

## SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU JEUDI 20 JANVIER 2022

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, 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, MONSIEUR GUSTIN PIERRE, MONSIEUR  
 STERCK PHILIPPE, MONSIEUR AIRO-FARULLA FABIAN, RIGAUX VINCENT, LEGRAND-  
 REVELARD MAGALI, RENOTTE NATHALIE, CONSEILLERS;  
 MONSIEUR KAZMIERCZAK STEFAN, DIRECTEUR GÉNÉRAL.

Sont excusés :

/

La séance du Conseil communal débute à 20h03.

La présente séance a été tenue via l'application zoom et rediffusé en direct sur Youtube.

Le point 2 a été voté par 18 voix pour et 5 abstentions (groupe Ecolo).

M. Bernard MARLIER entre en séance au point 2.

Mme Carole ARNOLIS quitte la séance au point 3.

M. Pierre GEORIS est sorti de séance durant l'analyse et le vote des points 5 et 6.

Le point 15 a été voté par 21 voix pour et une voix contre (Philippe LAMALLE).

Des questions ont été posées au Collège et qui portaient sur:

- Quid du remplacement des conseillers MR dans les organes non communaux?
- Quid des pv dans e-delibe?
- Quid de la mise à l'honneur de Pierre COUQUELET qui a eu deux médailles dans la discipline ski?
- Quid de la pollution de l'Ourthe à hauteur de la maison des jeunes?
- Quid du castor tué?
- Quid des tuyaux oranges dans la rue du centre à Hony?
- Quid de la liste des zones restant encore à nettoyer?
- Quid de la plaine de jeux de Hony?
- Quid de la plaine de jeux de Tilff?
- Quid des aménagements aux abords du pont de Tilff et de sa place?
- Quid des arceaux à vélos près du blé en herbe?
- Quid de l'arrêt des cours de dessin par le PCS?
- Quid des luminaires rives gauche et droite à Esneux?
- Quid de la mise à l'honneur de Jonas Gerckens, célèbre navigateur?
- Quid du point 3 à huis clos?

Un point 7 a été ajouté en urgence à la séance à huis clos (vote sur l'urgence à l'unanimité).

La séance du Conseil communal est levée à 22h28.

LE CONSEIL COMMUNAL,

SÉANCE PUBLIQUEPATRIMOINE1. Déclassement et mise en vente des véhicules sinistrés appartenant au patrimoine communal/PHT

DECIDE à l'unanimité;  
 de reporter le point.

2. Dépendances de la ferme du Château de TILFF - Esplanade 9 : APPEL PUBLIC A PROJET

Vu le Code de la Démocratie locale et de décentralisation, notamment en son article L.1122-30 ;

Vu le droit primaire européen, la Constitution et les principes généraux de droit administratif ;

Considérant en conséquence les principes d'égalité de traitement, de non-discrimination, de transparence, de publicité et de concurrence ;

Considérant le patrimoine décrit notamment par le site « mini-Ardenne » :

*Édifié au 18<sup>e</sup> siècle et transformé aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, cet ensemble en moellons de grès et calcaire est coiffé de bâtières d'ardoises. Du quadrilatère d'origine ne subsistent que les anciennes ailes de grange et étables sous fenil; le logis dont la façade principale était tournée vers le château est aujourd'hui en ruine. La cour pavée est accessible par un portail pourvu de grilles en ferronnerie datant du 20<sup>e</sup> siècle. A droite de l'entrée, l'ancienne grange en large est percée d'un portail cintré à claveaux passants un sur deux et montants harpés; les autres percements sont remaniés ou récents. Dans le pignon droit, à rue, un fronton de remploi daté de 1740 aux armes des Goërs de Herbe-Borlez provient du château de Bilstein. Au fond de la cour, l'ancienne aile d'étables sous fenil est percée de portes en anses de panier sur montants harpés, flanquées de baies à linteau droit et piedroits chaînés; à l'étage, baies rectangulaires ou à meneau. Accolée au pignon droit de cette aile et assurant la jonction de celle-ci avec une aile en équerre d'angle plus récente, une tourelle du 18<sup>e</sup> siècle est coiffée d'une toiture polygonale à coyaux. [http://www.mini-ardenne.be/poi\\_card.php?id=2611&language=fr](http://www.mini-ardenne.be/poi_card.php?id=2611&language=fr) ;*

Considérant le site classé, les Ruines en pierre du pays sis à Tilff, Esplanade, 9 ;

Considérant le plan dressé par le géomètre-expert, François Bellière, en date du 02/09/2003 au terme duquel la parcelle est reprise sous le n°246N pour une superficie de 206m<sup>2</sup> (du plan de 2<sup>e</sup> Division, Section D joint au dossier administratif);

Considérant en conséquence qu'il sera proposé de marquer son accord sur l'appel public à projet dont l'objectif sera la mise en valeur de ce joyau patrimonial, ambitionnant, par ailleurs, un accès à un large public ;

Considérant que le projet devra s'inscrire dans le cadre du patrimoine avoisinant, sans dénaturer l'histoire, permettre la revalorisation du lieu dans le respect du Code du Patrimoine et du CoDT et comprendre un lieu de convivialité tout en préservant l'environnement, et en ayant égard au développement durable ;

Considérant que le projet devra, en conséquence, permettre une répercussion positive sur l'activité locale ;

Considérant que l'appel public sera clôturé le 15 mars 2022 à minuit ;

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 fiche 1.11.4.0.0 du Plan Stratégique Transversal 2018-2024, « Veiller à maintenir le patrimoine communal » ;

Considérant en conséquence, qu'il est proposé de marquer son accord sur le projet d'appel à projet dont le texte est reproduit ici-bas ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE par 18 voix pour, 0 voix contre et 5 abstentions

#### Article 1er

De marquer son accord sur l'appel public à projet suivant :

La Commune d'Esneux compte parmi ses sites classés, les dépendances de la ferme du Château de Tilff, sis à Tilff, Esplanade, 9 d'une superficie de 206 m<sup>2</sup> ainsi que des alentours dans une proportion raisonnable et nécessaire au projet déposé pour lequel elle lance le présent appel public à projet avec pour axe prioritaire, la valorisation patrimoniale et touristique.

Le projet devra être rentré **pour le 15 avril 2022 à minuit au plus tard** :

- Soit par dépôt auprès d'un agent communal qui délivrera un accusé de réception ;
- Soit par poste, le cachet de la poste faisant foi ;
- Soit par courriel à [patrimoine.communal@esneux.be](mailto:patrimoine.communal@esneux.be) et [info@esneux.be](mailto:info@esneux.be)

La Commune d'Esneux passera avec le lauréat un contrat de bail emphytéotique d'une durée minimale de 15 ans (conformément au titre 7, du Livre 3 du Code civil, article 3.169) avec un canon fixé conformément à la circulaire du 23 février 2016 sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux.

**Recevabilité** : Pour être recevable, le candidat devra être en ordre au niveau social, fiscal et juridique. Le candidat autorise la Commune à recourir à toute base de données à laquelle elle accède pour la vérification sociale et fiscale (et uniquement à cette fin). Il joindra un extrait de casier judiciaire à son dossier. Le candidat devra justifier d'une existence d'au moins 3 ans à dater de la publication de cet appel et en conséquence, annexera ses statuts ou autre(s) document(s) probant(s).

**Axes du projet** : le projet devra comprendre tout planning et modalité en vue de la revalorisation patrimoniale et touristique du site ainsi que sa faisabilité budgétaire.

#### Procédure :

Dans le respect des principes d'égalité de traitement, de non-discrimination, de transparence et de publicité, pour autant que le candidat soit déclaré recevable, le projet sera retenu sur base des critères suivants :

- L'harmonisation du projet avec l'ensemble du site (/20) ;
- L'impact du projet sur la conservation patrimoniale et touristique (/20) ;
- La mise en place d'une évaluation des impacts du projet sur l'environnement et le quartier (/20) ;
- Le potentiel de pérennisation et d'autonomie du projet (notamment financière) (/20) ;
- La crédibilité du planning de réalisation (/20).

