parcelles numéros 662/4 et 62/6, cadastré 1ère Division, Section D, n°501A et 501B, (en propriété exclusive) d'une part et d'autre part cent quarante-six/dix millièmes (146/10.000) des parties communes, s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondables ;

Considérant que le propriétaire du bien désigné à l'alinéa qui précède est bien Madame Joëlle MASCART, domicilié à 4130 ESNEUX, Domaine Aval de l'Ourthe; 62/3 ;

Considérant que le propriétaire accepte la mise en vente de ces parcelles, à la Commune, pour le prix de 1.776,00€ (mille sept cent septante-six euros) ;

Considérant que la somme nécessaire à l'acquisition du bien désigné ci-dessus est inscrite à l'article 124/711-56 du budget extraordinaire 2020 ;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 19 novembre 2020 qui décidait de charger le Comité d'Acquisition d'Immeuble de la Province de Liège de constituer le dossier et d'assurer la procédure d'acquisition du bien ;

Vu la nouvelle proposition de loi des associations copropriétaires modifiant l'article 27 de la loi hypothécaire, reprise au dossier ;

Vu le projet d'acte authentique d'acquisition rédigé par le Comité d'Acquisition d'Immeuble reçu en date du 15 juin 2021 ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

d'adhérer au projet d'acte qui suit:

£

Public de Wallonie

Finances

Département des

comités d'acquisition

Le Comité d'acquisition
de LIÈGE

Dossier n° 62032/151/28

Répertoire n°

ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt et un,

Le ...,

Nous, Catherine TIMMERMANS, Commissaire au Service Public de Wallonie, Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de LIÈGE, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Madame **MASCART Joëlle Marie Ghislaine**, née à Gosselies, le 1^{er} mai 1959, inscrite au registre national des personnes physiques sous le numéro 590501-212.62, divorcée non remariée, domiciliée à 4130 Esneux, Domaine Aval de l'Ourthe, 62/3.

Laquelle déclare ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale.

Comparaissant devant nous.

Ci-après dénommée « la partie venderesse ».

ET D'AUTRE PART,

La **COMMUNE D'ESNEUX**, dont les bureaux sont situés à 4130 Esneux, Place Jean d'Ardenne, 1.

Immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.340.963.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 116 du Décret contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2021, publié au Moniteur Belge du 1er mars 2021, entré en vigueur le 1er janvier 2021, ainsi qu'en exécution d'une délibération du Conseil Communal du 19 novembre 2020.

Ci-après dénommée « le Pouvoir public » ou « l'acquéreur ».

I.- EXPOSÉ PRÉALABLE

1. Afin d'apporter une réponse nuancée à la problématique de l'habitat permanent et de favoriser l'égalité des chances, et l'accès pour tous aux droits fondamentaux, le Gouvernement wallon a adopté, en novembre 2002, un Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques (Plan HP).

2. Ce Plan a été actualisé par le Gouvernement Wallon en avril 2011.

3. La cartographie définitive a été adoptée par le Gouvernement wallon, par arrêté du 16 mai 2013 et le « Domaine de l'Aval de l'Ourthe » à Tilff-Esneux a été qualifié, en tant que « Parc résidentiel de week-end », comme étant un site d'habitat permanent sous la référence « 62032-PHP-0005-01 ».

4. L'acquisition a donc lieu pour cause d'utilité publique, en ce qu'elle s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

II.- ACQUISITION

La partie venderesse cède à l'acquéreur, pour lequel accepte le Commissaire instrumentant, l'immeuble désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

I.- DÉSIGNATION DES BIENS

COMMUNE D'ESNEUX - Première division - Anciennement ESNEUX :

Dans un parc résidentiel de week-end, de type « caravaning », dénommé « Domaine Aval de l'Ourthe » ou « d'Ourthe » :

I. Une parcelle de terrain, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain sur lequel se trouvait un logement cadastré comme « habitation de vacances », numéro 62/6, section D, numéro 501B P0000, pour une superficie de cent quarante-six mètres carrés (146 m²).

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois/dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont question ci-après.
Revenu cadastral de base actuel : 148,00€.

II. Une parcelle de terrain comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain cadastré comme « pâture », au lieu-dit « Forière », section D, numéro 501A P0000, pour une superficie de cent cinquante mètres carrés.

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois/dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont question ci-après.
Revenu cadastral de base actuel : 0,00€.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Maurice PEROT, à Harzé, le 6 juillet 1968, suivi d'un acte de base rectificatif reçu par le notaire Maurice PEROT, à Harzé, le 24 août 1968, dont question ci-après.

Ci-après dénommées « **le bien** ».

Précisions

Le domaine « Aval de l'Ourthe » ou d'Ourthe est installé sur des parcelles de terrain, sises en lieu-dit « Domaine Aval de l'Ourthe », anciennement cadastrées section D, numéros 496/A, 497, 501 et 502, pour une superficie totale de vingt-deux mille deux cent quarante-trois mètres carrés (22.243 m²) d'après titres mais d'une superficie de vingt-deux mille neuf cent cinquante mètres carrés nonante décimètres carrés (22.950,90 m²) d'après mesurage, rectifiée suite à l'inclusion de la parcelle cadastrée ou l'ayant été numéroté 503, l'ensemble ainsi constitué étant repris pour une superficie totale de vingt-quatre mille huit cent quatre-vingt-huit mètres carrés nonante-six décimètres carrés (24.888,96 m²) d'après mesurage

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur LEPAGE Emile René et à son épouse Madame LONNEUX Maria Catharina, qui l'avaient acquis de Monsieur LAVALLE Jean Léopold Victor et de son épouse Madame RENSON Mariette Marguerite Lambertine, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis JEGHERS, à Liège, le 10 octobre 1988, transcrit au bureau des hypothèques de Liège II, le 20 octobre 1988, volume 5411, numéro 17.

Monsieur LEPAGE Emile est décédé le 18 juin 1994 et sa succession fut recueillie :

- par son épouse, Madame LONNEUX Maria : à concurrence de l'usufruit,
- par son fils, Monsieur LEPAGE Jacques Mathilde Jean : pour la nue-propriété.

Madame LONNEUX Maria est décédée le 4 septembre 2001 et sa succession, n'ayant pas été acceptée, a été déclarée vacante par le tribunal de première instance de Liège le 31 juillet 2003.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Hugues AMORY, à Louveigné, et Louis URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 6 avril 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Liège II le 24 avril 2006, sous la formalité 36-T-24/04/2006-04234, Maître Georges RIGO, curateur de la succession vacante de Madame LONNEUX Maria et Monsieur LEPAGE Jacques ont vendu le bien à Monsieur MICHEL Bernard Albert et à Madame BARANSKI Beate Margarete.

Monsieur MICHEL Bernard et Madame BARANSKI Beate ont vendu le bien à Madame WIRTZ Marcelline aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 29 août 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Liège II, le 5 septembre 2006, sous la formalité 36-T-05/09/2006-09204.

Madame WIRTZ Marcelline a vendu le bien à Madame MASCART Joëlle aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 23 novembre 2011, transcrit au bureau des hypothèques de Liège II, le 1^{er} décembre 2011, sous la formalité 36-T-01/12/2011-12692.

II.- BUT DE L'ACQUISITION

La présente vente a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en ce qu'elle s'inscrit dans le cadre du plan « habitat permanent », dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

III.- CONDITIONS GENERALES

1. Garantie - Situation hypothécaire

La partie venderesse garantit l'acquéreur de tous troubles, évictions ou autres empêchements quelconques. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques, tant dans le chef de la partie venderesse que dans le chef des précédents propriétaires.

S'il devait être grevé de pareilles charges, l'acquéreur aurait la faculté de se libérer en versant le prix à la Caisse des dépôts et consignations, sans offres préalables ni mise en demeure. Il en serait de même en cas d'opposition au paiement. Les frais de retrait seraient à charge de la partie venderesse.

2. Servitudes – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient grever le bien, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, la partie venderesse déclare que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le notaire Louis URBIN CHOFRAY, à Esneux, le 23 novembre 2011, dont il est question ci-dessus à l'origine de propriété, contient les dispositions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« *L'acte reçu par Maître Louis URBIN CHOFRAY, notaire soussigné, le 29 août 2006, stipule ce qui suit littéralement reproduit :*

L'acte reçu par le notaire JEGHERS le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont question ci-dessus, stipule notamment :

La présente vente est consentie aux conditions spéciales reprises au dit acte du vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-neuf, dans les termes suivants :

La vente a lieu aux charges, clauses et conditions reprises à l'acte de base du Domaine Aval de l'Ourthe dressé par Maître PEROT prénommé, le six juillet mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le quinze du même mois, volume 2242, numéro 16 ainsi qu'à l'acte rectificatif dudit acte de base reçu par le même notaire le vingt-quatre août de la même année.

Les acquéreurs reconnaissent expressément avoir parfaite connaissance de l'acte de base et de l'acte rectificatif pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Les acquéreurs s'obligent, tant pour eux, que pour leurs héritiers ou ayants-droit et ayant causes au respect de toutes les clauses reprises dans ces actes et notamment : les acquéreurs adhèrent dès ce jour, à l'association des propriétaires, ils interviendront dans les dépenses communes qui se répartissent à raison de septante-trois/ dix millièmes par parcelle de moins de trois cents mètres carrés, et de cent-neuf/dix millièmes pour les parcelles de plus de trois cents mètres carrés.

Les frais de création de route, d'aménagement des accès, de création des installations sanitaires communes, points d'eau et généralement tous frais de mise en valeur et d'équipement des parties communes sont inclus dans le prix de vente à concurrence d'une somme de huit cent mille francs. Si le prix de revient de ces installations était inférieur à huit cent mille francs, la venderesse verserait la différence à la Caisse de l'Association. Si, au contraire, le prix de revient dépasse ces prévisions, chaque acquéreur devrait intervenir dans cette différence au prorata du nombre de dix/millièmes qui lui est attribué.

L'utilisation des parcelles est réservée à l'usage de camping-caravanning de standing. Les wagons de chemin de fer, de tram, les vieux autobus et d'une manière générale tout ce qui n'est pas prévu à l'origine pour servir de moyen d'hébergement sont absolument interdits, sur le domaine.

Conformément aux prescriptions communales, craignant que les haies soient mal entretenues et posent des problèmes de voisinage, il est interdit de planter des haies aux limites des parcelles, seules les clôtures en piquets de béton, avec fils, ont autorisées.

La société venderesse décline toutes responsabilités en cas d'inondations, les acquéreurs déclarent connaître le régime des crues de la rivière « l'Ourthe ».

La partie acquéreuse, ses héritiers ou ayants-droit s'interdisent d'aliéner la présente parcelle tant que les charges communes dont ils seraient éventuellement redébarquées n'auront pas été réglées. A cet effet, ils s'engagent à remettre aux acquéreurs, lors de la signature de l'acte de vente éventuel, une attestation du gérant du domaine, relative au paiement intégral de toutes leurs charges communes. »

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant desdites conditions spéciales, pour autant qu'ils la concernent et soient encore d'application.

Pour le surplus, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement constitué aucune servitude susceptible de grever le bien et qu'il n'existe aucune autre servitude conventionnelle ni conditions particulières qui grèvent le bien, hormis celles résultant éventuellement de prescriptions légales et à l'exception de ce qui est dit dans le statut immobilier dont il est question ci-après.

3. Etat du bien – Contenance

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir à la partie venderesse, se fera aux frais de l'acquéreur. L'expert désigné par celui-ci fera connaître aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure où il procédera aux opérations de bornage et dressera procès-verbal de ces opérations. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

4. Réserve – Biens appartenant à des tiers

Tous les compteurs et les canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien objet de la présente convention et qui n'appartiendraient pas à la partie venderesse ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

5. Assurance

L'acquéreur sera tenu de continuer pour le terme restant à courir toute police d'assurance-incendie collective ayant pour objet l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent le bien vendu.

6. Subrogation

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits, titres et actions de la partie venderesse, laquelle déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun litige à sa connaissance.

IV. ACTE DE BASE – COPROPRIETE

La présente vente a lieu en outre sous les clauses, charges et conditions résultant de l'acte de base reçu par Maître Maurice PEROT, notaire à Harzé, le 6 juillet 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 15 juillet suivant, volume 2246, numéro 16, modifié aux termes de l'acte reçu par ledit notaire PEROT, le 24 août 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 30 août suivant, volume 2268, numéro 1bis, coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois du 30 juin 1994, du 28 juin 2010 et du 18 juin 2012 relatives à la copropriété, aux termes d'un acte de dépôt des statuts coordonnés, au rang des minutes du notaire Catherine JADIN, à Liège, le 22 septembre 2017, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, dépôt 36-T-02/10/2017-09161 et de ses annexes, ainsi que des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour la partie venderesse desdits actes, annexes et assemblées générales relativement au bien vendu.

Il s'oblige et oblige ses ayant-droit à respecter toutes les clauses et conditions reprises dans cet acte.

Tous les actes de transfert, de partage ou autre ayant pour objet la propriété ou la jouissance du bien vendu, devront mentionner que les parties intéressées ont parfaite connaissance du contenu de cet acte de base et qu'elles s'oblige à le respecter dans son intégralité.

Il est en outre stipulé que ne font pas partie de la présente vente tous les compteurs, conduites, canalisations, appareils et installations qui se trouvent dans le bien vendu et qui servent aux autres immeubles ou aux parties communes.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le fonctionnaire instrumentant a demandé au syndic, le 15 juin 2021, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Fonctionnaire instrumentant que le syndic a répondu à cette lettre le 27 septembre 2021. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le fonctionnaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le fonctionnaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1[°], 2[°], 3[°] et 4[°] de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

La partie venderesse déclare avoir informé l'acquéreur de toutes les assemblées générales ayant eu lieu après la conclusion de la convention relative à la présente vente. En conséquence :

1.- L'acquéreur supportera, outre tout ce qui sera décidé, approuvé ou né à compter de ce jour :

1[°] le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale des copropriétaires et/ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2[°] les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3[°] les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4[°] les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par la partie venderesse.