Le jury sera composé des représentants de l'Administration communale, départements Patrimoine et Juridique ainsi que d'un ou plusieurs Membres du Collège communal.

LE PRESENT APPEL EST PUBLIE JUSQU'AU 15 mars 2022 INCLUS (à 23h59) SUR :

- Le site de la Commune d'Esneux,
- L'insertion dans la presse locale,
- Affichage sur toutes les antennes et le siège de l'Administration communale d'Esneux.

#### Personnes de contact pour toutes questions :

- Justine DUBOIS, [justine.dubois@esneux.be](mailto:justine.dubois@esneux.be) 04/380.93.33 – Chef de service Patrimoine,
- Stéphanie DELVAUX, [stephanie.delvaux@esneux.be](mailto:stephanie.delvaux@esneux.be) 04/380.93.47 – Juriste.

§2. De charger le Collège communal de l'exécution de la présente délibération.

### 3. Acquisition de l'appartement A.2.2, de la Résidence RIVAMARE, sis Avenue Neef, 9 à 4130 Tilff (une chambre)

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

Vu le Code civil ;

Vu la circulaire sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux du 23 février 2016 ;

Considérant les inondations intervenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire communal impactant de nombreuses familles se retrouvant sans logement ;

Considérant que la Commune a dû porter secours à la population de différentes manières et notamment en créant des sites d'accueil pour celle-ci ;

Considérant que la Commune envisage d'acquérir des biens afin de reloger les personnes sinistrées ;

Attendu qu'en date du 20 juillet 2021 le Gouvernement wallon a approuvé l'octroi d'une aide exceptionnelle à destination des communes et CPAS afin de pourvoir au relogement des ménages sinistrés, que la Commune d'Esneux en tant que commune de catégorie 1 peut bénéficier de 2 millions d'euros ;

Vu le courrier du 28 juillet 2021 relatif notamment à l'octroi d'une aide exceptionnelle pour le relogement, que les dépenses éligibles visent toutes les mesures prises entre le 14 juillet 2021 et le 30 septembre 2022 afin de permettre le relogement des ménages sinistrés à la suite des inondations du mois de juillet 2021 et notamment :

- la prise en charge des frais liés à la réquisition de logements ;
- toute mesure d'urgence rendue nécessaire pour le relogement des personnes ;

Considérant que la dépense nécessaire à l'acquisition du bien et des frais y relatifs doit être engagée à l'article budgétaire 2022 14001/712-56 ;

Vu l'article L1311-5 du CDLD "Le conseil communal peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à ce sujet une résolution motivée. [...]"

Considérant dès lors le caractère impérieux de l'acquisition qui peut notamment se justifier :

- que la Commune souhaite pourvoir aux besoins des citoyens sinistrés et les reloger dans un délai relativement bref ;
- qu'il est dès lors nécessaire que la Commune d'Esneux puisse proposer des biens permettant de subvenir aux besoins des personnes à reloger, que pour ce faire l'acquisition de bien s'avère indispensable ;

Concernant le caractère imprévu, force est de constater que la Commune n'aurait pas pu prévoir de telles inondations et les circonstances qui en découlent;

Considérant que l'acquisition de ce bien sis Avenue Neef, 9 A 2.2 à 4130 Esneux, 2ème division (Tilff), section D, n° 238G se ferait pour cause d'utilité publique ;

Considérant que le service logement a pris contact avec l'AIS et le CPAS pour assurer la gestion du bien et qu'une convention lui sera présentée en vue de modaliser la gestion du bien avec l'un ou l'autre opérateur susmentionné;

Vu la délibération du Collège communal en date du 27 octobre 2021 qui décidait de remettre un avis favorable sur l'acquisition de l'appartement A.2.2, de la Résidence RIVAMARE, sis Avenue des Neef 9 à 4130 Tilff;

Vu la délibération prise par le Conseil communal en date du 19 novembre 2021 qui décidait de procéder à l'achat du bien pour le prix de 282.116,79€;

Attendu que cette somme est répartie comme suit:

- 228.977,00€ (prix de vente du terrain HTVA, Coût des études, Prix des aménagements HTVA, Prix des constructions HTVA)
- 48.085,17€ (TVA 21% sur le terrain, TVA 21% sur le coût des études, TVA 21% sur les aménagements, TVA 21% sur les constructions)
- 6.292,96€ (frais de raccordements avec TVA 21% pour l'électricité, l'eau, le gaz, VOO, Belgacom et quote-part frais d'acte de base + TVA21%)
- 4.383,32€ (acte de vente: frais, droits et honoraires);

Considérant que le décompte reçu en date du 23 décembre 2021 mentionne un montant de 287.708,45 euros;

Considérant dès lors qu'il existe un delta de 5.591,66€, que cet écart s'explique par le fait que la TVA est à 21%, que si la vente avait pu se clôturer en 2021 une partie des frais aurait eu une TVA à 6%;

Vu le projet d'acte réceptionné par le service Patrimoine en date du 23 décembre 2021;

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 financier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

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

L'an deux mille vingt-deux,

Le \*\*.

Par devant Nous, Maître **Christine DÔME**, Notaire à la résidence de Liège (3e canton), exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Anne Françoise HONHON et Christine DÔME, Notaires associés », ayant son siège à Liège, avenue de Fontainebleau 2, et Maître **Christiane BOVY**, Notaire associé à la résidence de Comblain-au-Pont, la présente minute restant attachée au protocole de Maîtres HONHON et DÔME.

**ONT COMPARU :**

**D'une part,**

La société anonyme « **A.D. REALISATIONS** », ayant son siège à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Rue de Louveigné 188, inscrite au registre des personnes morales à Liège, division Liège, sous le numéro TVA BE 0458.781.393.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Philippe LABÉ, à Liège, le 11 septembre 1996, publié aux annexes du Moniteur belge du 25 septembre 1996 sous le numéro 415.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par procès-verbal rédigé par le notaire Philippe LABÉ, à Liège, le 17 novembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 28 novembre 2014 sous le numéro 0214599.

Ici représentée par un administrateur délégué, Monsieur Alain DELREZ, né à Rocourt le 18 décembre 1968, domicilié à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Rue Toussaint Gerkens 39/9, désigné à cette fonction par décision de l'assemblée générale du 30 juin 2016, décision confirmée par décision de l'assemblée générale du 3 avril 2017, publiée aux annexes du Moniteur belge du 22 mai 2017, sous le numéro 0072230.

Ci-après dénommée « le vendeur ».

**Et d'autre part,**

La **COMMUNE D'ESNEUX**, dont l'administration est sise à 4130 Esneux, place Jean d'Ardenne, 1 et faisant élection de domicile en ce lieu, inscrite au registre des personnes morales de Liège, sous le numéro 0207.340.963, représentée conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation par :

- Madame Laura IKER, demeurant à 4130 Esneux, rue de la Fontaine, 3, Bourgmestre,
- Monsieur Stefan KAZMIERCZAK, demeurant à 4020 Liège, Boulevard Émile de Laveleye 15, Directeur général.

Ci-après dénommée « l'acquéreur ».

Quels comparants, représentés comme dit est, ont requis les Notaires soussignés d'acter authentiquement comme suit les conventions intervenues directement entre eux et qu'ils déclarent réitérer pour autant que de besoin.

**EXPOSE PREALABLE**

Préalablement à la vente objet de la présente convention, le vendeur, représenté comme dit est, expose ce qui suit :

1) La société anonyme « **A.D. REALISATIONS** » est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE D'ESNEUX / 2 D.C. / TILFF**

Un immeuble, repris au titre de propriété et au cadastre comme maison de repos et cadastré dans le titre 0238FP0000, situé Avenue Neef 9, erronément repris au cadastre Avenue Neef 3, aujourd'hui cadastré section D numéro 0238GP0000, d'une superficie de neuf cent quarante-neuf (949) mètres carrés.