3.- La quote-part éventuelle de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge de la partie venderesse.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à partir de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

La partie venderesse déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le fonctionnaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le fonctionnaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

V.- TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour, la partie venderesse déclarent que le bien est libre de toute occupation et de tout bail.

L'acquéreur aura la jouissance du bien, par la prise de possession réelle, à dater de ce jour.

L'acquéreur paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions relatives au bien vendu à partir du premier janvier prochain. Il est expressément convenu que la partie venderesse supportera entièrement le précompte immobilier relatif au bien vendu et se rapportant à l'année en cours et s'abstiendra de demander un dégrèvement pour quelque motif que ce soit.

VI.- STATUT ADMINISTRATIF

I. Mentions et déclarations urbanistiques

a. Information circonstanciée :

La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone de loisirs selon le plan de secteur de Liège ;
- l'affectation prévue par un schéma de développement communal est la suivante : le bien se trouve en zone de loisirs saisonniers et en zone inondable ;
- - le bien est visé par le « Plan HP » (Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques).
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation, ni d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ou de bâtrir, ni d'un permis de constructions groupées délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, ni d'un certificat de patrimoine valable.

Le fonctionnaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Commune d'Esneux, le 8 février 2021, lequel est ci-après littéralement reproduit :

Par son courrier du 8 février 2021, la Commune d'Esneux a précisé ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

1[°] se trouve en zone de loisirs, au plan de secteur de Liège, adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

2[°] est situé en zone de loisirs saisonniers et zone inondable, au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le conseil Communal le 27 juin 2000 ;

3[°] est situé dans l'ensemble urbanistique n°9 – aire de loisirs – et en zone inondable, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 22 janvier 2001 ;

4[°]a : se situe en zone d'aléa d'inondation élevé – par débordement – sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;

Article D.IV.57.3° du CoDT : le permis d'urbanisme peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

4° b : se situe en dehors des zones de contrainte karstique, sur la cartographie des contraintes karstiques, mise à disposition des communes par le Service Public de Wallonie en 2004 ;

4° c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>), en « blanc » (pas d'information) ; »

5° n'est pas situé le long d'une voirie communale frappée d'un plan d'alignement ;

6° n'est pas situé le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN) ;

7° peut être grevé d'une entreprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, consulter à cet effet RESA gaz, rue Louvrex 95, 4000 Liège, 04/220.12.11 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause est repris dans le cadre du Plan Habitat Permanent (plan HP), plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie.

Le bien en cause n'est pas repris sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause est situé à proximité d'un site Natura 2000 visé à l'article D.IV.57.4°b du CoDT ;

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 d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH (plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe).

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'équipement en eau ou électricité, nous vous renvoyons auprès de

° la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, tél : 04/367.84.11.

° RESA électricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11

Observation : Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Le fonctionnaire instrumentant rappelle aux parties que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la partie venderesse et qu'elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponible.

b. Déclarations spéciales de la partie venderesse :

La partie venderesse déclare ne prendre aucun 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 du CoDT.

La partie venderesse déclare, en outre :

- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement qu'elle n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé ;

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des actes, travaux et constructions **réalisés par un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative**, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement, qu'à sa connaissance toujours, elle n'a pas maintenu des actes et travaux réalisés par un propriétaire précédent, constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Sur interpellation du fonctionnaire instrumentant, la partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle -, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la partie venderesse déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété,

II. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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

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

III. Protection du patrimoine

La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

IV. Polices particulières

La partie venderesse déclare 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 wallons d'activités économiques à réhabiliter, soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas visé par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine. La partie venderesse déclare que le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

V. Zones à risque

Le bien est repris en aléa élevé dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129§4 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

VI.- État du sol

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 8 juin 2021 énoncent chacun ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une

phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15^e et 16^e du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

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

Le cédant reconnaît que le cessionnaire s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession. Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le commissaire instrumentant d'authentifier la cession.

VII. Patrimoine naturel

La parcelle n'est située ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2^e à 4^e du CoDT.

VIII.- Règlement général sur la protection de l'environnement

La partie venderesse déclare que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante (60) du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

IX. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogée sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs.

X. Citerne à mazout

L'acquéreuse déclare avoir été informée de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge. La partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien ; elle déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

XI. Certificat de performance énergétique

Pas d'application, la partie venderesse déclarant qu'aucune construction ne se trouve actuellement sur le bien vendu.

VII.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **MILLE SEPT CENT SEPTANTE-SIX EUROS (1.776,00 €)**.

Cette somme comprend toutes les indemnités quelconques pouvant revenir à la partie venderesse du chef de l'acquisition de la propriété du bien, y compris les intérêts légaux depuis la signature des présentes jusqu'à la date de paiement, et le prorata de précompte immobilier afférent au restant de l'année en cours.

Elle est payable, après l'enregistrement et la transcription du présent acte, dans les trois mois à compter de ce jour. A l'expiration de ce délai, le montant de la somme due sera productif d'un intérêt au taux de l'intérêt légal dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Toutefois, cet intérêt ne sera pas dû pour la période postérieure au délai de paiement ci-dessus stipulé, si et dans la mesure où, le retard de paiement est imputable au bénéficiaire.

Le prix sera valablement payé par virement sur le compte numéro BE62 0001 3915 2661, ouvert au nom de la partie venderesse.

VIII.- DISPOSITION FINALES

Frais

Tous les frais des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Dispense d'inscription d'office

La partie venderesse déclare dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

Déclarations en matière de capacité

La comparante d'une part déclare :

- qu'elle jouit de sa pleine capacité civile et notamment :
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur pour ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite ;
- qu'elle n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'aucun sursis provisoire ou définitif et qu'aucune réorganisation judiciaire la concernant n'a été obtenu ou sollicité à ce jour ;
- et, d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

Autres déclarations

1. La partie venderesse déclare que le bien objet de la présente convention de vente ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, etc. sur tout ou partie du bien vendu.

2. Elle déclare également n'avoir connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien objet des présentes.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et la partie venderesse en son domicile.

Certificat d'identité

Le Commissaire instrumentant déclare :

- confirmer les nom, prénoms et domicile de la partie personne physique sur base de sa carte d'identité et du registre national.
- Conformément à la loi hypothécaire, le Commissaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile de la partie venderesse correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Déclaration pro fisco

La présente opération a lieu pour cause d'utilité publique, comme mentionné ci-avant. En conséquence, elle bénéficie de l'exemption prévue par l'article 161, 2^e du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DONT ACTE.

Passé à date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties, présentes ou représentées comme il est dit, déclarant avoir pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, ont signé avec le Commissaire instrumentant.

6. Acquisition d'une parcelle au Domaine Aval de l'Ourthe, cadastrée 1ère Division, Section D, n°496B - adhésion au projet d'acte

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L. 1122-30 Alinéa 1er ;

Vu la promesse de vente signée par Maître Emmanuelle UHODA, administratrice de biens de Monsieur Christian KALUT, souhaitant vendre, à la Commune d'Esneux, un terrain sis dans un domaine caravanning, cadastré 1ère division section D numéro 496B, d'une superficie de 258,00m² pour la somme de 1.548,00€;

Attendu que la promesse de vente a été envoyée par les services communaux en date du 9 mars 2021 au SPW : section Comité d'acquisition de Liège ;

Attendu que le SPW réclame le payement des provisions avant de débuter la rédaction de l'acte authentique ;

Vu la délibération du 8 mars 2021 du Collège communal décidant de payer les provisions pour le dossier KALUT (Aval de l'Ourthe, 63/2), transmise au Comité d'acquisition en date du 9 mars 2021 ;

Vu la réunion du 17 octobre 2017 qui s'est déroulée entre les différents services administratifs communaux et Madame LARDINOIS, représentant le Comité d'acquisition afin de mettre en place une méthodologie quant à l'acquisition des parcelles dans les domaines caravanings ;

Considérant que le rachat de cette parcelle de terrain sise Domaine Aval de l'Ourthe, parcelle numéros 63/2, cadastré 1ère Division, Section D, n°496 B, (en propriété exclusive) d'une part et d'autre part septante-trois/dix millièmes (73/10.000) des parties communes, s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondables ;

Considérant que le propriétaire du bien désigné à l'alinéa qui précède est bien Monsieur Christian KALUT domicilié à 4130 ESNEUX, Avenue des Ardennes, 96 ;

Considérant que le propriétaire accepte la mise en vente de ces parcelles, à la Commune, pour le prix de 1.548,00€ (mille cinq cent quarante-huit euros) ;

Considérant que la somme nécessaire à l'acquisition du bien désigné ci-avant est inscrite à l'article 124/711-56 du budget extraordinaire 2021 ;

Vu la délibération du Conseil communal en date du 25 février 2021 qui décidait de charger le Comité d'Acquisition d'Immeuble de la Province de Liège de constituer le dossier et d'assurer la procédure d'acquisition du bien ;

Vu la nouvelle proposition de loi des associations copropriétaires modifiant l'article 27 de la loi hypothécaire, reprise au dossier ;

Vu le projet d'acte authentique d'acquisition rédigé par le Comité d'Acquisition d'Immeuble reçu en date du 21 septembre 2021;

Vu les échanges avec Madame TIMMERMANS du Comité d'acquisition, prévoyant le payement dans les 7 jours de l'acte;

Attendu que le projet d'acte doit d'abord être validé par la Commune pour que le Comité d'acquisition obtienne une autorisation judiciaire des médiateurs avant de définir une date pour la signature des actes;

Considérant que le payement devra intervenir dans les sept jours de l'acte puisque c'est une vente par une personne sous administration provisoire,

Vu l'objectif stratégique du Programme Stratégique Transversal 2020-2024 de maintenir le patrimoine communal ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1: d'adhérer au projet d'acte qui suit:

£

Service Public

Budget, Logistique, Technologies de
l'information et de la communication
(DGT)

Département des
Comités d'acquisition

Direction du Comité d'acquisition
de LIÈGE

ter n° 62032/151/29
oïre n°

ACQUISITION D'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt et un,
Le ...,

Nous, Catherine TIMMERMANS, Commissaire au Service Public de Wallonie, Budget, Logistique, Technologies de l'information et de la communication, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'acquisition de LIÈGE, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Monsieur **KALUT Christian Camille Yvon Jean Emmanuel**, né à Liège, le 28 mai 1945, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 450528-245.89, divorcé non remarié, domicilié à 4130 Esneux, avenue des Ardennes, 96.

Lequel déclare ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale.

Comparaissant devant nous.

Ici assistée par Maître Emmanuelle UHODA, avocate au barreau de Liège, dont le cabinet est situé à 4130 Esneux, Amostrennes 27A, agissant en sa qualité d'administrateur provisoire de Monsieur Christian KALUT, nommée à cette fonction aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Juge de Paix du troisième canton de Liège, le 27 mars 2020.

Ci-après dénommé « la partie venderesse ».

ET D'AUTRE PART,

La **COMMUNE D'ESNEUX**, dont les bureaux sont situés à 4130 Esneux, Place Jean d'Ardenne, 1.

Immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.340.963.

Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 116 du Décret contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2021, publié au Moniteur Belge du 1er mars 2021, entré en vigueur le 1er janvier 2021, ainsi qu'en exécution d'une délibération du Conseil Communal du 25 février 2021.

Ci-après dénommée « le Pouvoir public » ou « l'acquéreur ».

I.- EXPOSÉ PRÉALABLE

1. Afin d'apporter une réponse nuancée à la problématique de l'habitat permanent et de favoriser l'égalité des chances, et l'accès pour tous aux droits fondamentaux, le Gouvernement wallon a adopté, en novembre 2002, un Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques (Plan HP).

2. Ce Plan a été actualisé par le Gouvernement Wallon en avril 2011.

3. La cartographie définitive a été adoptée par le Gouvernement wallon, par arrêté du 16 mai 2013 et le « Domaine de l'Aval de l'Ourthe » à Tilff-Esneux a été qualifié, en tant que « Parc résidentiel de week-end », comme étant un site d'habitat permanent sous la référence « 62032-PHP-0005-01 ».

4. L'acquisition a donc lieu pour cause d'utilité publique, en ce qu'elle s'inscrit dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

II.- ACQUISITION

La partie venderesse cède à l'acquéreur, pour lequel accepte le Commissaire instrumentant, l'immeuble désigné ci-après, aux conditions indiquées dans le présent acte.

I.- DÉSIGNATION DES BIENS

COMMUNE D'ESNEUX - Première division - Anciennement ESNEUX :

Dans un parc résidentiel de week-end, de type « caravaning », dénommé « Domaine Aval de l'Ourthe » ou « d'Ourthe » :

Une parcelle de terrain, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un terrain sur lequel se trouvait un logement situé Domaine Aval de l'Ourthe 63/2, cadastré comme « habitation de vacances », section D, numéro 496B P0000, pour une superficie de deux cent cinquante-huit mètres carrés (258 m²).

b) en copropriété forcée et accessoire :

- septante-trois /dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes décrites à l'acte de base dont il est question ci-après. Revenu cadastral de base actuel : 180,00€.

Ci-après dénommée « le bien ».

Plan

La parcelle de terrain est reprise sous teinte jaune et grise au plan dressé par Monsieur GRIGNET, géomètre-expert immobilier à Embourg, le 29 juin 1968, lequel est resté annexé à l'acte de base rectificatif reçu par le notaire Maurice PEROT, à Harzé, le 24 août 1968, dont question ci-après.

Précisions

1. Le domaine « Aval de l'Ourthe » ou d'Ourthe est installé sur des parcelles de terrain, sises en lieu-dit « Domaine Aval de l'Ourthe », anciennement cadastrées section D, numéros 496/A, 497, 501 et 502, pour une superficie totale de vingt-deux mille deux cent quarante-trois mètres carrés (22.243 m²) d'après titres mais d'une superficie de vingt-deux mille neuf cent cinquante mètres carrés nonante décimètres carrés (22.950,90 m²) d'après mesurage, rectifiée suite à l'inclusion de la parcelle cadastrée ou l'ayant été numéroté 503, l'ensemble ainsi constitué étant repris pour une superficie totale de vingt-quatre mille huit cent quatre-vingt-huit mètres carrés nonante-six décimètres carrés (24.888,96 m²) d'après mesurage

2. Le titre de propriété de la partie venderesse, dont il est question ci-après, décrit le bien comme suit :

« COMMUNE D'ESNEUX – 1^{re} division - Esneux:

- partie de l'article 05551

a) *En propriété privative et exclusive : Une habitation de vacances sise Domaine Aral de l'Ourthe 63/2, cadastrée selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section D, numéro 496 B, d'une superficie de deux ares cinquante-huit centiaires (2a 58a), y compris la bande de terrain teintée en gris au plan des parcelles demeuré annexé à l'acte de base primitif et ensuite à l'acte de base rectificatif de la propriété "Aval de l'Ourthe" dont question ci-après, bande de terrain givré d'une servitude de passage mais faisant partie de la vente et étant délimitée par l'axe de l'allée des Saules; telle que cette parcelle était délimitée sous teintes jaune et grise au plan des parcelles précité et reprises sous lot 2 au chemin communal;*

Revenu cadastral : cent quatre-vingt euros (180 EUR).

b) *En co-propriété et indivision forcée: septante trois /dix millièmes (73/10.000èmes) des parties communes de la propriété "Aval de l'Ourthe", figurées sous teinte verte au plan dressé le vingt neuf juillet mil neuf cent soixante huit par Monsieur GRIGNET, géomètre expert immobilier à Embourg (Chaudfontaine); ce plan est resté annexé à un acte reçu par le Notaire Maurice PEROT à Harzé du six juillet mil neuf cent soixante huit."*

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base et à l'acte de base rectificatif, dont question ci-dessous au titre "Acte de Base".

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur DACHY Jean Cyrille Gustave et à son épouse, Madame BROCKHUS Yvonne Louise Thérèse, qui l'avaient acquis de la société privée à responsabilité limitée "Etudes et réalisations économiques, financières et immobilières", en abrégé "E.R.E.F.L", aux termes d'un acte reçu par le notaire Daniel AMORY à Louveigné, le 21 juin 1969, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 15 juillet 1969, volume 2379, numéro 12.

Monsieur DACHY Jean Cyrille Gustave est décédé le 11 février 1989, sans laisser de dispositions de dernières volontés connues, et sa succession fut recueillie, suivant la dévolution légale, par:

- Madame BROCKHUS Yvonne Louise Thérèse;
- Madame DACHY Christianne Camille Thérèse Henriette;
- Madame DACHY Camille Yvonne José;
- Madame DACHY Julienne Louise Jeanne;
- Monsieur DACHY Jean Henri Camille;
- Madame DACHY Marianne Nicole Georgette.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Bernard DAUBIT, à Liège, et Hugues AMORY, à Louveigné, le 7 octobre 1997, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 22 octobre 1997, volume 7067, numéro 7, les consorts BROCKHUS et DACHY prénommés ont vendu le bien à Madame DESART Nicole Jeanne Françoise Irma.

Madame DESART Nicole Jeanne Françoise Irma est décédée le 9 juin 2008 et sa succession fut recueillie par son unique héritière légale et réservataire, sa fille Madame MEELBERGS Muriel Abel Marie Paule.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Hugues AMORY, à Louveigné, le 17 octobre 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 29 octobre 2008, sous la formalité 36-T-29/10/2008-12219, Madame MEELBERGS Muriel Abel Marie Paule a vendu le bien à Monsieur KALUT Christian Camille Yvon Emmanuel.

II.- BUT DE L'ACQUISITION

La présente vente a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en ce qu'elle s'inscrit dans le cadre du plan « habitat permanent », dans une démarche progressive d'assainissement des campings situés en zone inondable.

III.- CONDITIONS GENERALES

1. Garantie - Situation hypothécaire

La partie venderesse garantit l'acquéreur de tous troubles, évictions ou autres empêchements quelconques. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques, tant dans le chef de la partie venderesse que dans le chef des précédents propriétaires.

S'il devait être grevé de pareilles charges, l'acquéreur aurait la faculté de se libérer en versant le prix à la Caisse des dépôts et consignations, sans offres préalables ni mise en demeure. Il en serait de même en cas d'opposition au paiement. Les frais de retrait seraient à charge de la partie venderesse.

2. Servitudes – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient grever le bien, mais sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, la partie venderesse déclare que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le notaire Hugues AMORY, à Louveigné, le 17 octobre 2008, dont il est question ci-dessus à l'origine de propriété, contient les dispositions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions figurant à l'acte de base et au règlement de copropriété, y demeurés annexés, reçu par le notaire Maurice PEROT, notaire à Harzé, le six juillet mil neuf cent soixante huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, en date du quinze juillet suivant, volume 2242 numéro 16 , suivi d'un acte rectificatif de l'acte de base reçu par le même notaire le vingt quatre août mil neuf cent soixante huit, transcrit au même bureau des hypothèques de Liège en date du trente août suivant, volume 2268 numéro 1 bis. Au dit acte de base était annexé le règlement de copropriété ainsi que la description de l'immeuble.

La propriété ainsi constituée a été dénommée "DOMAINE AVAL DE L'OURTHE" et a été destinée uniquement au camping caravaning de standing.

L'acquéreur devra se conformer en tous points aux prescriptions qui sont contenues dans les actes de base dont question ci-dessus.

Il déclare avoir parfaite connaissance et donner son entière adhésion au règlement de copropriété et à tous règlements particuliers et décisions prises à ce jour, par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il consent à être subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

Les parties déclarent avoir reçu copie de l'acte de base antérieurement aux présentes et dispensent le notaire soussigné de les reproduire au présent acte.

Dans le cas où par la suite, il viendrait à aliéner la propriété ou céder la jouissance des biens, il devra imposer et donner connaissance des actes de base et de leurs annexes à leurs cocontractants et leur imposer le respect et notamment des clauses contenues dans l'acte de base dont question ci-dessus et des prescriptions urbanistiques.

MANDAT

La partie acquéreuse déclare :

1. Conformément à l'article 64 de l'acte de base, conférer mandat actuel et irrévocable au gérant de la dite propriété quel qu'il soit à l'époque de l'utilisation du présent mandat, à l'effet d'affecter en hypothèque au profit de n'importe quel gérant en fonction de la dite propriété, le bien présentement acquis en garantie du paiement des charges communes réclamées au mandat à toute époque, plus le coût des frais de cet acte d'affection hypothécaire. La dite affectation hypothécaire portera que la somme est immédiatement exigible et contiendra la clause de saisie exécution immobilière. »

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant desdites conditions spéciales, pour autant qu'ils la concernent et soient encore d'application.

Pour le surplus, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement constitué aucune servitude susceptible de grever le bien et qu'il n'existe aucune autre servitude conventionnelle ni conditions particulières qui grèvent le bien, hormis celles résultant éventuellement de prescriptions légales et à l'exception de ce qui est dit dans le statut immobilier dont il est question ci-après.

3. Etat du bien – Contenance

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, sans aucune garantie quant au bon état des constructions éventuellement érigées, aux vices ou défauts quelconques apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, à la mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs ou clôtures.

Aucune réclamation ne peut être élevée du chef d'erreur de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

S'il y a lieu, l'abornement du bien vendu, le long des propriétés restant appartenir à la partie venderesse, se fera aux frais de l'acquéreur. L'expert désigné par celui-ci fera connaître aux parties, par lettre recommandée, le jour et l'heure où il procédera aux opérations de bornage et dressera procès-verbal de ces opérations. Un double de ce procès-verbal sera remis à chacune des parties.

4. Réserve – Biens appartenant à des tiers

Tous les compteurs et les canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien objet de la présente convention et qui n'appartiendraient pas à la partie venderesse ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

5. Assurance

L'acquéreur sera tenu de continuer pour le terme restant à courir toute police d'assurance-incendie collective ayant pour objet l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent le bien vendu.

6. Subrogation

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits, titres et actions de la partie venderesse, laquelle déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun litige à sa connaissance.

IV. ACTE DE BASE – COPROPRIETE

La présente vente a lieu en outre sous les clauses, charges et conditions résultant de l'acte de base reçu par Maître Maurice PEROT, notaire à Harzé, le 6 juillet 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 15 juillet suivant, volume 2246, numéro 16, modifié aux termes de l'acte reçu par ledit notaire PEROT, le 24 août 1968, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, le 30 août suivant, volume 2268, numéro 1bis, coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois du 30 juin 1994, du 28 juin 2010 et du 18 juin 2012 relatives à la copropriété, aux termes d'un acte de dépôt des statuts coordonnés, au rang des minutes du notaire Catherine JADIN, à Liège, le 22 septembre 2017, transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques à Liège, dépôt 36-T-02/10/2017-09161 et de ses annexes, ainsi que des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour la partie venderesse desdits actes, annexes et assemblées générales relativement au bien vendu.

Il s'oblige et oblige ses ayant-droit à respecter toutes les clauses et conditions reprises dans cet acte.

Tous les actes de transfert, de partage ou autre ayant pour objet la propriété ou la jouissance du bien vendu, devront mentionner que les parties intéressées ont parfaite connaissance du contenu de cet acte de base et qu'elles s'obligent à le respecter dans son intégralité.

Il est en outre stipulé que ne font pas partie de la présente vente tous les compteurs, conduites, canalisations, appareils et installations qui se trouvent dans le bien vendu et qui servent aux autres immeubles ou aux parties communes.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le fonctionnaire instrumentant a demandé au syndic, le 20 août 2021, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Fonctionnaire instrumentant que le syndic a répondu à cette lettre le 24 août 2021. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le fonctionnaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le fonctionnaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

La partie venderesse déclare avoir informé l'acquéreur de toutes les assemblées générales ayant eu lieu après la conclusion de la convention relative à la présente vente. En conséquence :

1.- L'acquéreur supportera, outre tout ce qui sera décidé, approuvé ou né à compter de ce jour :

1^o le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale des copropriétaires et/ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2^o les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3^o les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4^o les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par la partie venderesse.

3.- La quote-part éventuelle de la partie venderesse dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité à la partie venderesse.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge de la partie venderesse.

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à partir de ce jour. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

La partie venderesse déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le fonctionnaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que le fonctionnaire instrumentant paiera au syndic un montant de 304,52 euros dû par les vendeurs (charge due au syndic pour l'établissement du document visé par l'article 577-11 du code civil, selon les conditions générales du syndic ADK).

V.- TRANSFERT DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour, la partie venderesse déclarent que le bien est libre de toute occupation et de tout bail.

L'acquéreur aura la jouissance du bien, par la prise de possession réelle, à dater de ce jour.

L'acquéreur paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions relatives au bien vendu à partir du premier janvier prochain. Il est expressément convenu que la partie venderesse supportera entièrement le précompte immobilier relatif au bien vendu et se rapportant à l'année en cours et s'abstiendra de demander un dégrèvement pour quelque motif que ce soit.

VI.- STATUT ADMINISTRATIF

A. Mentions et déclarations urbanistiques

a. Information circonstanciée :

La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone de loisirs selon le plan de secteur de Liège ;
- l'affectation prévue par un schéma de développement communal est la suivante : le bien se trouve en zone de loisirs saisonniers et en zone inondable ;
- - le bien est visé par le « Plan HP » (Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques).
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation, ni d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ou de bâtir, ni d'un permis de constructions groupées délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, ni d'un certificat de patrimoine valable.

Le fonctionnaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Commune d'Esneux, le 4 mars 2021, lequel est ci-après littéralement reproduit :

Par son courrier du 4 mars 2021, la Commune d'Esneux a précisé ce qui suit :

« *Le bien en cause :*

1° se trouve en zone de loisirs, au plan de secteur de Liège, adopté par A.E.R.W. du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

2° est situé en zone de loisirs saisonniers et zone inondable, au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le conseil Communal le 27 juin 2000 ;

3° est situé dans l'ensemble urbanistique n°9 – aire de loisirs – et en zone inondable, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 22 janvier 2001 ;

4° a : se situe en zone d'aléa d'inondation élevé – par débordement – sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ; Article D.IV.57.3° du CoDT : le permis d'urbanisme peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

4° b : se situe en dehors des zones de contrainte karstique, sur la cartographie des contraintes karstiques, mise à disposition des communes par le Service Public de Wallonie en 2004 ;

4° c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>), en « blanc » (pas d'information) ;

5° n'est pas situé le long d'une voirie communale frappée d'un plan d'alignement ;

6° n'est pas situé le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN) ;

7° peut être grevé d'une emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, consulter à cet effet RESA gaz, rue Louvrex 95, 4000 Liège, 04/220.12.11 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

Le bien en cause n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

Le bien en cause est repris dans le cadre du Plan Habitat Permanent (plan HP), plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie.

Le bien en cause n'est pas repris sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause est situé à proximité d'un site Natura 2000 visé à l'article D.IV.57.4°b du CoDT ;

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 d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

L'administration communale d'Esneux n'a pas connaissance, pour le bien en cause, de l'existence d'actes et/ou de travaux exécutés constitutifs d'une infraction en vertu des articles D.VII.1 et D.VII.1bis du CoDT ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une mesure d'insalubrité : Dossier 459-2020 - Arrêté de la Bourgmestre du 14 janvier 2021 déclarant une caravane insalubre, non améliorable, inhabitable et ordonnant son évacuation.

Le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH (plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe).

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'équipement en eau ou électricité, nous vous renvoyons auprès de

° la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux, rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur, tél : 04/367.84.11.