Revenu cadastral : huit mille quatre cent quatre-vingt-six euros (8.486,00€).

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait :

- Partie à la Société Anonyme « **RÉSIDENCE DE WÉGIMONT** », alors dénommée « **RESIDENCE DE TILFF** ».

- Partie à la Société Anonyme « **BÉTONS ET MATÉRIAUX** », en abrégé « **BEMAT** », et à la Société Anonyme « **FERNAND LEMMENS** ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves GODIN, à Liège, le 10 mars 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 30 avril 1993, volume 6239 numéro 16, la société « **BETONS ET MATERIAUX** » a cédé l'ensemble de ses droits dans ledit bien à la société « **FERNAND LEMMENS** ».

Aux termes de l'acte constitutif de la Société Anonyme « SOCIETE DE DIVERSIFICATION FONCIERE, MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE », en abrégé « D.F.M. », reçu par le notaire François MESSIAEN, à Liège, substituant le notaire Yves GODIN, à Liège, le 29 septembre 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 5 novembre 1993, volume 6341 numéro 1, la société « FERNAND LEMMENS » a apporté ledit bien à la société à constituer.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul WERA, à Montegnée, le 25 octobre 1995, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 7 novembre 1995, volume 6569 numéro 36, la société « SOCIETE DE DIVERSIFICATION FONCIERE, MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE » a vendu ledit bien à la société « RÉSIDENCE DE WÉGIMONT », alors dénommée « RESIDENCE DE TILFF ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Christian BOVY, à Comblain-au-Pont, à l'intervention du notaire Herbert Houben, à Genk, le 14 juin 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège le 20 juin 2018, dépôt 06103, la société « RÉSIDENCE DE WÉGIMONT » a vendu ledit bien à la Société Anonyme « A.D. REALISATIONS ».

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Christine DÔME, soussigné, le 19 décembre 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 2 le 2 janvier 2019, dépôt 00030, la Société Anonyme « A.D. REALISATIONS » a renoncé purement et simplement au profit de la Société Anonyme « ENTREPRISES COP & PORTIER » au droit d'accésion lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que cette dernière avait l'intention de faire établir sur le terrain prédicté.

Le propriétaire et le promoteur avaient prorogé d'un commun accord ladite renonciation au droit d'accésion jusqu'au 24 décembre 2021, de sorte qu'aujourd'hui la SA AD REALISATIONS est devenue seule propriétaire des constructions en vertu de ladite renonciation à accession.

2) Ce bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Commune d'Esneux le 22 janvier 2018 ayant pour objet la construction d'un ensemble de 18 logements avec démolition de l'existant (référence 2017/062).

Les conditions imposées par ledit permis ont été reprises dans la convention sous seing privé de vente.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit permis.

3) La Résidence RIVAMARE, dont fait partie le bien vendu, a été construite conformément à l'autorisation visée ci-dessus et aux plans dressés par la société privée à responsabilité limitée « BURO5 - architectes & associés », à Grâce-Hollogne (BCE 0434.761.621). Le suivi de la construction est confié à la sprl « BURO5 - architectes & associés ».

4) La société « A.D. REALISATIONS » a introduit par courrier en date du 8 décembre 2020 auprès des services de l'urbanisme d'Esneux, une demande aux termes de laquelle elle demandait la confirmation que les modifications apportées au bien vendu lors de la construction ne nécessitaient pas de permis de régularisation. En date du 19 mars 2021, la commune a répondu que la régularisation des différents points qui le nécessitaient ne devrait poser aucun problème mais que pour certains des actes et travaux, une demande de mise en conformité via un permis d'urbanisme devait être réalisée. La société « A.D. REALISATIONS » a dès lors introduit une demande de permis de régularisation en date du 12 avril 2021. Le permis de régularisation a été octroyé par le Collège Communal d'Esneux en date du 28 juin 2021 dont une copie est remise à l'acquéreur.

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur une copie du courrier du 19 mars 2021 dont question ci-dessus et une copie du permis de régularisation daté du 28 juin 2021.

5) L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 19 décembre 2018 par le notaire DÔME, soussigné, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 2 le 2 janvier 2019, dépôt 00031, et par l'acte de base modificatif dressé le 14 août 2019 par le notaire Christine DÔME, soussigné, transcrit au bureau de Sécurité Juridique Liège 2 le 9 septembre 2019, dépôt 08557.

6) Le vendeur déclare que des travaux de finition sur le mur situé au fond de la cour doivent encore être réalisés. Le vendeur déclare que ces travaux ne seront pas à la charge de la copropriété et s'engage à tout mettre en œuvre afin de les réaliser dans les plus brefs délais.

#### **CET EXPOSE FAIT, LES SOUSSIGNES CONVIENNENT CE QUI SUIT :**

Les comparantes d'une part, représentées comme dit est, déclarent par les présentes vendre, céder et transporter sous les garanties ordinaires de droit, à la comparante d'autre part, représenté comme dit est et qui déclare accepter et acquérir pour **cause d'utilité publique**, les biens ci-après décrits, à savoir :

#### **1) DESIGNATION DES BIENS**

##### **COMMUNE D'ESNEUX / 2 D.C. / TILFF**

Dans un complexe immobilier dénommé « Résidence RIVAMARE », en cours de construction, érigé sur une parcelle de terrain située Avenue Neef 9, erronément repris au cadastre Avenue Neef 3, cadastré section D numéro 0238GP0000, d'une superficie de neuf cent quarante-neuf (949) mètres carrés,

**1) L'APPARTEMENT dénommé « 2.2 », cadastré section D numéro 238 G P0010, repris au cadastre sous la référence A.2/2.2, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour avec cuisine ouverte, une salle de bains avec water-closet, une buanderie, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 360/10.000.

c) la jouissance privative et exclusive de la terrasse à l'avant aux conditions fixées par le présent acte.

**2) L'emplacement de parking** numéro 8, cadastré section D numéro 238GP0038, repris au cadastre sous la référence C.REZ/6/, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 91/10.000.

**3) La cave** numéro 6, cadastré section D numéro 238GP0024, repris au cadastre sous la référence C.REZ/6/, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 31/10.000.

**Revenu cadastral** : non encore fixé.

Tel que ces biens sont construits conformément au permis d'urbanisme accordé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Esneux en date du 22 janvier 2018 et au permis de régularisation dont question ci-dessus, au plan et au cahier des charges dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement au moment où s'est formée la présente convention, et tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base dressé le 19 décembre 2018 par le notaire DÔME, à Liège, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Liège 2 le 2 janvier 2019, dépôt 00031, et à l'acte de base modificatif dressé le 14 août 2019 par le notaire Christine DÔME, soussigné, transcrit au bureau de Sécurité Juridique Liège 2 le 9 septembre 2019, dépôt 08557.

Ci-après dénommés « le bien ».

#### **CONDITIONS DE LA VENTE**

##### **1. Situation hypothécaire - Liberté du bien**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques.

Le vendeur déclare qu'il n'a concédé aucune option d'achat, aucun droit de préemption ou de préférence et aucun mandat hypothécaire concernant le bien objet des présentes et que le bien ne fait l'objet d'aucun droit de réméré.

## 2. Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura la propriété dudit bien à compter de ce jour et il en aura également la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est vide de tous mobiliers et encombrants.

## 3. Etat du bien

L'acquéreur prendra le bien dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affection.

Sans préjudice de l'application de l'article VI.83, 14<sup>o</sup> du Code de droit économique au cas où il serait légalement applicable, le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vice caché.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti de la portée de la loi Breyne et a ensuite déclaré que ladite loi et ses arrêtés d'exécution n'étaient pas d'application pour la présente vente.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices apparents que l'acquéreur aura pu lui-même constater.

Si le vendeur est une entreprise et que l'acquéreur est un consommateur au sens du Code de droit économique (article VI.83, 14<sup>o</sup> du Code de droit économique), il est responsable des défauts cachés tels qu'ils sont définis dans ledit Code de droit économique. Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

## 4. Contenance

Sans préjudice de l'application de l'article VI.83, 14<sup>o</sup> du Code de droit économique au cas où il serait légalement applicable, la contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence entre cette contenance et celle réelle excéderait-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

En cas d'application de l'article VI.83, 14<sup>o</sup> du Code de droit économique, le vendeur reste responsable de toute différence de superficie.

## 5. Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent l'avantagez ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, s'il le juge à propos, mais à ses frais, risques et périls personnels, sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôture formant la limite du bien vendu.

Il déclare également qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude non apparente et qu'il n'en a personnellement concédé aucune, sous réserve de ce qui sera précisé ci-après au titre conditions spéciales et à l'exception de celles reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus.

## 6. Contributions - Impôts

A compter de ce jour, l'acquéreur paiera et supportera toutes taxes, contributions, impositions et redevances de toute nature, la partie venderesse déclarant formellement qu'aucune charge, ni taxe de recouvrement, de lotissement, de voiries, d'égouttage ou autres relatives à des travaux déjà effectués ou convenus ne grève le bien vendu. Toutes sommes qui seraient réclamées à l'acquéreur à ce titre seront supportées exclusivement par le vendeur.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur sa quote-part de précompte immobilier pour l'année en cours, dans l'éventualité où le nouveau revenu cadastral sera fixé et qu'un précompte immobilier serait enrôlé, et ce à première demande.

## 7. Panneau publicitaire - Citerne à gaz louée

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un contrat de location pour panneau publicitaire et qu'il ne s'y trouve pas une citerne à gaz louée à une société de distribution de produits pétroliers ou autres.

## 8. Assurance incendie

L'acquéreur est tenu de continuer le contrat d'assurance contre l'incendie, en cours relativement audit bien souscrit par la copropriété. En plus de l'assurance souscrite par la copropriété, l'acquéreur prendra, s'il le souhaite, toutes dispositions utiles pour contracter une assurance complémentaire contre les risques d'incendie ou autres.

## 9. Compteurs et canalisations

Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers tels que des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la présente vente.

A ce sujet, le vendeur déclare avoir acquitté toutes les redevances ou factures concernant la location desdits compteurs et canalisations ou concernant la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, ... et ce, jusqu'au jour de la prise de possession par l'acquéreur. S'il ne l'a pas fait, il s'engage à se mettre en ordre le plus rapidement possible et à supporter toutes les redevances et factures antérieures à la prise de possession par l'acquéreur.

Les parties signaleront l'identité du nouveau propriétaire aux compagnies concessionnaires dans les huit jours des présentes.

Les parties reconnaissent expressément que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le Règlement général de distribution d'eau en Région wallonne à destination des abonnés et des usagers, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, la partie venderesse et la partie acquéreuse sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier des présentes. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeurs et les acquéreurs seront solidiairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

## 10. CertIBEAU

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEAU et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEAU.

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

## 11. Subrogation

L'acquéreur est expressément subrogé mais sans garantie, dans tous les droits et actions du vendeur contre tous tiers, du chef de dégradations ou dépréciations du bien vendu, ensuite de travaux ou autres causes, sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieure à ce jour.

Sont notamment visés les dégâts causés au bien vendu par suite d'exploitations minières, charbonnières, industrielles ou autres, le vendeur déclarant à ce sujet n'avoir reçu des sociétés exploitantes aucune indemnité pour dommages actuels ou futurs, ni n'avoir souscrit à une clause d'exonération de responsabilité à leur profit.

Cette subrogation porte également sur la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code Civil et article 6 de la Loi Breyne). Est néanmoins exclu de la présente subrogation, le droit aux indemnités résultant de procès éventuellement en cours. A cet égard le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni aucune procédure judiciaire en cours relativement au bien vendu.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er juillet 2018, il n'a pas fait exécuter des travaux nécessitant une assurance de la responsabilité décennale des entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à l'acquéreur l'attestation d'assurance visée à l'article 12, § 1er, alinéa 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale.

Les parties reconnaissent avoir été informées que le notaire instrumentant à l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

## 12. Réception des travaux

### 1) Réception provisoire des parties privatives

La réception provisoire du bien a eu lieu en date du 17 décembre 2021.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

### 2) Réception définitive des parties privatives

La réception définitive du bâtiment aura lieu un an après la date de la réception provisoire. Tant l'acquéreur que le vendeur peuvent demander la réception définitive par écrit en invitant l'autre partie et l'architecte, par écrit recommandé à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande. La réception définitive du bâtiment sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage, et ce pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

### 3) Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes a eu lieu en date du 1er mars 2021.

### 4) Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes aura lieu un an après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et le syndic, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes en invitant le syndic, par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel du syndic de procéder à la réception des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel du syndic d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

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

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

### 5) Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le vendeur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles mille sept cent nonante-deux et deux mille deux cent septante du Code civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

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

### **13. Responsabilité du vendeur - Action en garantie**

Le vendeur est solidiairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

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

La garantie due par le vendeur sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Le vendeur garantit en outre les vices cachés vénies non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil qui lui auront été dénoncés entre la date de la réception provisoire et la date de la réception définitive.

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

Les obligations du vendeur se limitent aux seuls travaux nécessaires pour remédier aux vices cachés vénies qui lui auront été dénoncés dans le délai précité.

### **14. Copropriété**

#### **1) Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété, contenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur dressé le 19 décembre 2018 par le notaire DÔME, à Liège, modifiés par acte reçu le 14 août 2019 par le notaire Christine DÔME, résidant à Liège.

Les statuts de copropriété, l'acte de base modificatif, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1er, 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> du Code civil.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et de l'acte de base modificatif.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des statuts de copropriété, de l'acte de base modificatif, du règlement d'ordre intérieur dont il s'agit ci-avant, ainsi que des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété, qu'il devra s'y soumettre et en respecter les clauses.

Le vendeur reconnaît en outre que l'ensemble de ces documents ne contient aucune clause particulière (servitudes, affectation etcetera), non prévue dans la présente convention, qui soit de nature à causer un préjudice à l'acquéreur. A ce sujet, l'acquéreur déclare qu'il affectera le bien à l'usage d'appartement, cave et d'emplacement de parking. Le vendeur reconnaît que cette affectation est permise par les statuts et le règlement d'ordre intérieur.

#### **2) Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 7 décembre 2021 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94, § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant SRL JBH CONSULT à 4432 ALLEUR, Rue Mabîme 62/01, a répondu par courrier daté du 13 décembre 2021.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

#### **3) Charges communes et provisionnement des fonds**

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 3.94 du Code civil.

##### **1. Charges communes ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement permanent sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

##### **2. Charges extraordinaires et appels de fonds**

L'acquéreur supportera le montant :

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

2<sup>o</sup> des 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<sup>o</sup> des 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<sup>o</sup> des 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.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

##### **3. Fonds de réserve**

Les parties déclarent savoir qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

##### **4) Crédances de la copropriété**

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

##### **5) Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

##### **6) Adresse des parties**

L'acquéreur déclare qu'il conserve son siège social en son siège actuel.

Le vendeur déclare qu'il conserve son siège social en son siège actuel.

7) Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire 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 notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant qui seraient notifiés par le syndic.