° RESA électricité, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège, 04/220.12.11

Observation : Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Le fonctionnaire instrumentant rappelle aux parties que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la partie venderesse et qu'elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information disponible.

b. Déclarations spéciales de la partie venderesse :

La partie venderesse déclare ne prendre aucun 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 du CoDT.

La partie venderesse déclare, en outre :

- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement qu'elle n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé ;

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des actes, travaux et constructions **réalisés par un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenus à son initiative**, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement, qu'à sa connaissance toujours, elle n'a pas maintenu des actes et travaux réalisés par un propriétaire précédent, constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2^o ou 7^o, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé.

Sur interpellation du fonctionnaire instrumentant, la partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle -, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la partie venderesse déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété,

B. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

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

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

C. Protection du patrimoine

La partie venderesse déclare que le bien vendu n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

D. Polices particulières

La partie venderesse déclare 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 wallons d'activités économiques à réhabiliter, soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

La partie venderesse déclare que le bien n'est pas visé par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine. La partie venderesse déclare que le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

E. Zones à risque

Le bien est repris en aléa élevé dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'acquéreur reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129§4 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

F. État du sol

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 8 juin 2021 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

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

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « *III. Résidentiel* ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15^o et 16^o du *Décret sols wallon*, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

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

Le cédant reconnaît que le cessionnaire s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession. Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le commissaire instrumentant d'authentifier la cession.

G. Patrimoine naturel

La parcelle n'est située ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2^o à 4^o du CoDT.

H. Règlement général sur la protection de l'environnement

La partie venderesse déclare que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante (60) du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

I. Dossier d'intervention ultérieure

Interrogée sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs.

J. Citerne à mazout

L'acquéreuse déclare avoir été informée de la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout sur l'ensemble du territoire belge. La partie venderesse déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien ; elle déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

K. Certificat de performance énergétique

Pas d'application, la partie venderesse déclarant que la construction qui se trouvait sur le bien vendu a été démolie, antérieurement aux présentes.

A ce sujet, l'acquéreur confirme que la démolition de l'habitation de vacances (« habitat léger » au sens de l'article R.IV.1-1.V.7 du CoDT) est exonérée de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme et ne requiert pas l'intervention d'un architecte. Il en est de même pour la plate-forme ayant servi de support à ladite habitation de vacances.

VII.- PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **MILLE CINQ CENT QUARANTE-HUIT EUROS (1.548,00 €)**.

Cette somme comprend toutes les indemnités quelconques pouvant revenir à la partie venderesse du chef de l'acquisition de la propriété du bien, y compris les intérêts légaux depuis la signature des présentes jusqu'à la date de paiement, et le prorata de précompte immobilier afférent au restant de l'année en cours.

Elle est payable, après l'enregistrement et la transcription du présent acte, dans les **sept jours** à compter de ce jour. A l'expiration de ce délai, le montant de la somme due sera productif d'un intérêt au taux de l'intérêt légal dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Toutefois, cet intérêt ne sera pas dû pour la période postérieure au délai de paiement ci-dessus stipulé, si et dans la mesure où, le retard de paiement est imputable au bénéficiaire.

Le prix sera valablement payé par virement sur le compte numéro BE25 0011 2313 2482, ouvert au nom de Monsieur KALUT Christian.

AUTORISATION JUDICIAIRE

La vente par Monsieur Christian KALUT a été autorisée par une ordonnance rendue par le juge de paix du troisième canton de Liège, le 9 septembre 2021. Une copie de cette ordonnance restera ci-annexée.

VIII.- DISPOSITION FINALES

Frais

Tous les frais des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Dispense d'inscription d'office

La partie venderesse déclare dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription du présent acte.

Déclarations en matière de capacité

Monsieur Christian KALUT déclare :

- qu'il est pourvu d'un administrateur pour la gestion de ses biens, comme il est précisé ci-dessus.
- qu'il n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes.

Autres déclarations

1. La partie venderesse déclare que le bien objet de la présente convention de vente ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, droit de préférence ou de préemption, remembrement, etc. sur tout ou partie du bien vendu.

2. Elle déclare également n'avoir connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien objet des présentes.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le Pouvoir public fait élection de domicile en ses bureaux et la partie venderesse en son domicile.

Certificat d'identité

Le Commissaire instrumentant déclare :

- confirmer les nom, prénoms et domicile de la partie personne physique sur base de sa carte d'identité et du registre national. Conformément à la loi hypothécaire, le Commissaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile de la partie venderesse correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Déclaration pro fisco

La présente opération a lieu pour cause d'utilité publique, comme mentionné ci-dessus. En conséquence, elle bénéficie de l'exemption prévue par l'article 161, 2^e du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DONT ACTE.

Passé à 4130 Esneux, Amostrennes, 27A, date que dessus.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties, présentes ou représentées comme il est dit, déclarant avoir pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, ont signé avec le Commissaire instrumentant.

Article 2: de prévenir Monsieur VERSCHUEREN de la date de signature des actes dès qu'elle est connue, en lui rappelant le montant du paiement pour que les fonds puissent être libérés conformément au délai demandé par le Comité d'acquisition, à savoir dans les 7 jours de l'acte.

ENSEIGNEMENT

7. Organisation annuelle des classes maternelles sur base du capital-périodes - 2021/2022

Vu l'arrêté royal du 20 août 1957 portant coordination des lois sur l'enseignement maternel et primaire;

Vu le décret-cadre du 13 juillet 1998 de la Communauté Française portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire sur base d'un capital-périodes, modifié en date du 20 juillet 2005 et notamment la circulaire n° 8183 du 6 juillet 2021 de la Fédération Wallonie-Bruxelles, relative à l'organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire – année scolaire 2021/2022 ;

Vu le procès-verbal de la Commission Paritaire Locale réunie le 15 octobre 2021 ;

Vu le CDLD ;

Vu le PST 2018-2024 et plus particulièrement le volet 1.9.4 O.O. relatif à l'enseignement et à la volonté d'assurer un encadrement pour tous et suffisant ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, §1, al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observation ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

PREND CONNAISSANCE;

du tableau "capital-périodes" au 1er octobre 2021 – classes maternelles - pour les deux écoles communales - année scolaire 2021/2022 :

	Elèves encadrement	Emplois générés
Ecole communale de Tilff	44 - 38	2,5
Ecole communale de Hony	45 - 48	3

Ecole communale de Fontin	39 - 40	2,5
---------------------------	---------	-----

8. Organisation des classes maternelles - année scolaire 2021/2022

Vu l'arrêté royal du 20 août 1957 portant coordination des lois sur l'enseignement maternel et primaire;

Vu le décret-cadre du 13 juillet 1998 de la Communauté Française portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire sur base d'un capital-périodes, modifié en date du 20 juillet 2005 et notamment la circulaire n° 8183 du 6 juillet 2021 de la Fédération Wallonie-Bruxelles, relative à l'organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire – année scolaire 2021/2022 ;

Vu le procès-verbal de la Commission Paritaire Locale réunie le 15 octobre 2021 ;

Vu sa délibération de ce jour portant organisation annuelle des classes maternelles sur base du capital-périodes;

Vu le CDLD;

Vu le PST 2018-2024 et plus particulièrement le volet 1.9.4 O.O. relatif à l'enseignement et à la volonté d'assurer un encadrement pour tous et suffisant ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, §1, al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observation ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

1. ECOLE COMMUNALE DE TILFF

Les emplois seront occupés comme suit :

Enseignement maternel :

- 2 titulaires à horaire complet pourvues d'une nomination à titre définitif
- 3 titulaires nommées à titre définitif en prestations réduites 4/5ème temps (21 périodes), dont une déchargée de 4 périodes car désignée coordinatrice pédagogique
- 1 titulaire nommé à titre définitif pour 13 périodes en prestations réduites 4/5ème temps (8 périodes)
- 2 titulaires temporaires se répartissant 20 périodes

2. ECOLE COMMUNALE D'ESNEUX

Les emplois seront occupés comme suit :

Enseignement maternel

- 3 titulaires à horaire complet pourvues d'une nomination à titre définitif (26 périodes)
- 1 titulaire pourvue d'une nomination à titre définitif mi-temps en immersion anglaise (13p)
- 2 titulaires nommés à titre définitif en prestations réduites 4/5ème temps (21 périodes)
- 1 titulaire temporaire désignée pour 10 périodes

9. Organisation des cours philosophiques - année 2021/2022

Vu l'arrêté royal du 20 août 1957 portant coordination des lois sur l'enseignement maternel et primaire;

Vu le décret-cadre du 13 juillet 1998 de la Communauté Française portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire sur base d'un capital-périodes, modifié en date du 20 juillet 2005 et notamment la circulaire n° 8183 du 6 juillet 2021 de la Fédération Wallonie-Bruxelles, relative à l'organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire – année scolaire 2021/2022 ;

15 octobre 2021 ;

Vu les décrets des 22 octobre 2015 et 13 juillet 2016 portant sur la mise en œuvre des cours de philosophie et de citoyenneté (CPC) ;

Vu la circulaire n° 6280 du 12 juillet 2017 portant sur l'encadrement des cours de religion, de morale et de citoyenneté ;

Vu le CDLD;

Vu le PST 2018-2024 et plus particulièrement le volet 1.9.4 O.O. relatif à l'enseignement et à la volonté d'assurer un encadrement pour tous et suffisant ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, §1, al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observation ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

A partir du 1er octobre 2021, l'horaire des cours philosophiques sera organisé comme suit :

Cours	Ecole de Tilff	Ecole d'Esneux	Total
Religion cathol/morale	4	4	8
CPC commun	8	8	16
CPC dispense	4	4	8
Religion islamique	-	1	1
Religion israélite	-	1	1
Religion protestante		1	1

10. Organisation d'un cours de seconde langue (anglais) - 2021/2022

Vu l'arrêté royal du 20 août 1957 portant coordination des lois sur l'enseignement maternel et primaire;

Vu le décret-cadre du 13 juillet 1998 de la Communauté Française portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire sur base d'un capital-périodes, modifié en date du 20 juillet 2005 et notamment la circulaire n° 8183 du 6 juillet 2021 de la Fédération Wallonie-Bruxelles, relative à l'organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire – année scolaire 2021/2022 ;

Vu le procès-verbal de la Commission Paritaire Locale réunie le 15 octobre 2021 ;

Vu sa délibération de ce jour portant organisation annuelle sur base du capital-périodes;

Vu le CDLD.

Vu le PST 2018-2024 et plus particulièrement le volet 1.9.4 O.O. relatif à l'enseignement et à la volonté d'assurer un encadrement pour tous et suffisant ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, §1, al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observation ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

Au 1er octobre 2021, l'horaire du cours de seconde langue est fixé à :

- 6 périodes pour l'école communale de TILFF
 - 6 périodes pour l'école communale d'ESNEUX.
-

FINANCES

11. Procès-verbal de vérification de la caisse communale pour la période du 01/01/2021 au 07/10/2021

Vu le C.D.L.D., notamment son article L1124-42 ;

Vu le règlement général sur la comptabilité communale ;

Vu la note de synthèse explicative reprise sous observations ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

PREND ACTE;

du procès-verbal de vérification de la caisse du Directeur financier, arrêté à la date du 7 octobre 2021, l'avoir à justifier et justifié s'élevant à **5.080.485,77€**.

12. Contribution de la Commune dans le budget de la zone SECOVA - fixation pour 2021

Vu la circulaire budgétaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne pour l'année 2021 ;

Vu le budget pour l'exercice 2021 de la zone de police SECOVA, arrêté par le Conseil de police en date du 8 décembre 2020 ;

Vu l'article 71 de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux ;

Considérant qu'au budget communal 2021 un montant de 1.624.895,55 € est inscrit à l'article 33001/435-01 du service ordinaire et qu'un montant de 58.707,56 € est inscrit à l'article 330/635-51 du budget extraordinaire ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

- De fixer le montant de la contribution de la Commune au budget ordinaire de la zone de Police SECOVA à 1.624.895,55 € ;
 - De fixer le montant de la contribution de la Commune au budget extraordinaire de la zone de Police SECOVA à 58.707,56 €.
-

13. Modification budgétaire n°2 du CPAS pour 2021, services ordinaire et extraordinaire

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13,§1,al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;

Vu la loi organique des CPAS du 8 juillet 1976, modifiée par la loi du 5 août 1992, notamment les articles 26bis, §1, 1^o et 88, et par le décret du 2 avril 1998 ;

Vu la délibération du Conseil de l'Action sociale d'Esneux du 14 septembre 2021, arrêtant la modification budgétaire n°2 pour 2021 du Centre social ;

Attendu que ledit budget a été déposé le 22 septembre 2021 à l'Administration communale ;

Attendu que par application de l'article 88 §1er, alinéa 7, la décision du Conseil communal doit être envoyée au centre dans un délai de quarante jours à compter du jour où les budgets ont été transmis à la Commune, à défaut de quoi le Conseil communal est supposé avoir donné son approbation ;

Considérant qu'un montant de 1.984.966,76€ à l'article 831/435-01 ;

Considérant que la dotation demandée par le CPAS pour 2021 de 1.984.966,76€ est inchangée ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

d'approuver la modification budgétaire n°2 du CPAS d'Esneux pour 2021 se clôturant comme suit :

L'intervention de la Commune pour 2021 s'élève à 1.984.966,76€.