**15. Volonté des parties**

Pour le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement ayant le même objet, les parties déclarent que le présent acte, reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

**16. Conditions spéciales**

A l'acte reçu par le notaire Christian BOVY, à l'intervention du notaire Herbert Houben, en date du 20 juin 2018, dont question à l'origine de propriété, il est notamment stipulé ce qui suit :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe RAICKMAN, Notaire à Seraing, le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont question à l'origine de propriété, il est repris textuellement les clauses suivantes :

« Le procès-verbal d'adjudication publique dressé par les Notaires NICOLAS et WERBROUCK, en date du neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt, contient les clauses suivantes :

*Servitudes.*

*Derrière la maison a été construite une annexe où se trouvent les latrines de l'usine voisine, cette annexe n'est pas comprise dans la vente.*

*Une porte et plusieurs fenêtres de la maison s'ouvrent vers l'usine ; ces ouvertures constituent des servitudes du père de famille.*

*Les fenêtres des étages seront maintenues telles, à titre de servitude de jour et de vue.*

*Aux rez-de-chaussée, la porte du vestibule donnant accès à l'usine, la fenêtre du local de la chaufferie s'ouvrant vers l'usine et la fenêtre du vestibule s'ouvrant vers le local des latrines de l'usine seront obturées à frais communs à première demande de l'un des propriétaires. Un mur mitoyen formant la limite entre le local des latrines de l'usine et le couloir latéral de la maison sera édifié aux frais du propriétaire de l'usine. Ce mur sera édifié dans le prolongement du mur*

*Est de la cuisine derrière lequel a été construite l'annexe contenant les latrines de l'usine. Toutes les conduites d'évacuation d'eau de pluie ou d'eaux usées*

*communes, à la maison et à l'usine voisine ou débouchant d'une*

*propriété sur l'autre seront maintenues telles comme servitudes du "père de famille". Il en est de même de la citerne de mazout alimentant la chaudière de*

*chauffage de la maison se trouvant sous le sol de la cour de l'usine voisine.*

*Les conduites d'eau alimentaire et conduites d'électricité raccordées sur le réseau de la maison et desservant les locaux dépendant de l'usine seront débranchées aux frais du propriétaire de l'usine.*

*Deux radiateurs de la maison de garde et un radiateur du local des latrines dépendant de l'usine sont alimentés par la chaudière de chauffage de la maison.*

*Ces radiateurs seront débranchés aux frais du propriétaire de l'usine sans accord entre propriétaires voisins sur la répartition des charges qui en résultent pour chacun. »*

*Le(s) Notaire(s) a (ont) été dispensé(s) par les parties au présent acte de procéder à des recherches complémentaires à ce propos.*

*Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatis ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions spéciales reprises ci-dessus, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément pour autant que celles-ci soient encore d'application. »*

Il est en outre précisé que selon l'acte de base et l'acte de base modificatif, une seule terrasse est attribuée à l'appartement 1.6, à savoir la terrasse en façade. Or, il existe à l'arrière de l'appartement 1.6 une toiture plate, laquelle fait partie des communs. En égard à la disposition des lieux, un point a été porté à l'assemblée générale des copropriétaires afin que la jouissance de cette toiture en tant que terrasse soit octroyée de manière exclusive à l'appartement 1.6., vendu aux présentes, à charge pour l'acquéreur, propriétaire de l'appartement 1.6 d'entretenir cette « toiture-terrasse ». Ce point a été rédigé comme suit :

« La jouissance de la toiture située à l'arrière de l'appartement 1.6. sera attribuée de manière exclusive à cet appartement en tant que terrasse.

Il sera fait référence à l'acte de base et l'acte de base modificatif afin de déterminer les éléments communs de cette « toiture-terrasse », lesquels sont notamment :

• les gardes-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades ;

• l'armature, le hourdage et le revêtement du toit en tant que tel, ainsi que les gouttières et les canalisations de décharges des eaux pluviales.

En égard au caractère commun de ces éléments, leur entretien et leur réparation incombera à la copropriété, sauf s'il est établi que les dégâts sont dus au fait du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement 1.6. Dans cette hypothèse, les frais de réparation seront à charge du propriétaire ou de l'occupant de l'appartement 1.6.

Le propriétaire ou l'occupant de l'appartement 1.6. aura l'obligation d'entretenir le revêtement (autre que celui du toit proprement dit, évoqué au paragraphe précédent) et l'écoulement des eaux de la « toiture-terrasse », de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire ou l'occupant de l'appartement 1.6. n'aura pas le droit de construire sur la « toiture-terrasse » ou de la couvrir.

La « toiture-terrasse » devra être maintenue dans un état permanent de propriété. Il sera interdit :

• d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin (dont le style pourra être déterminé par l'assemblée générale) ;

• d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes,

etc. ;

• de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux etc. ;

• de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Le propriétaire ou l'occupant de l'appartement 1.6. sera tenu de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons ».

En date du 15 juin 2021, le syndic de la résidence RIVAMARE a adressé aux copropriétaires une demande de vote sur le texte repris ci-dessus.

Le résultat des votes a été communiqué au notaire soussigné par mail du 3 août 2021, lequel a été remis à l'acquéreur et stipule ce qui suit :

« (...) Avec 83% de réponses positives, conformément aux prescriptions légales et à l'acte de base, la mention est acceptée. (...) »

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant desdites clauses, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

**SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU**

**1. Obligation d'information**

Le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien objet des présentes, dans les limites de sa connaissance des lieux et des voies d'accès à l'information.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur en matière de statut administratif du bien objet des présentes, l'acquéreur déclare avoir été averti de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur le statut administratif du bien, notamment auprès des services de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou d'environnement.

En outre, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de ce que son obligation d'information en matière de statut administratif du bien objet des présentes s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et dans les limites actuelles des voies d'accès à l'information.

L'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de ses projets.

## 2. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la préemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;
- tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur pour accomplir les formalités nécessaires.

## 3. Contrôle subsidiaire du notaire

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

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

## 4. Informations spécialisées

### 1) Urbanisme

#### A. Informations rassemblées par le Notaire instrumentant

Par courrier recommandé, le Notaire instrumentant a adressé à la Commune d'Esneux un formulaire de demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.97, D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT.

Par courrier du 6 avril 2021, ladite Commune a répondu ce qui suit :

« Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat, 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 semi-urbaine, 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°5 - aire semi-urbaine continue -, 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 inondation très faible – 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'État 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 produit 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 le périmètre du 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 n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

PU2017-062 AD REALISATIONS A. DELREZ : construction d'un ensemble de 18 logements avec démolition de l'existant – délivré le 22 janvier 2018 ;

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 pas fait l'objet d'un 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 n'a pas fait l'objet d'une mesure d'insalubrité.

Le bien en cause est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan

d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe) et semble pouvoir être raccordé à l'égout. Pour de plus amples informations, nous vous invitons à prendre

contact avec le Service communal des Travaux au 04/380.94.50.

Pour tout renseignement 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. »**

## **B. Informations circonstanciées du vendeur**

Au vu des renseignements urbanistiques susvisés et de l'information obtenue sur base des voies d'accès disponibles, le vendeur déclare à propos du bien que :

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

#### **Normes**

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat ;
- le bien est visé par un schéma de développement communal (zone semi-urbaine) et un guide communal d'urbanisme (ensemble urbanistique n°5 - aire semi-urbaine continue).

#### **Autorisations en vigueur**

- sauf ce qui suit, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimile), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...) ;
- le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 22 janvier 2018 (réf. PU 2017-062) en vue de la construction d'un ensemble de 18 logements avec démolition de l'existant.
- le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2021 (réf. PU 2021/037) en vue de la régularisation d'un projet de construction d'un ensemble de 18 logements.

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

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

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

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

### **4. Zones à risque**

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.
- il est exposé au risque suivant :
- il est repris en zone d'aléa inondation très faible – par débordement – dans la cartographie des aléas d'inondation. L'acquéreur est, le cas échéant, avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien.

### **5. État du sol**

#### **A. Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 30 novembre 2021, énonce ce qui suit :
- « *Situation dans la BDES*

*Le périmètre souligné dans le plan ci-dessous est-il :*

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

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

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

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

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

\*Données de nature strictement indicatif (Art 12§4) : Néant »

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

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme le 7 décembre 2021, par courriel.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

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

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

##### **1) Destination**

- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

##### **2) Portée**

- Le cédant prend acte de cette déclaration. Il précise que le bien est actuellement affecté à un usage résidentiel.
- 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° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

#### **D. Information circonstanciée**

- Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il détient les informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme suivantes :

L'acte de renonciation à accession reçu par le notaire Christine DÔME, soussigné, le 19 décembre 2018, dont question ci-dessus, il est notamment stipulé ce qui suit :

« - sous réserve de ce qui est précisé ci-après, à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que le constructeur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, à l'accueil d'une fonction de type résidentiel et commercial ;

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

*Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, le constructeur libère le propriétaire de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (DAS, OWD...). Toutefois, si le propriétaire devrait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre le constructeur.*

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

*Le vendeur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur ledit bien aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution, à l'exception de la présence de remblais, laquelle a été révélée par le rapport d'analyse réalisé par la société SYNLAB le 11 décembre 2018. Les parties dispensent le notaire DÔME de reproduire ledit rapport aux présentes.*

*En ce qui concerne la pollution révélée par ce rapport, le propriétaire s'engage à assumer l'ensemble des obligations de gestion du site et, le cas échéant, à le remettre en état à ses frais et sous sa seule responsabilité. Il accepte d'être seul, à l'entière décharge du constructeur, tenu responsable des éventuels travaux d'assainissement, de quelque nature qu'ils puissent être.*

*La présente disposition sera intégralement reproduite dans tous actes de disposition à intervenir ultérieurement.*

*Les parties sont informées du fait que le propriétaire-détenteur qui faillirait à ses obligations pourrait être frappé non seulement de sanctions administratives mais également de sanctions pénales et civiles.*

*La présente clause reste une convention entre parties qui ne saurait être opposable à l'autorité administrative. »*

Le propriétaire déclare avoir procédé, à ses frais et à ses risques, à l'enlèvement des terres susceptibles d'être polluées, nécessaire pour la construction de l'immeuble.

## 6. Patrimoine naturel

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

## 7. Données techniques – Équipements

Il est précisé qu'il existe trois types de zones d'assainissement :

- la zone à régime d'assainissement collectif (anciennement appelée zone égouttable). Ce sont des zones dans lesquelles il y a ou il y aura des égouts qui doivent être reliées à des stations d'épuration collectives ;

- la zone à régime d'assainissement autonome (anciennement appelée zone d'épuration individuelle). Ce sont des zones dans lesquelles les habitants doivent assurer eux-mêmes, individuellement ou en petites collectivités, l'épuration des eaux usées ;

- les zones transitoires qui n'ont pu encore être classées pour différentes raisons mais auxquelles sera attribué soit le régime collectif, soit le régime autonome.

Ceci étant précisé, le vendeur déclare que :

- le bien est repris en zone à régime d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

## C. Garantie urbanistique

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 et ayant fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'appartement et de garage. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien ou aux projets immobiliers de l'acquéreur, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente fait l'objet de travaux suivants « construction d'un ensemble de 18 logements avec démolition de l'existant », toujours en cours, pour lesquels le permis susmentionné a été obtenu.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission du notaire instrumentant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

## 2) Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que les notaires soussignés ont appelé leur attention sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier, 20

- sur l'exigence d'un permis de location à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul ménage,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes. Il existe également d'autres exceptions : pour les kots d'étudiants et pour les logements unifamiliaux occupés par moins de 5 personnes ne constituant pas un seul ménage et en colocation, ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors). L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon de l'habitation durable ;

- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

### 3) Citerne à mazout

S'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout et que sa contenance est d'au minimum trois mille litres, la Région Wallonne impose de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient aucune citerne, ni souterraine ni aérienne, d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

### 4) Citerne à gaz

Informé par le Notaire instrumentant sur les obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz, le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz.

### 5) Station d'épuration individuelle

Informé par le Notaire instrumentant de la teneur de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 et plus précisément des rubriques 90.11 à 90.14, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas relié à une unité d'épuration individuelle.

### 6) Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le 1er mai 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles et obligeant tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

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

Le vendeur déclare qu'il a effectué sur le bien vendu des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal et que dès lors, il a remis à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure lors de la réception provisoire en ce qu'il concerne les parties privatives ; la partie concernant les parties communes sera transmise au syndic.

### 7) Performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de Code unique 20210322507692, établi par BEOS, certificateur PEB agréé, le 22 mars 2021.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : A
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 3.942 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m<sup>2</sup> par an : 74 kWh/m<sup>2</sup>.an

Il remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur qui reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature de la convention de vente.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

### 8) Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas visé par l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dès lors que le bien objet des présentes est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens dudit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 11 décembre 2020, dressé par ACEG, il a été constaté que l'installation satisfait aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater de la dernière visite de contrôle, c'est-à-dire avant le 11 décembre 2045.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire dudit procès-verbal.

### 9) Panneaux solaires et photovoltaïques

Le vendeur déclare que l'immeuble ne comporte pas de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques.

### 10) Primes

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

### PRIX

Après avoir reçu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix total de **DEUX CENT VINGT-HUIT MILLE NEUF CENT SEPTANTE-SEPT EUROS**

**(228.977,00 € HORS TVA**, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur ce jour.

Dont quittance entière et définitive.

Mode de paiement par l'acquéreur – Origine des fonds

Ledit prix est payé par la comptabilité du Notaire DÔME qui a été créditée par un virement du compte numéro \*\* ouvert au nom de \*\*.

### APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les constructions et le terrain sont vendus sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, ce qui est accepté par l'acquéreur.

En vue de l'exemption des droits proportionnels de l'enregistrement sur la valeur des constructions prévue à l'article 159, 8<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement, le constructeur déclare :

1. être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44, § 3,1<sup>o</sup>, a) premier alinéa et 12 §

2 du code de la TVA, être dès lors assujetti à la TVA et introduire sa déclaration

périodique auprès de l'Administration générale de la Fiscalité - CENTRE PME LIEGE - GESTION TEAM 2 à 4000 Liège, Rue de Fragnée 2/71.

2. que la vente porte sur un bien immobilier qui n'a pas encore fait l'objet d'une première utilisation - occupation au moment de la livraison et pour lequel le nouveau revenu cadastral n'a pas encore été fixé.

La société anonyme AD Réalisations reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur le montant de la TVA, soit quarante-huit mille quatre-vingt-cinq euros dix-sept cents (48.085,17€). Dont quittance entière et définitive.

## FRAIS

L'acquéreur supportera et paiera les frais, taxe sur la valeur ajoutée, droits et honoraires des présentes et de ses suites. Sont également à charge de l'acquéreur, une participation dans les frais de l'acte contenant le statut immobilier, l'acte de base, et l'acte de base modificatif, la taxe communale de bâtisse, ainsi que tous frais de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone...), etc. Lesdits frais ont été payés par le débit du compte numéro \*\* ouvert au nom des notaires BOVY et LONNOY.

## DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

## CAPACITE DES PARTIES

Les parties déclarent :

- qu'elles n'ont pas déposé de requête visant à obtenir un règlement collectif de dettes, au sens de la loi du 5 juillet 1998, et qu'elles n'ont pas l'intention d'en déposer une ;
- qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur de la personne et/ou des biens, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- qu'elles ne sont pas en cessation de paiement et n'ont jamais été déclarées en faillite ;
- qu'elles n'ont pas bénéficié d'une procédure de réorganisation judiciaire.