	Service ordinaire	Service extraordinaire
Recettes globales	6.456.156,03€	110.449,33€
Dépenses globales	6.456.156,03€	110.449,33€
Excédent/Déficit global	0,00 €	0,00 €

TAXES

14. Taxe communale sur la distribution gratuite d'écrits publicitaires non adressés (N° 44) (Art. budg. 04001/364 24)

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170, §4 consacrant l'autonomie communale et la compétence du Conseil en matière fiscale et les articles 10, 11 et 172 portant les principes d'égalité des citoyens devant la loi et de non-discrimination ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment son article L-1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu la circulaire budgétaire du 12 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2022 ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;

Vu les frais élevés résultant de l'enlèvement des vieux papiers et des immondices en général ;

Vu que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il n'est pas manifestement déraisonnable d'assigner une fin écologique à la taxe, l'abondance des écrits publicitaires étant telle, par rapport au nombre des autres écrits, qu'il n'est pas contestable que l'intervention des services communaux de la propriété publique soit plus importante pour le premier type d'écrits que pour le second ;

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

Considérant que le but premier de la presse régionale gratuite est d'informer et que si on y retrouve de nombreuses publicités, c'est dans le but de couvrir les dépenses engendrées par la publication de ce type de journal ;

Considérant que, par contre, si au sein d'un écrit publicitaire, est introduit du texte rédactionnel, c'est uniquement dans le but de limiter l'impôt, la vocation première étant d'encourager la vente d'un produit ;

Considérant que ces écrits constituent, par leur raison sociale, des catégories totalement distinctes l'une de l'autre et qu'il se justifie donc pleinement d'appliquer un tarif différencié entre la presse régionale gratuite et les prospectus purement publicitaires » ;

Considérant que l'ensemble des écrits non adressés, dits "toutes boîtes", soumis à la taxe instaurée par le présent règlement, sont des écrits à vocation commerciale et publicitaire diffusés gratuitement en principe à l'ensemble des habitants de la commune ; qu'en cela, ils se distinguent non seulement de la presse adressée, qui est distribuée uniquement aux abonnés, à leur demande et à leurs frais, mais également des écrits adressés, envoyés gratuitement à leurs destinataires, parfois sans que ceux-ci en aient fait la demande ;

Considérant que dès lors qu'elle entraîne la distribution des écrits concernés dans toutes les boîtes aux lettres situées sur le territoire de la commune, y compris celles d'appartements ou d'immeubles inoccupés, la distribution "toutes boîtes" est de nature à provoquer une production de déchets de papier plus importante que la distribution d'écrits adressés ;

Considérant la jurisprudence actuelle estimant que le critère de distinction entre la distribution, d'une part, d'écrits (et/ou d'échantillons) publicitaires non-adressés (soumis à la taxe) et, d'autre part, entre autres, d'écrits (et/ou d'échantillons) publicitaires adressés (échappant à la taxe) doit être justifié de manière raisonnable par la motivation du règlement-taxe, les motifs ressortant du dossier relatif à son élaboration ou du dossier administratif produit par la commune ;

Considérant qu'aucune jurisprudence n'exclut qu'une telle distinction puisse être justifiée ;

Considérant l'arrêt du Conseil d'Etat estimant qu'un règlement-taxe est contraire au secret des lettres, consacré par l'article 29 de la Constitution et protégé par l'article 8 de la CEDH et dont la violation est sanctionnée par les articles 460 et 460bis du Code pénal, en ce qu'il impose au redébiteur de violer ledit secret pour s'acquitter de l'obligation de déclaration édictée par le règlement-taxe ;

Considérant le même arrêt qui énonce ainsi que : « la partie requérante (...) n'est pas toujours en mesure (...) de déterminer l'identité de l'éditeur et de l'imprimeur, ni de vérifier si le contenu de ces plis relève bien de la notion d'écrit publicitaire ou d'échantillon publicitaire au sens (...) du règlement-taxe litigieux, sauf à violer le secret des lettres garanti par les dispositions précitées, ce qui ne se peut » ;

Considérant que la commune taxatrice ne serait donc pas en mesure de contrôler l'application d'un tel règlement-taxe qui frappe la distribution d'écrits (et/ou d'échantillons) publicitaires ;

Considérant ainsi qu'il convient de ne pas soumettre à la taxe la distribution d'écrits (et/ou d'échantillons) publicitaires adressés afin de respecter le secret des lettres ainsi que le droit à la vie privée et, par conséquent, de ne pas compromettre la légalité du règlement-taxe ;

Considérant que le traitement différencié qui est envisagé repose sur un critère objectif (le caractère adressé des écrits (et/ou échantillons) publicitaires) et est, d'ailleurs, justifié par des motifs raisonnables et proportionnés ;

Les distributions d'écrits non adressés ailleurs qu'au domicile, tels par exemple les flyers distribués en rue ne font pas non plus l'objet d'une distribution généralisée et d'une telle ampleur ; que ce type de distribution se limite généralement à la distribution d'écrits composés d'une seule feuille au format souvent réduit ;

Au regard du but et de l'effet de la taxe, la distribution de « toutes boîtes » se distingue de la distribution gratuite adressée et des autres publications gratuites diverses non adressées au domicile ou ailleurs dès lors que seule la première, taxée par le règlement-taxe, est en principe distribuée de manière généralisée, la deuxième ne l'étant en principe pas et il n'existe aucune disproportion entre les moyens employés et le but de réduire les déchets papier sur le territoire de la commune ;

Il n'est du reste pas manifestement déraisonnable de déterminer le taux de taxation en fonction d'un critère général et objectif tel que le poids de chaque écrit "toutes boîtes" distribué, et non en fonction de leur contenu rédactionnel, étant donné que le volume de déchets papier produit par un exemplaire d'un écrit au contenu exclusivement publicitaire est, à poids égal, exactement le même que le volume de déchets produit par un exemplaire d'un écrit au contenu à la fois publicitaire et informatif ;

Considérant que le rendement estimé de ladite taxe s'élèvera approximativement à 66.500,00 € pour l'exercice 2022 ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 6 octobre 2021 conformément à l'article L1124-40 §1, 3^e et 4^e du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

Après en avoir délibéré ;

Revu le règlement taxe sur la distribution gratuite d'écrits publicitaires non adressés adopté en séance du 24 octobre 2019 ;

ARRÈTE à l'unanimité ;

Article 1 : Au sens du présent règlement, on entend par :

Ecrit ou échantillon publicitaire non adressé : l'écrit à vocation commerciale (publicitaire c'est-à-dire visant un intérêt particulier, celui de l'annonceur) qui ne comporte pas le nom et/ou l'adresse complète du destinataire (rue, n°, code postal et commune) et qui est diffusé gratuitement en principe à l'ensemble des habitants de la commune ou d'une partie de celle-ci.

Echantillon : toute petite quantité et/ou exemple d'un produit réalisé pour en assurer la promotion et/ou la vente.

Zone de distribution : le territoire de la commune taxatrice et de ses communes limitrophes.

Est considéré comme formant un seul échantillon, le produit et l'écrit publicitaire qui, le cas échéant, l'accompagne.

Ecrit de presse régionale gratuite : l'écrit distribué gratuitement selon une périodicité régulière d'un minimum de 12 fois l'an, contenant, outre de la publicité, du texte rédactionnel d'information lié à l'actualité récente, adapté à la zone de distribution, mais essentiellement local et/ou communal et comportant à la fois au moins 5 des six informations d'intérêt général suivantes, d'actualité et non périmées, adaptées à la zone de distribution et, en tout cas essentiellement communales :

- les rôles de garde (médecins, pharmaciens, vétérinaires,...),
- les agendas culturels reprenant les principales manifestations de la commune et de sa région, de ses ASBL culturelles, sportives, caritatives,
- les « petites annonces » de particuliers,
- une rubrique d'offres d'emploi et de formation,
- les annonces notariales,
- des informations relatives à l'application des Lois, décrets ou règlements généraux qu'ils soient régionaux, fédéraux ou locaux des annonces d'utilité publique ainsi que des publications officielles ou d'intérêt public telles que : enquêtes publiques ou autre publications ordonnées par les cours et tribunaux,....

Le contenu « publicitaire » présent dans l'écrit de la presse régionale gratuite doit être multi-enseignes, son contenu rédactionnel original doit être protégé par les droits d'auteurs et doit **obligatoirement** reprendre la mention de l'éditeur responsable et le contact de la rédaction.

Article 2 : Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe communale indirecte sur la distribution gratuite, à domicile, d'écrits et d'échantillons non adressés qu'ils soient publicitaires ou émanant de la presse régionale gratuite. Est uniquement visée la distribution gratuite dans le chef du destinataire.

Article 3 : La taxe est due solidairement par l'éditeur du « toute boîte », l'imprimeur, le distributeur et par la personne physique ou morale pour compte de laquelle l'écrit publicitaire est distribué.

Lorsque le contribuable est une association non dotée de la personnalité juridique, la taxe est due solidairement par ses membres.

Article 4 : La taxe est fixée en fonction du poids de l'envoi, à savoir :

- **0,0150 €** par exemplaire distribué pour les écrits et les échantillons publicitaires jusqu'à 10 grammes inclus ;
- **0,0390 €** par exemplaire distribué pour les écrits et les échantillons publicitaires au-delà de 10 et jusqu'à 40 grammes inclus ;
- **0,0585 €** par exemplaire distribué pour les écrits et les échantillons publicitaires au-delà de 40 et jusqu'à 225 grammes inclus ;
- **0,1050 €** par exemplaire distribué pour les écrits et les échantillons publicitaires supérieurs à 225 grammes.

Néanmoins, tout écrit distribué émanant de la presse régionale gratuite se verra appliquer un taux uniforme de **0,010 €** par exemplaire distribué.

Si la presse régionale gratuite insère des cahiers publicitaires supplémentaires dans leurs éditions, ces « cahiers » seront taxés au même taux que les écrits publicitaires.

Article 5 : A l'exception des dispositions prévues pour la taxation forfaitaire trimestrielle, tout contribuable est tenu de faire au plus tard la veille du jour ou du premier jour au cours duquel la distribution a lieu à la Commune, une déclaration contenant tous les renseignements nécessaires à la taxation.

Article 6 : L'absence de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 7 : A la demande du redevable, le Collège communal peut accorder, pour l'année un régime d'imposition forfaitaire trimestrielle, à raison de 13 (treize) distributions par trimestre dans le cas de distributions répétitives, en remplacement des cotisations ponctuelles.

Dans cette hypothèse :

- le nombre d'exemplaires distribués est déterminé par le nombre de boîtes aux lettres installées sur le territoire de la Commune en date du 1^{er} janvier de l'exercice concerné ;
- le taux uniforme appliqué à ces distributions est alors le suivant :
 - pour les écrits de presse régionale gratuite : **0,010 €** par exemplaire ;
 - pour tous les autres écrits publicitaires, le taux applicable à l'écrit publicitaire annexé à la demande d'octroi du régime d'imposition forfaitaire. Par ailleurs, le redevable s'engage, à ce que ses écrits respectent bien la catégorie pondérale justifiant le taux qui lui est appliqué.

Le non-respect de cet engagement entraîne, conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (point 6 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 8 : En cas d'imposition d'office, une majoration sera appliquée. Le montant de cette majoration est le suivant :

- 20 % du montant de la taxe, pour le premier enrôlement d'office ;
- 50 % du montant de la taxe, pour le deuxième enrôlement d'office ;
- 100 % du montant de la taxe, pour le troisième enrôlement d'office ;
- 200 % du montant de la taxe, à partir du quatrième enrôlement d'office.

Pour déterminer l'échelle à appliquer pour cette majoration, on considère qu'il y a seconde infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de l'alinéa précédent qui a sanctionné l'infraction antérieure.

Les infractions commises dans le cadre des règlements taxe précédents ainsi que les infractions commises dans le cadre d'autres taxes communales, sont comptabilisées pour l'application des échelles.

Article 9 :

Sont exonérées de la taxe :

- les publications diffusées par les pouvoirs publics ;
- les publications éditées par des associations politiques représentant les partis démocratiques, philosophiques, philanthropiques, culturelles ou sportives ;
- les publications éditées par des organismes en faveur desquels les fonds bénéficient de l'immunité fiscale.

Article 10 : Le contribuable est tenu de signaler dans le mois à la Commune tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Article 11 : Pour les exercices 2023 à 2025, les taux de la taxe repris ci-dessus seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année antérieure à l'établissement de la taxe et celui du mois de janvier 2021. Les taux sont arrondis au centime inférieur.