## DECLARATIONS FISCALES

### 1. Droits d'enregistrement

#### 1) L'acquéreur

##### Abattement (Article 46bis)

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

##### Droits d'enregistrement (Article 161)

S'agissant d'une vente pour cause d'utilité publique, l'acquéreur déclare vouloir bénéficier de l'enregistrement gratuit, conformément à l'article 161 2° du Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

#### 2) Le vendeur

##### Taxation des plus-values

Le vendeur reconnaît également que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code des Impôts sur les Revenus relatives à la taxation des plus-values sur mmeubles.

##### Restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans (article 212)

Expressément informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatives à la restitution d'une partie des droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien dans les deux ans de l'acte d'acquisition avec droit d'enregistrement au taux plein, le vendeur déclare ne pas être en mesure de bénéficier de cette réduction.

#### 2. Droit d'écriture

Le présent acte est exempté de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 1°, du Code des droits et taxes divers.

## CODE DE DROIT ECONOMIQUE

Il est précisé qu'il n'appartient pas aux Notaires choisis ci-avant pour instrumenter d'apprécier l'application du Code de Droit Économique à la présente vente. Il est rappelé que l'article VI.83 dudit Code est libellé comme suit :

« *Dans les contrats conclus entre une entreprise et un consommateur, sont en tous cas abusives, les clauses et conditions ou les combinaisons de clauses et conditions qui ont pour objet de : (...)* »

14° *supprimer ou diminuer la garantie légale en matière de vices cachés, prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil, ou l'obligation légale de délivrance d'un bien conforme au contrat, prévue par les articles 1649bis à 1649octies du Code civil (...).* »

Les parties reconnaissent avoir été informées du champ d'application dudit Code et, le cas échéant, des conséquences sur la présente vente.

## CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national/numéro d'identification du registre bis, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité/registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie a) les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données reprises au registre national, b) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise, sur base des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective actuelle ou siège social.

## LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

## BANQUE DES ACTES NOTARIES

Le notaire soussigné a informé les parties qu'une copie digitale de cet acte peut être consultée à l'adresse suivante

<https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes> ou sur le site [www.izimi.be](http://www.izimi.be) à l'aide de la carte d'identité électronique ou via l'application ItsMe.

## DONT ACTE

Fait et passé à l'Administration Communale d'Esneux, Place Jean Dardenne 1, 4130 Esneux.

Les comparants, ici présents ou représentés comme dit est, nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 14 décembre 2021 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi (y compris les modifications éventuellement apportées au projet communiqué antérieurement), et partiellement des autres dispositions, les comparants, ici présents ou représentés comme dit est, ont signé avec Nous, Notaires.

Article 2: d'autoriser la dépense à concurrence de 287.708,45€ en vue de la signature des actes le 8 février 2022.

Vu le Code civil;

Vu la circulaire sur les opérations immobilières des pouvoirs locaux du 23 février 2016;

Considérant les inondations intervenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire communal impactant de nombreuses familles se retrouvant sans logement ;

Considérant que la Commune a dû porter secours à la population de différentes manières et notamment en créant des sites d'accueil pour celle-ci;

Considérant que la Commune envisage d'acquérir des biens afin de reloger les personnes sinistrées;

Considérant que la dépense nécessaire à l'acquisition du bien et des frais y relatifs doit être engagée à l'article budgétaire 2022 14001/712-56, article sans crédit;

Vu l'article L1311-5 du CDLD "*Le conseil communal peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à ce sujet une résolution motivée. [...]*"

Considérant dès lors le caractère impérieux de l'acquisition qui peut notamment se justifier :

- que la Commune souhaite pourvoir aux besoins des citoyens sinistrés et les reloger dans un délai relativement bref ;
- qu'il est dès lors nécessaire que la Commune d'Esneux puisse proposer des biens permettant de subvenir aux besoins des personnes à reloger, que pour ce faire l'acquisition de bien s'avère indispensable;

Concernant le caractère imprévu, force est de constater que la Commune n'aurait pas pu prévoir de telles inondations et les circonstances qui en découlent;

Considérant que l'acquisition de ce bien sis Clos des Sources 22 à 4130 Esneux, 2ème division (Tilff), section D, n° 435G se ferait pour cause d'utilité publique ;

Vu la délibération du Collège communal en date du 8 novembre 2021 qui décidait de remettre un avis favorable sur l'acquisition de l'appartement sis Clos des Sources, 22 à 4130 Esneux ;

Vu l'a délibération du Conseil du 18 novembre qui décidait de procéder à l'achat du bien désigné ci-dessus en proposant au vendeur le prix de 270.000,00€;

Considérant que l'offre a été acceptée par le vendeur;

Vu l'information reçue ce 16 décembre concernant l'emplacement 14 (stationnement) loué actuellement à un voisin pour un loyer de 20€/mois, que ledit voisin souhaite conserver cet arrangement ;

Considérant que la Commune souhaite mettre fin à cette location et de la sorte pouvoir jouir du stationnement dès la signature des actes;

Vu le décompte reçu en date du 4 janvier 2021 fixant le prix à 276.023,11€, que ce montant est à verser le jour précédent la passation de l'acte;

Vu le projet d'acte réceptionné par le service Patrimoine en date du 6 janvier 2022;

Considérant que la date retenue provisoirement pour la signature des actes est le 8 février 2022;

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 financier, joint au dossier ;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

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

## **ACQUISITION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

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

#### **LE HUIT FEVRIER**

Devant Maître Christian BOVY, notaire associé de la société à responsabilité limitée « BOVY-LONNOY, Notaires » ayant son siège à Comblain-au-Pont, Quai de l'Ourthe, 30, et Maître Pierre GOVERS, Notaire de la société « Pierre GOVERS & Emilie GILLET – Notaires associés », société revêtant la forme d'une S.R.L., dont le siège est à Liège (Chênée), Rue Neuve 6 (1<sup>er</sup> canton), la présente minute restant au protocole du premier nommé.

#### **ONT COMPARU**

1) Madame **VALANGE Sarah** Anne Pierre Marie, née à Namur, le 17 avril 1972 (NN : 72.04.17-400.48), épouse de Monsieur SCHWANEN Daniel Marcel Henri Ghislain, domiciliée à 4861 Pepinster (Soiron), Saint Germain 167 H.

Mariée à Pepinster, le 30 mai 2020 sous le régime de séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par Maître Audrey BROUN, notaire à Dison, le 27 mai 2020 ; régime non modifié ainsi qu'elle le déclare.

2) Madame **VALANGE Caroline** Catherine Franz Marie, née à Namur, le 10 avril 1976 (NN : 76.04.10-138.22), divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 4032 Liège, rue des Primevères 50.

3) Madame **VALANGE Marie** Géraldine Georgette Justine, née à Namur, le 14 novembre 1974 (NN : 74.11.14-226.15), divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 34240 Lamalou-Les-Bains (France), Lotissement Les Bois de Coubillou 10.

Ici représentée par ses deux sœurs en vertu d'une procuration reçue le 23 février 2021 par Maître Pierre GOVERS, notaire à Liège (Chênée), dont une expédition conforme restera ci-annexée.

Ci-après dénommées : "**LE VENDEUR**"

Lequel nous a, par les présentes, déclaré **VENDRE**, céder et transporter, sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

2) La **COMMUNE D'ESNEUX**, dont l'administration est sise à 4130 Esneux, place Jean d'Ardenne, 1 et faisant élection de domicile en ce lieu, inscrite au registre des personnes morales de Liège, sous le numéro 0207.340.963, représentée conformément à l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation par :

- Madame Laura IKER, demeurant à 4130 Esneux, rue de la Fontaine, 3, Bourgmestre,  
 - Monsieur Stefan KAZMIERCZAK, demeurant à 4020 Liège, Boulevard Émile de Laveleye 15, Directeur général;  
 Agissant en exécution de la délibération du Conseil communal du 20 janvier 2022 de laquelle délibération une copie certifiée conforme est jointe au présent acte.