Article 12 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 13 : Le paiement s'effectue dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 14 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 15 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 16 : Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour qui suit l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

15. Taxe communale sur l'enlèvement et le traitement des déchets ménagers et assimilés (N° 1 et 2) (Art. budg. 040/363-03)

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170, §4 consacrant l'autonomie communale et la compétence du Conseil en matière fiscale et les articles 10, 11 et 172 portant les principes d'égalité des citoyens devant la loi et de non-discrimination ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment son article L-1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 5 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents ;
Vu la circulaire du 30 septembre 2008 relative à la mise en œuvre de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 5 mars 2008 ;
Vu la circulaire budgétaire du 12 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2022 ;
Vu le Plan wallon des déchets-ressources adopté par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 mars 2018 ;
Vu la décision du Conseil communal du 17 septembre 2008 de confier à INTRADEL la collecte des déchets ménagers ;
Vu le règlement de police administrative en matière de déchets ménagers et assimilés, adopté par le Conseil communal en date du 27 octobre 2016 ;
Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;
Considérant que la Commune mène depuis 1999 une politique de prévention en matière de production des déchets ménagers ;
Considérant qu'un moyen efficace pour obtenir une diminution sensible de la quantité des immondices mise chaque semaine à la collecte communale est une taxation qui tienne compte des efforts fournis par chaque ménage pour diminuer sa production de déchets ;
Considérant toutefois que des frais fixes de collecte, toujours plus importants, doivent être pris en charge indépendamment de la quantité de déchets produits, et que dès lors la taxe applicable se divise en une taxe relative au service minimum et une taxe relative aux services complémentaires ;
Considérant que la technologie des conteneurs à puce permet d'appliquer une taxe proportionnelle qui se base sur des données fiables qui permettent d'appliquer le principe d'équité ;
Considérant que la circulaire du 30 septembre 2008 impose aux communes de combiner les objectifs de prévention en matière de déchets et de lutte contre les incivilités ;
Considérant que la Commune s'est inscrite dans la politique préconisée par Intradel et visant à favoriser l'utilisation du conteneur de déchets organiques ;
Que l'utilisation de deux types de conteneurs est donc prévue dans le service minimum inclus dans la taxe forfaitaire ;
Considérant que la Commune doit se doter des moyens financiers nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public ;
Considérant que certaines personnes morales de droit public doivent être exonérées en raison du lien financier qui existe entre celles-ci et la Commune ;
Considérant que les communes doivent couvrir, pour 2022, entre 95 % et 110 % du coût vérité ;
Considérant que le rendement estimé de la taxe s'élèvera approximativement pour 2022 à un montant de 990.000,00 € (commerces inclus) ;
Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 6 octobre 2021 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu l'avis favorable du Directeur financier, joint au dossier ;
Vu l'avis favorable du Directeur général ;
Après en avoir délibéré ;
Revu le règlement taxe sur l'enlèvement et le traitement des déchets ménagers et assimilés adopté en séance du 24 octobre 2019 ;
ARRÊTE par 11 voix pour, 0 voix contre et 8 abstentions;

Article 1 : Définitions

- On entend par **déchets ménagers**, ou ordures ménagères brutes, les déchets provenant de l'activité usuelle des ménages, à l'exclusion des déchets dangereux.
- On entend par **déchets organiques**, la fraction compostable ou biométhanisable des ordures ménagères brutes, comme les déchets de cuisine, les langes biodégradables pour bébés, ainsi que les déchets verts.
- On entend par **déchets ménagers résiduels** (ou ordures ménagères résiduelles), ceux qui restent après le tri des déchets ménagers faisant l'objet d'une collecte spécifique.
- On entend par **déchets assimilés**, les déchets similaires aux déchets ménagers en raison de leur nature ou de leur composition, et qui proviennent des administrations, des bureaux, des collectivités, des commerces, des professions libérales, des indépendants, des industries, des sociétés... .
- On entend par **ménage**, soit une personne vivant seule, soit une réunion de plusieurs personnes qui occupent un même logement et ont une vie commune, et sont soit inscrits comme tels au registre de population ou au registre des étrangers, soit recensés comme seconds résidents.
- On entend par **système communautaire**, la réunion de plusieurs ménages payant chacun la partie forfaitaire de la taxe et qui, pour des raisons techniques ou réglementaires, ne peuvent disposer que d'un seul conteneur pour l'ensemble.
- On entend par **second résident**, la personne occupant ou pouvant occuper un logement, qui n'est pas, au même moment, inscrite pour ce logement au registre de population ou au registre des étrangers.

Article 2 : Objet

Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe annuelle communale sur l'enlèvement et le traitement des déchets ménagers et assimilés organisés par la commune suivant le prescrit du règlement de police administrative générale concernant la collecte des déchets ménagers et des déchets assimilés.

La taxe communale comprend une partie forfaitaire et une partie variable.

La **partie forfaitaire** de la taxe est une contribution courrant le coût du service minimum tel que défini dans le règlement communal de police administrative ; elle représente l'avantage procuré par la mise à disposition de ce service. La taxe forfaitaire est due dans son entiereté, que le service soit utilisé ou non, en tout ou en partie, par le redevable.

La **partie variable** est destinée à couvrir le coût de collecte et de traitement non couvert par le service minimum. Elle est proportionnelle à la quantité des immondices (en poids et levées) mise en collecte conformément au règlement communal de police administrative.

PARTIE FORFAITAIRE

Article 3 : Contribuables

A/ Déchets ménagers

La taxe forfaitaire des ménages est établie au nom du chef de ménage et est due solidairement par les membres de tout ménage qui, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, est inscrit au registre de population ou au registre des étrangers, ou recensé comme second résident.

Dans ce dernier cas, la taxe est due solidairement par le propriétaire du logement ou le syndic d'immeuble.

La situation du contribuable au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition sera seule prise en considération pour l'établissement de la taxe.

B/ Déchets assimilés

La taxe forfaitaire des assimilés est due par les assimilés, à savoir par toute personne physique, personne morale ou association, autre que les ménages, occupant tout ou partie d'immeuble situé sur le territoire de la commune au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, pour quelque activité de quelque nature qu'elle soit, lucrative ou non (administrations, bureaux, collectivités, commerces, professions libérales, indépendants, industries, sociétés, ...). La taxe est due solidairement par tous les membres de la personne morale ou de l'association.

Ne sont pas visés : les seuls sièges sociaux des sociétés pour lesquels aucun siège d'activité n'est établi sur la commune.

Il est dû autant de fois la taxe forfaitaire qu'il y a de personnes physiques ou morales ou d'associations, qui affectent l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, à une activité quelle qu'elle soit.

En cas d'association de fait, il incombe aux intéressés de prouver la réalité de cette association par la production de tout document probant.

Article 4 : Montant

Le montant de la taxe est forfaitaire comme suit :

- ménage d'1 personne : **78,60 €** ;
- ménage de 2 personnes : **89,08 €** ;
- ménage de 3 personnes : **99,56 €** ;
- ménage de 4 personnes et plus : **110,04 €** ;
- assimilés (Article 3/B) : **41,92 €**.

La taxe forfaitaire s'applique aux situations existantes au 1^{er} janvier de l'exercice. Toute année commencée est due en entier, sans possibilité de fractionnement. Elle comprend les services minimums tels que définis au Règlement de police administrative.

Article 5 : Exonérations et réductions

Toute demande d'exonération ou de réduction doit être introduite et complète, sous peine de forclusion, à l'aide du formulaire prévu à cet effet, **dans les deux mois** à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

- Sont exonérés de la taxe forfaitaire :
 - les personnes résidant, au 1^{er} janvier de l'exercice, dans une maison de repos agréée, un hôpital ou une clinique (sur production de l'attestation de l'institution prouvant l'hébergement) ;
 - les militaires casernés ou ceux qui résident dans une zone militaire à l'étranger (sur production de l'attestation de l'administration militaire) ;
 - les institutions publiques et les écoles ;
 - les associations sans but lucratif ;
 - les personnes inscrites en adresse de référence ;
 - les personnes résidant au 1^{er} janvier de l'exercice dans un établissement pénitencier, sur production d'une attestation délivrée par l'établissement ;
 - les redevables de la taxe déchets assimilés (Article 3/B) qui pourront démontrer qu'ils n'ont, pour la période concernée, généré aucun déchet (déchets assimilés aux déchets ménagers, organiques, papiers, cartons, verres, PMC, etc.) ;
 - les personnes logées en ILA (Initiatives Locales d'Accueil).
- Puissent bénéficier d'une réduction de 50 % du montant de la taxe forfaitaire (exonérations non cumulables) :
 - les personnes bénéficiaires de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé. Cette réduction annuelle sera accordée sur base des données obtenues par la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (BCSS) et sera déduite automatiquement de la taxe forfaitaire. Les personnes bénéficiant de ce statut et non reprises dans ces données ainsi que les personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond fixé par l'INAMI pour la catégorie « BIM » se verront accorder cette réduction sur base de la production :
 - pour les personnes bénéficiaires de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé, d'une attestation de la mutuelle prouvant cette qualité à la date du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition
 - pour les personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond fixé par l'INAMI pour la catégorie « BIM », d'une copie du **dernier avertissement extrait de rôle relatif à l'impôt des personnes physiques délivré par l'administration des contributions directes**, pour chaque personne de plus de 18 ans composant le ménage
 - les revenus fixés ci-dessus comprennent tous les revenus des personnes habitant sous le même toit et faisant partie d'un même ménage aux yeux de la réglementation sur la tenue des registres de population.
 - les personnes résidant dans un camping ou un parc résidentiel dûment autorisé pour autant que la période d'ouverture soit inférieure à six mois consécutifs ;
 - les gardiennes ONE. Cette réduction est accordée sur base de la production d'une attestation de l'ONE.

PARTIE VARIABLE

Article 6 : Contribuables

A/ Déchets ménagers

La taxe proportionnelle est calculée sur base des déchets évacués au cours de l'exercice, soit entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre. Elle est établie au nom du chef de ménage et est due solidairement par les membres de tout ménage inscrit au cours de l'exercice au registre de population ou au registre des étrangers, ou recensé comme second résident.

Dans ce dernier cas, la taxe est due solidairement par le propriétaire du logement ou le syndic d'immeuble.

Dans le cas d'un système communautaire de déchets, la taxe est établie au nom de l'usager auquel les conteneurs ont été attribués. La taxe est due solidairement par tous les occupants majeurs qui participent au système communautaire.

Dans les 2 mois de la réception de l'avertissement extrait de rôle, le responsable du système communautaire de déchets peut introduire une demande au Collège afin que soit pris en compte le nombre réel de personnes constituant la communauté pour déterminer le nombre de kilos compris dans le service minimum.

B/ Déchets assimilés

La taxe variable est également applicable à tout assimilé, à savoir par toute personne physique, personne morale ou association, autre que les ménages, occupant tout ou partie d'immeuble situé sur le territoire de la commune au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, pour quelque activité de quelque nature qu'elle soit, lucrative ou non (administrations, bureaux, collectivités, commerces, professions libérales, indépendants, industries, sociétés, ...) et bénéficiant, pour la collecte de ses immondices, des services de collecte organisés par la Commune.

Article 7 : Calcul de la taxe

La taxe proportionnelle est ventilée en 2 volets : une taxe à la levée et une taxe proportionnelle au poids.

- Levées :

Pour calculer la taxe, on tient compte d'une part des levées du conteneur d'ordures ménagères, et, d'autre part, des levées du conteneur d'organiques.

- pour les ménages ayant payé la partie forfaitaire et les systèmes communautaires, les levées du conteneur d'ordures ménagères sont taxées à partir de la 11^e levée de l'exercice ;

- pour les ménages ayant payé la partie forfaitaire et les systèmes communautaires, les levées du conteneur d'organiques sont taxées à partir de la 6e levée de l'exercice ;
- pour les autres contribuables, pour chacun des conteneurs, les levées sont taxées à partir de la première levée de l'exercice.
- Poids des déchets :
- les kilos de déchets ménagers sont taxés au-delà de 15 kilos par membre du ménage et par an pour les ménages qui ont payé la partie forfaitaire ; pour les autres contribuables et déchets assimilés, dès le premier kilo.
- les kilos de déchets organiques sont taxés au-delà de 15 kilos par membre de ménage et par an pour les ménages qui ont payé la partie forfaitaire ; pour les autres contribuables, dès le premier kilo.
- en système communautaire, les kilos de déchets sont taxés à partir du quota défini en application de l'article 6 A, alinéa 4.

Article 8 : Montant

Le montant de la taxe est fixé comme suit :

- Levées :
- **1,00 €** par vidange de conteneur pour les déchets ménagers résiduels ;
- **1,00 €** par vidange de conteneur pour les déchets organiques ;
- **1,30 €** par vidange de conteneur pour les déchets assimilés commerciaux.
- Poids des déchets :
- conteneurs déchets ménagers :
 - pour rappel, les 15 premiers kg sont compris dans la taxe fixe ;
 - **0,15 €/kg** pour les déchets ménagers de 16 à 60 kg/membre de ménage ;
 - **0,40 €/kg** pour les déchets ménagers au-delà de 61 à 80 kg/membre de ménage.
 - **0,70 €/kg** pour les déchets ménagers au-delà de 80 kg/membre de ménage.
- conteneurs déchets organiques :
 - pour rappel, les 15 premiers kg sont compris dans la taxe fixe des ménages
 - **0,07 €/kg** pour les déchets organiques, à partir du 16^e kg/membre de ménage, à partir du 1^{er} kilo pour les autres contribuables.
- conteneurs déchets assimilés des écoles et crèches :
 - **0,30 €/kg** à partir du premier kilo ;
- conteneurs déchets assimilés autres que les écoles et crèches :
 - **0,20 €/kg** jusqu'à concurrence de 100 kg ;
 - **0,50 €/kg** au-delà de 100 kg.

Article 9 : Exonérations et réductions

Toute demande d'exonération ou de réduction doit être introduite et complète, sous peine de forclusion, à l'aide du formulaire prévu à cet effet, **dans les deux mois** à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

- Sont exonérés de la taxe variable :
- les assimilés, à savoir toute personne physique, personne morale ou association, autre que les ménages, occupant tout ou partie d'immeuble situé sur le territoire de la commune au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, pour quelque activité de quelque nature qu'elle soit, lucrative ou non (administrations, bureaux, collectivités, commerces, professions libérales, indépendants, industries, sociétés, ...) et qui, par contrat avec une entreprise privée de collecte et de traitement des déchets, font procéder à l'enlèvement de leurs déchets ménagers. Cette exonération est accordée sur production d'un contrat couvrant l'année civile.
- le Centre Public d'Action Sociale de la Commune d'Esneux ;
- les a.s.b.l. communales : c'est-à-dire, les a.s.b.l. ayant un objet d'intérêt public local, et dans lesquelles les autorités communales interviennent en qualité de fondateur. Les ASBL sont dites communales dans la mesure où elles fonctionnent, en droit ou en fait, sous le contrôle de la Commune ;
- les personnes logées en ILA (Initiatives Locales d'Accueil).
- Réductions
- les ménages qui justifient d'une utilisation accrue du service pour cause de maladie (incontinence, dialyse ou autre maladie entraînant un volume de déchets significativement accru) bénéficient, pour le poids des déchets évacués, d'un taux progressif **limité à 0,20 €/kg** pour les déchets ménagers, même au-delà de 60 kg/membre de ménage.
Cette réduction est accordée sur base de la production d'un certificat médical.
- Les ménages bénéficient d'un quota complémentaire de déchets ménagers résiduels tarifié à **0,15 €/kg** pour les enfants en bas âge. Ce quota est fixé en fonction de l'âge des enfants inscrits dans le ménage au 1^{er} janvier de l'exercice :
 - 200 kg par enfant de moins de deux ans ;
 - 100 kg par enfant âgé de plus de deux ans mais de moins de trois ans.

Ces quotas complémentaires augmentent d'autant tous les seuils prévus à l'article 8.

SACS PAYANTS POUR LES IMMEUBLES INACCESSIBLES

Article 10 : Il est établi au profit de la Commune une taxe annuelle relative aux services complémentaires de gestion de déchets, au nombre de sacs mis à la collecte conformément au Règlement de Police, article 6 §1 point 2.

Article 11 : Le taux de la taxe est fixé à **2,00 €** le sac de déchets résiduels de 60 litres. Les sacs sont taxés à partir du 11^e sac par an et par ménage pour les ménages qui ont payé la partie forfaitaire ; pour les autres ménages, dès le 1^{er} sac.

Article 11 bis : Le taux de la taxe est fixé à **0,50 €** le sac de déchets organiques de 30 litres. Les sacs sont taxés à partir du 11^e sac par an et par ménage pour les ménages qui ont payé la partie forfaitaire ; pour les autres ménages, dès le 1^{er} sac.

Article 12 : La taxe est due par la personne qui en aura fait la demande et dont le domicile figure sur la liste des tronçons de voirie inaccessibles au camion collecteur, tel qu'arrêté par le Collège communal, en application du Règlement de Police.

Article 13 : Aucune exonération ou réduction n'est applicable pour la taxe « sacs ».

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 14 : Le contribuable qui ouvre, cesse ou transfère son activité et celui dont les bases d'imposition sont modifiées, est tenu d'en faire la déclaration au Collège communal dans le mois.

Article 15 : Pour les exercices 2023 à 2025, les taux de la taxe repris ci-dessus seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année antérieure à l'établissement de la taxe et celui du mois de janvier 2021. Les taux sont arrondis au centime inférieur.

Article 16 : Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège communal. Ils sont établis sur base des données du registre national, du recensement des logements, des sièges d'activités et autres redevables, ainsi que des données de poids récoltées au moyen de la puce des conteneurs et du relevé de distribution des sacs (sur dérogation).

Article 17 : Le paiement s'effectue dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 18 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 19 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 20 : Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour qui suit l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

16. Taxe communale sur les biens immobiliers riverains d'une voirie équipée d'égouts et/ou de voies artificielles d'écoulement d'eaux (N° 11) (Art. budg. 040/363-09)

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170, §4 consacrant l'autonomie communale et la compétence du Conseil en matière fiscale et les articles 10, 11 et 172 portant les principes d'égalité des citoyens devant la loi et de non-discrimination ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment son article L-1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 adopté par le Conseil régional wallon relatif au Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'eau, ainsi que ses modifications ultérieures et ses arrêtés d'exécution ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu la circulaire budgétaire du 12 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2022 ;

Vu le Plan d'Assainissement du Sous-bassin hydrographique de l'Ourthe adopté par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2005 ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;

Considérant qu'en vertu de l'article L1321-1, 17^e du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, il incombe à la commune de prendre en considération, au budget, les dépenses de la voirie communale et des chemins vicinaux, des fossés et des aqueducs qui sont légalement à sa charge ;

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

Considérant que l'organisation de l'égouttage fait partie de ce type de mission ;

Considérant que la circulaire budgétaire susvisée recommande de ne pas appliquer une exonération totale pour les habitations munies d'une station d'épuration individuelle agréée ;

Considérant que le rendement estimé de ladite taxe s'élève approximativement à 66.000,00 € pour l'exercice 2022 ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 6 octobre 2021 conformément à l'article L1124-40 §1, 3^e et 4^e du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable, du Directeur financier, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

Après en avoir délibéré ;

Revu le règlement taxe sur les biens immobiliers riverains d'une voirie équipée d'égouts et/ou de voies artificielles d'écoulement d'eau du 24 octobre 2019 ;

ARRÊTE à l'unanimité :

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe communale annuelle sur les biens immobiliers riverains d'une voirie équipée d'égouts et/ou de voies artificielles d'écoulement d'eaux.

Article 2 : On entend par :

Bien immobilier : tout immeuble ainsi que les divisions de ces immeubles, soit en logements (à savoir les appartements, studios, chambres louées et kots) soit en lieu d'activité à destination commerciale, industrielle ou autre à caractère lucratif. Toute caravane résidentielle est assimilée à un bien immobilier.

Égout : les voies publiques d'écoulement des eaux urbaines résiduaires construites sous forme de conduites souterraines affectées à la collecte des eaux usées et des eaux de ruissellement qui seront reliées ensemble pour former un réseau desservant l'agglomération.

Voie artificielle d'écoulement des eaux : tout ouvrage aérien ou souterrain récoltant des eaux pluviales, de drainage, de ruissellement, éventuellement des eaux urbaines résiduaires ou autres. Sont visés de manière non exhaustive notamment les canalisations d'eau de surface et les fossés ;

Ménage : soit une personne vivant seule, soit deux ou plusieurs personnes qui, unies ou non par les liens du mariage ou des liens de parenté, occupent un même logement et y vivent en commun, et qui est inscrit comme tel au registre de population ou au registre des étrangers

Article 3 : La taxe est due pour tout bien immobilier bâti ou en cours de construction, raccordé ou non, situé le long d'une voirie équipée soit :

- d'un égout,
- d'une voie artificielle d'écoulement des eaux.

La taxe est due :

1. par le ménage occupant le logement. Elle est due solidairement par les membres du ménage.
2. solidairement par toute personne physique ou morale ou solidairement par les membres de toute association exerçant, de manière continue ou occasionnelle, sur le territoire de la commune, dans le courant de l'exercice, une activité à caractère lucratif ou non de quelque nature qu'elle soit.
3. solidairement par le(s) propriétaire(s) et par le(s) occupant(s) dans toutes les hypothèses non visées aux points 1 et 2.

Article 4 : Toute demande d'exonération ou de réduction doit être introduite et complète, sous peine de forclusion, à l'aide du formulaire prévu à cet effet, **dans les deux mois** à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Sont totalement exonérés de la présente taxe :

- pour la partie d'immeuble qu'ils occupent effectivement, les services d'utilité publique, gratuit ou non, ressortissant à l'Etat fédéral, la Province, la Région ou la commune ;
- les personnes résidant en maison de repos, mais uniquement pour le logement qu'elles occupent dans cette maison de repos ;
- les personnes inscrites comme chef de ménage, séjournant toute l'année dans un home, hôpital ou une clinique pour autant qu'elles produisent l'attestation de l'institution prouvant leur hébergement ;
- les militaires casernés et résidant habituellement à l'étranger (sur production de l'attestation du chef de corps) ;

Seront exonérés de la moitié de cette taxe :

- les personnes bénéficiaires de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé. Cette réduction annuelle sera accordée sur base des données obtenues par la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (BCSS) et sera déduite automatiquement de la taxe forfaitaire. Les personnes bénéficiant de ce statut et non reprises dans ces données ainsi que les personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond fixé par l'INAMI pour la catégorie « BIM » se verront accorder cette réduction sur base de la production :
 - pour les personnes bénéficiaires de l'intervention majorée de l'assurance soins de santé, d'une attestation de la mutuelle prouvant cette qualité à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition
 - pour les personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond fixé par l'INAMI pour la catégorie « BIM », d'une copie du **dernier avertissement extrait de rôle relatif à l'impôt des personnes physiques délivré par l'administration des contributions directes**, pour chaque personne de plus de 18 ans composant le ménage
- les revenus fixés ci-dessus comprennent tous les revenus des personnes habitant sous le même toit et faisant partie d'un même ménage aux yeux de la réglementation sur la tenue des registres de population.
- les biens immobiliers équipés d'un système d'épuration individuel conforme aux normes édictées dans ce cadre par la Région wallonne, sur présentation de documents justificatifs.

Article 5 : Le montant de la taxe est fixé à **16,00 €** par an.

Le rôle est établi sur base des inscriptions aux registres de la population et du recensement des logements, des sièges d'activités et autres redevables, au 1^{er} janvier de l'année de l'exercice. Toute année commencée est due en entier ; le paiement a lieu en une seule fois.

Article 6 : Pour les exercices 2023 à 2025, les taux de la taxe repris ci-dessus seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année antérieure à l'établissement de la taxe et celui du mois de janvier 2021. Les taux sont arrondis au centime inférieur.

Article 7 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 : Le paiement s'effectue dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 9 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 : Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour qui suit l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

17. Taxe communale sur les secondes résidences (N° 23) (Art. budg. 040/367-13)

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170, §4 consacrant l'autonomie communale et la compétence du Conseil en matière fiscale et les articles 10, 11 et 172 portant les principes d'égalité des citoyens devant la loi et de non-discrimination ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et notamment son article L-1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu la circulaire budgétaire du 9 juillet 2020 relative à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2021 ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;

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

Considérant que le rendement estimé de ladite taxe s'élèvera approximativement à 75.000,00 € pour l'exercice 2021 ;

Considérant que la taille du bien est le seul critère disponible permettant d'estimer la capacité contributive des personnes bénéficiant de la seconde résidence ;

Considérant qu'un bien de moins de 50m² reste un bien modeste ;

Considérant qu'il convient, pour les biens modestes, de prévoir un taux réduit en lien avec la capacité contributive des contribuables ;

Considérant que certains kots étudiants sont soumis à la taxe sur les logements de superficie réduite et que ce serait taxer deux fois que de les soumettre à la taxe sur les secondes résidences et ce, même en prévoyant un taux adapté ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 6 octobre 2021 conformément à l'article L1124-40 §1, 3^e et 4^º du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

Après en avoir délibéré ;

Revu le règlement taxe sur les secondes résidences adopté en séance du 24 octobre 2019 ;

ARRÈTE à l'unanimité;

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les secondes résidences situées sur le territoire de la Commune d'Esneux.

Est visé tout logement privé, autre que celui affecté à la résidence principale, dont les usagers ne sont pas inscrits, pour ce logement, au registre de population ou des étrangers et dont ils peuvent disposer en qualité de propriétaire ou d'occupant à titre onéreux ou gratuit.

Est visé, même établi dans un camping, tout logement tombant sous l'application de l'article D.IV.4, 1^º du Code du Développement Territorial, existant au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Est exclu du champ d'application de la présente taxe l'immeuble pour lequel la taxe sur les logements de superficie réduite offerts en location a été appliquée pour le même exercice.

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les immeubles inoccupés, seule la taxe sur les immeubles inoccupés sera due.

Article 2 : La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence au 1^{er} janvier de l'exercice. En cas de location, elle est due solidairement par le propriétaire. En cas d'indivision, la taxe est due solidairement par tous les copropriétaires.

En cas de démembrement du droit de propriété suite au transfert entre vifs ou pour cause de mort, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s).

Article 3 : Pour les logements dont la superficie totale est inférieure ou égale à 50m², le taux de la taxe est fixé à **365,00 €** par an et par seconde résidence.

Pour les logements dont la superficie totale est supérieure à 50m², le taux de la taxe est fixé à **714,00 €** par an et par seconde résidence.

Lorsque la seconde résidence est installée dans un camping agréé, le taux est ramené à **195,00 €** sur base de la liste des campings agréés par le CGT.

Article 4 : Sont exonérés de la taxe les propriétaires d'un bien resté inoccupé entre deux locations à des personnes domiciliées, pour un laps de temps n'excédant pas 4 mois ;

Sont également exonérés de la taxe les propriétaires d'un bien resté inoccupé entre la dernière domiciliation et la vente dudit bien, pour un laps de temps n'excédant pas le temps nécessaire aux formalités administratives liées à la vente proprement dite (actes notariaux...). Ne sont pas soumis à la taxe les biens rendus incompatibles avec la fonction de logement suite à des événements ayant donné lieu à la reconnaissance comme calamité naturelle publique de la zone géographique où ils sont situés. Cette exonération est limitée à l'année durant laquelle les événements reconnus comme calamité sont intervenus.

Pour pouvoir bénéficier des dispositions des alinéas précédents, le contribuable doit en adresser la demande par pli recommandé à la Commune dans les six mois de l'événement ou de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

La demande doit être accompagnée de tout document probant permettant à la Commune d'établir que l'immeuble entre bien dans les conditions pour être exonéré de la taxe.

Article 5 : Le contribuable est tenu de signaler dans le mois à la Commune tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Article 6 : Une formule de déclaration, dont le texte sera arrêté par le Collège communal, sera remise aux intéressés par tous moyens de communication, qui devront la remplir avec exactitude et la retourner à la Commune, dûment signée, dans les 30 jours à dater de l'envoi du formulaire.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à la Commune, au plus tard le 30 avril de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 7 : La déclaration reste valable pour les exercices d'imposition ultérieurs jusqu'à révocation par le contribuable. La déclaration effectuée dans le cadre des règlements taxe précédents en la matière reste également valable.

Article 8 : L'absence de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 9 : En cas d'imposition d'office, une majoration sera appliquée. Le montant de cette majoration est le suivant :

- 20 % du montant de la taxe, pour le premier enrôlement d'office ;
- 50 % du montant de la taxe, pour le deuxième enrôlement d'office ;
- 100 % du montant de la taxe, pour le troisième enrôlement d'office ;
- 200 % du montant de la taxe, à partir du quatrième enrôlement d'office.

Pour déterminer l'échelle à appliquer pour cette majoration, on considère qu'il y a seconde infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de l'alinéa précédent qui a sanctionné l'infraction antérieure.

Les infractions commises dans le cadre des règlements taxe précédents ainsi que les infractions commises dans le cadre d'autres taxes communales, sont comptabilisées pour l'application des échelles.

Article 10 : Pour les exercices 2022 à 2025, les taux de la taxe repris ci-dessus seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année antérieure à l'établissement de la taxe et celui du mois de janvier 2020. Les taux sont arrondis au centime inférieur.

Article 11 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 12 : Le paiement s'effectue dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 13 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 14 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 15 : Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour qui suit l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

MARCHÉS PUBLICS

18. Inondations du mois de juillet 2021 - Adhésion à la Centrale d'achats de la SWL

Vu les articles L. 1122-30, L.1222-1, L.3122-2, d du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu les articles 2, 6^e et 47 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics ;

Considérant les inondations survenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire communal impactant de nombreuses familles se retrouvant sans logement ;

Considérant la convention d'adhésion à la Centrale d'achats telle que proposée par la Société wallonne du Logement et qui permettra à la Commune de pouvoir présenter aux personnes sinistrées un logement dans des délais relativement courts ;

Considérant les deux accords-cadres visés :

- La location d'habitats modulaires/ légers,
- L'acquisition d'habitats modulaires / légers ;

Considérant que ces accords-cadres ne prévoient aucune exclusivité et aucune quantité minimale ;

Considérant ainsi qu'il sera proposé de souscrire aux deux-accords-cadres ;

Considérant que pour l'acquisition lequel a été attribué en cascade, il s'agira de solliciter chaque opérateur désigné dans l'ordre du classement, un délai maximal de 12 semaines est octroyé à l'opérateur pour répondre s'il peut fournir la quantité souhaitée ; à défaut, le deuxième opérateur est sollicité, et ainsi de suite... ceux-ci disposent alors de 24h pour répondre à la Commune ;

Considérant que la Commune est responsable de l'exécution et doit veiller à toutes demandes, autorisations et permis ;

Considérant que la commande passée, l'opérateur dispose de 12 semaines pour placer le bien à partir de la commande ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations;

Considérant que l'avis de légalité du Directeur financier n'est pas obligatoire, qu'il n'y a pas eu de demande spontanée et qu'aucun avis n'a été donné d'initiative par le Directeur financier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1^{er} :

D'adhérer à la Convention d'adhésion à la Centrale d'achats de la SWL – Inondations juillet 2021, telle que reproduite ci-après :

CONVENTION D'ADHESION A LA CENTRALE D'ACHATS DE LA SWL
Inondations juillet 2021

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) La Société wallonne du logement, dont le siège social est situé à 6000 Charleroi, rue de l'Ecluse, 21, représenté par Monsieur Benoit WANZOUL, Directeur général ;
 Ci-après dénommée « la SWL » ;
- 2) L'Administration communale d'Esneux dont le siège social est établi à 4130 Esneux, Place Jean d'Ardenne, 1 (BCE :0207.340.963), représentée par Madame Laura IKER, Bourgmestre, et Monsieur Stefan KAZMIERCZAK, Directeur général ;
 Ci-après dénommé « l'Adjudicateur Bénéficiaire » ;

PREAMBULE

Afin de pouvoir proposer un logement rapidement aux personnes sinistrées par les inondations intervenues fin juillet 2021, deux accords-cadres ont été lancés en urgence par procédure négociée sans publication préalable en vue de pouvoir louer ou acquérir des habitats modulaires/légers de différents types. Les bénéficiaires de ces deux accords sont les communes, les cpas et les sociétés de logement de service public impactés par les inondations.

DANS CE CONTEXTE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

Par la présente convention, la SWL agit en tant que centrale d'achats au sens des articles 2, 6° et 47 de la Loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics.

Article 2

L'Adjudicateur Bénéficiaire susvisé adhère à la centrale pour l'accord-cadre relatif à :

- la location d'habitats modulaires/légers
- l'acquisition d'habitats modulaires/légers

Article 3

La durée de la présente convention est liée à la durée du marché qui a été lancé (voir CSC).

La présente convention est conclue à titre gratuit.

Article 4

La SWL s'engage à transmettre à l'Adjudicateur bénéficiaire une copie du cahier des charges et de tout autre document relatif aux modalités d'exécution des marchés auxquels le bénéficiaire adhère.

Article 5

L'Adjudicateur Bénéficiaire s'engage à une totale confidentialité quant aux clauses et conditions du marché, et en particulier en ce qui concerne les conditions d'attribution et de prix.

L'Adjudicateur Bénéficiaire s'engage également à respecter et faire respecter, en matière de passation des commandes, les termes des accords-cadres et en matière d'exécution desdits marchés, les dispositions prévues dans les documents du marché.

Ainsi, l'Adjudicateur Bénéficiaire souscrit à l'obligation de communiquer à titre informatif au fonctionnaire dirigeant de la SWL toute mauvaise exécution ou toute inexécution du marché.

Article 6

La SWL s'engage à tout mettre en œuvre pour la réalisation du marché mais ne peut en garantir la conclusion. Elle assume une obligation de moyens et non de résultat. De même, toute communication qui serait faite sur le planning de réalisation des différents actes préparatoires à la conclusion du marché et/ou sur la date de cette conclusion n'a d'autre valeur qu'informative.

Une fois le marché conclu, l'Adjudicateur Bénéficiaire adresse personnellement à l'adjudicataire ses commandes pour lesquelles il sera seul responsable du suivi de l'exécution. De même, l'Adjudicateur Bénéficiaire assumera toutes les conséquences directes et indirectes, y compris judiciaires, de tout manquement dans l'exécution des obligations lui incombant en vertu de ses commandes (retard ou défaut de paiement).

Il assure notamment la réception technique des prestations, réceptionne les factures et en garantit l'exécution des paiements, directement auprès des attributaires.

Article 7

L'adjudicateur bénéficiaire n'a pas d'obligation de se fournir auprès des fournisseurs désignés.

Aucune quantité minimale n'est exigée.

Fait à Charleroi en deux exemplaires originaux, chacune des deux parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour la SWL

B. WANZOUL

Directeur général

DATE ET SIGNATURE :

Pour l'Adjudicateur Bénéficiaire

Stefan KAZMIERCZAK

Le Directeur général

DATE ET SIGNATURE :

Laura IKER

La Bourgmestre

Article 2 :

De transmettre le présent dossier à la tutelle conformément à l'article L3122-2, d du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation.

En même temps, de renvoyer deux exemplaires de la convention d'adhésion datée et signée à la SWL.

Article 3 :

L'exécution de la présente convention sera faite dans le respect de la délégation du 21/02/2019.

MARCHÉS PUBLICS BÂTIMENTS

19. Urgence impérieuse - Remplacement des chaudières de l'atelier communal (atelier mécanique et menuiserie + réfectoire/sanitaires) - 3P 1860 - Approbation des conditions et du mode de passation

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

Vu l'article 1311-4 § 1er du CDLD stipulant qu'Aucun article des dépenses du budget ne peut être dépassé, et aucun transfert ne peut avoir lieu ;

Vu l'article 1311-5 du CDLD stipulant que le Conseil peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à cet effet une résolution motivée ;

Dans le cas où le moindre retard occasionnerait un préjudice évident, le Collège communal peut, sous sa responsabilité, pourvoir à la dépense, à charge d'en donner, sans délai, connaissance au Conseil communal qui délibère s'il admet ou non la dépense.

Les membres du Collège communal qui auraient mandaté des dépenses payées en exécution des alinéas 1er et 2 mais rejetées des comptes définitifs, sont personnellement tenus d'en verser le montant à la caisse communale.

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

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

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 42, § 1, 1^o b) lequel stipule : "dans la mesure strictement nécessaire, lorsque l'urgence impérieuse résultant d'évènements imprévisibles pour le pouvoir adjudicateur ne permet pas de respecter les délais exigés par la procédure ouverte, restreinte ou concurrentielle avec négociation. Les circonstances invoquées pour justifier l'urgence impérieuse ne peuvent, en aucun cas, être imputables au pouvoir adjudicateur" ;

Considérant les conditions strictes pour faire choix d'une telle procédure de passation, à savoir que cette urgence impérieuse découle de circonstances indépendantes du pouvoir adjudicateur et ne découle pas du caractère tardif de décisions adoptées par le Pouvoir adjudicateur mais d'évènements imprévisibles (voir à cet égard, C.E. n°23.106 du 31 mars 1983, ainsi que la Cour des Comptes, 160ième cahier d'observations présenté à la Chambre des Représentants, session 2003-2004, p.257) ;

Considérant de manière factuelle, les inondations intervenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire impactant divers bâtiments communaux;

Considérant ainsi, que tant la survenance de ces inondations que leur ampleur n'étaient pas prévisibles ;

Considérant que des chaudières ont été inondées et n'ont pu être récupérées ;

Considérant qu'après avoir paré au plus urgent (gestion des déchets), il convient à présent, à l'approche de l'hiver, de les remplacer ;

Considérant le cahier des charges N° 3P 1860 relatif au remplacement des chaudières de l'atelier communal, établi par la Cellule marchés publics, en collaboration avec le Service Technique Communal;

Considérant que ce marché est divisé en lots :

* Lot 1 (CHAUDIERE ATELIER MECANIQUE), estimé à 26.446,28 € hors TVA ou 32.000,00 €, 21% TVA comprise ;

* Lot 2 (CHAUDIERES MENUISERIE ET REPECTOIRE/VESTIAIRES), estimé à 14.876,03 € hors TVA ou 18.000,00 €, 21% TVA comprise ;

Considérant que le montant global estimé de ce marché s'élève à 41.322,31 € hors TVA ou 50.000,00 €, 21% TVA comprise ;

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

Considérant que cette dépense sera imputée sur l'article 140/744-51 du budget extraordinaire de l'exercice 2021 (article dédié au matériel d'exploitation 2021) ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1

D'admettre l'urgence, la brusque montée des eaux ayant sinistré bon nombre de communes de Wallonie et notamment toute la vallée de notre entité communale.

En conséquence, considérer ces évènements et leurs conséquences comme étant des évènements imprévisibles et non imputables au Pouvoir adjudicateur ;

Article 2

D'approuver le cahier des charges N° 3P 1860 et le montant estimé du marché relatif au remplacement des chaudières de l'atelier communal, établis par la Cellule marchés publics, en collaboration avec le Service Technique Communal. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 41.322,31 € hors TVA ou 50.000,00 €, 21% TVA comprise.

Article 3

De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.

Article 4

D'autoriser l'engagement de cette dépense sur l'article 140/744-51 (article extraordinaire dédié aux inondations 2021 – matériel d'exploitation) en l'absence de crédits.

EAUX ET FORÊTS

20. vente publique de bois de chauffage - exercice 2021 - conditions - BL

Vu le CDLD et notamment l'article 1122-24;

Vu l'envoi daté du 13 octobre 2021, réceptionné le 18 octobre 2021, du Cantonnement d'Aywaille du Département Nature et Forêts, proposant la vente publique de bois de chauffage – exercice 2021 ;

Attendu qu'il s'agit de 20 lots de bois sur pieds pour un volume total de 327 m³ de grumes et houppiers situés dans diverses parcelles de la forêt communale d'Esneux et de Tilff, constitués de feuillus;

Constatant que les coupes s'étendent dans la forêt communale d'Esneux et de Tilff dans les compartiments : 1, 2, 6, 7, 8, 40 et 45, correspondant aux lieux-dits « bois des Manants-Nord », « bois des Manants », « Arboretum de Tessenire » et « Crêtes Ouest » ;

Attendu que le service des travaux procède régulièrement à de l'abattage d'arbres dangereux ou à de l'émondage ;

Considérant que les bois ainsi coupés sont rassemblés sur le site communal de la carrière du bois d'Esneux dans l'attente d'une vente publique ;

Vu les 8 lots de stères empilées sur le site de la carrière du Bois d'Esneux, communément appelé GRALEX cubés par l'agent forestier Nicolas JACQUES;

Vu le Décret du 15 juillet 2008 relatif au Code forestier et son arrêté d'exécution subséquent ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation de la nouvelle loi communale, en particulier son article L1222-3 ;

Attendu qu'il s'agit principalement d'amélioration en feuillus ;

Considérant les lieux ;

Vu le plan d'aménagement forestier;

Attendu que certaines de ces coupes sont situées dans des périphéries de forêt à vocation sociale et récréative ;

Vu l'avis favorable de la Directrice générale ff ;

Vu l'urgence motivée par l'arrivée de la proposition du DNF en date du 18 octobre 2021, les étapes successives d'organisation des ventes (passage au collège pour validation des modalités, affichage dans un quotidien local, visite des lots) et l'intérêt de pouvoir organiser les ventes fin novembre, début décembre (14 jours d'écart) afin d'éviter la période du congé d'hiver et de permettre un démarrage des exploitations forestières avant la période de nidification des oiseaux;

Considérant qu'attendre l'adoption par le Conseil communal du mois de novembre ne permettrait l'organisation de la vente dans les délais impartis;

Considérant que l'urgence a été votée à l'unanimité;

ARRÊTE à l'unanimité;

les conditions de vente de bois de chauffage – exercice 2021 comme suit :

Article 1 :

La vente de bois de chauffage concernera 28 lots (20 lots proposés par le cantonnement d'Aywaille du Département Nature et Forêts en son courrier du 13 octobre 2021 et 8 lots de stères de bois coupés par les services communaux) ;
Lesdits lots seront vendus en totalité dans l'état décrit, au profit de la caisse communale.

Article 2 :

La vente sera effectuée conformément au cahier général des charges pour la vente des coupes de bois dans les bois et forêts des personnes morales de droit public belge autres que ceux de la Région wallonne et aux clauses particulières reprises au catalogue complétées comme suit : « Une attention particulière sera apportée au maintien de l'état et de la praticabilité en tout temps des chemins et sentiers, plus particulièrement encore pour ceux situés en forêt à vocation sociale et récréative ».

Article 3 :

La vente sera faite par soumissions pour tous les lots. La vente aura lieu à Esneux, selon les modalités arrêtées par le Collège communal. Les lots retirés ou invendus seront, sans nouvelle publicité, remis en adjudication par soumission, en séance publique qui aura lieu au même endroit, même heure, 14 jours après la première vente.

Article 4 :

Les modalités pratiques relatives à la vente seront fixées par le Collège (lieu, dates, publicité)

Par le Conseil communal,

La Directrice générale f.f.,
(sé) Sandrine **Micelli**

La Bourgmestre,
(sé) Laura **IKER**