Ci-après dénommée : "**L'ACQUEREUR**"

Ici présent et qui accepte l'immeuble ci-après décrit et désigné par ces mots : "**LES BIENS**", déclarant acquérir :

Désignation actuelle et au titre de propriété :

**COMMUNE D'ESNEUX – deuxième division – anciennement Tilff – RC : 1.257 EUR :**

Dans un complexe immobilier dénommé « Résidence Clos des sources 21/22 » sur et avec terrain, située à l'angle de la rue du Bihet et de l'Avenue de Beaufays, cadastré section D, numéro 0435N2P0001, d'une contenance de trois mille cent quatre-vingt-neuf mètres carrés (3.189 m<sup>2</sup>) :

\* **L'appartement** neuf au deuxième étage à l'avant gauche en regardant l'immeuble de face, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un hall d'entrée, un séjour avec terrasse, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bains avec wc, et en mezzanine une chambre et un rangement

Appartement d'environ 109,94 m<sup>2</sup>.

b) En copropriété et indivision forcée :

- Sept cent trente-trois virgule septante-cinq/dix millièmes (733,75/10.000ème) indivis des parties communes générales dont le terrain  
 - sept cent trente-sept/quatre millièmes (737/4.000ème) des parties communes spéciales au bloc de gauche.

\* **La cave 7** dénommée « cave 7 », sise au sous-sol, comprenant :

a) En copropriété et indivision forcée : vingt-trois virgule dix-huit/dix-millièmes (23,18/10.000ème) des parties communes

communes

\* **L'emplacement de parking intérieur numéros 1**, comprenant :

a) En copropriété et indivision forcée :

- cent vingt-cinq virgule nonante-et-un/dix-millièmes (125,91/10.000ème) des parties communes  
 - un/seizième (1/16ème) des parties communes spéciales aux emplacements de parking intérieurs

\* **L'emplacement de parking intérieur numéros 14**, comprenant :

a) En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-cinq virgule vingt-et-un/dix-millièmes (85,21/10.000ème) des parties communes  
 - un/seizième (1/16ème) des parties communes spéciales aux emplacements de parking intérieurs

**Reprise au cadastre : 0435N2P0010 (A2.3/9/C7-E1.14)**

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par Maître LABE, notaire à Liège, et à l'intervention de Maître WERA, à Montegnée, en date du 28 novembre 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 15 décembre suivant, volume 7758, numéro 15 et modifié aux termes d'un acte de base modificatif reçu le 14 octobre 2021 devant Maître Olivier JACQUES, notaire à Herstal, transcrit au deuxième bureau sécurité juridique de Liège le 3 décembre suivant, dépôt 12234.

Il est fait remarquer que :

- les quotités initiales de l'appartement reprises dans le titre de propriété ont été modifiées suite à l'acte de base modificatif reçu le 14 octobre 2021 dont question ci-dessus.

- l'appartement comprend deux salles de bains comme indiqué dans le titre de propriété des vendeurs.

Les vendeurs font également remarquer qu'il y a une deuxième terrasse au niveau du séjour. Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont jamais effectué de travaux dans l'appartement.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur fait, à ce sujet, les déclarations suivantes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LABE, notaire à Liège et à l'intervention de Maître Paul WERA, notaire à Montegnée – Saint-Nicolas, et Maître Pierre PROESMANS, notaire à Gembloux, le 29 novembre 2001, la société anonyme « A.D. REALISATIONS », de Beaufays-Chaudfontaine, propriétaire des constructions et la société anonyme « COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS », en abrégé « LOTINVEST », à Molenbeek-Saint-Jean, propriétaire du terrain, ont vendu à Monsieur VALANGE Baudouin Maurice Hélène Ghislain Alexis, et son épouse Madame HAVENEERS Annette Marie Yvette, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 7 décembre suivant, dépôt 11211.

Madame HAVENEERS Annette est décédée à Liège le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Sa succession a été recueillie pour la totalité en pleine propriété par son époux, Monsieur VALANGE Baudouin.

Monsieur VALANGE Baudouin est décédé à Esneux, le 18 février 2021. Sa succession a été recueillie à concurrence d'un tiers en pleine propriété par ses 3 filles, vendueuses aux présentes :

- Madame VALANGE Sarah Anne Pierre Marie ;
- Madame VALANGE Caroline Catherine Franz Marie ;
- Madame VALANGE Marie Géraldine Georgette Justine

La société anonyme "A.D. REALISATIONS" était propriétaire des constructions pour les ériger sur ledit terrain, propriété de LOTINVEST, le tout comme suit :

La société anonyme "COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS", en abrégé "LOTINVEST" a renoncé au droit d'accession au profit de la société anonyme "A.D. REALISATIONS" suivant acte sous seing privé en date du vingt avril deux mil,

enregistré à Aywailte le quinze mai deux mil volume 45, folio 21, case 17, aux droits perçus de mille francs belges par le Receveur LEPIECE

La société anonyme "COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS", en abrégé "LOTINVEST", a acquis le terrain en question, sous plus grande contenance de la société anonyme « SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS » aux termes d'un acte reçu par Maître Paul WERA, Notaire à Montegnée, le onze octobre mil neuf cent nonante six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt-deux octobre suivant, volume 6854 numéro 28.

Aux termes d'un acte reçu par Maître WERA, prénommé, le quinze janvier mil neuf cent nonante neuf, ladite société a en outre renoncé au profit de la société anonyme "COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS", en abrégé "LOTINVEST" à tous droits résultant d'une renonciation à accession antérieure concernant les lots alors non vendus et/ou non bâties, ladite société anonyme "COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LOTISSEMENTS", en abrégé "LOTINVEST" devenant dès lors propriétaire des voiries et infrastructures aménagées.

Le terrain, sous plus grand contenance avait été vendu à ladite société anonyme "SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS" par acte reçu par Maître Paul WERA, notaire à MONTEGNEE, et Maître Paul REARD-SENY, Notaire à WAREMME, le vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le trente novembre mil neuf cent nonante trois, volume 6343 numéro 12, par 1, Madame la Baronne Monique d'OTREPPE de BOUVETTE religieuse, 2, Madame la Baronne Colette d'OTREPPE BOUVETTE, 3. Monsieur le Baron André d'OTREPPE de BOUVETTE, 4. Madame la Baronne Marie-Thérèse d'OTREPPE de BOUVETTE, 5. Monsieur le Baron Jean-Marie d'OTREPPE de BOUVETTE, 6. Madame la Baronne Claire d'OTREPPE de BOUVETTE 7. Madame la Baronne Anne-Marie d'OTREPPE de BOUVETTE, 8. Monsieur le Baron Jacques d'OTREPPE de BOUVETTE, 9. Monsieur le Baron Guy d'OTREPPE de BOUVETTE, 10. Madame la Baronne Anne Marie NEVE de MEVERGNIES, veuve de Monsieur le Baron Pierre d'OTREPPE de BOUVETTE, 11. Madame la Baronne Monique d'OTREPPE de BOUVETTE, infirmière, 12. Madame la Baronne Marie Cécile d'OTREPPE de BOUVETTE, 13. Madame la Baronne Gaëtane d'OTREPPE de BOUVETTE, 14. Monsieur le Baron Etienne d'OTREPPE de BOUVETTE, 15. Madame la Baronne Mireille d'OTREPPE de BOUVETTE, 16. Mademoiselle Nathalie EMPAIN et 17. Mademoiselle Isabelle EMPAIN.

Il y a plus de trente ans à compter d'aujourd'hui, ledit bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Marie Octavie Caroline Victoire de MELOTTE de LAVAUX, épouse de Monsieur Gustave d'OTREPPE de BOUVETTE, pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de donation du ministère du notaire AERTS, de LIEGE, du vingt avril mil neuf cent vingt et un.

Madame Veuve d'OTREPPE de BOUVETTE de MELOTTE de LAVAUX est décédée le quinze juin mil neuf cent quatre-vingt, et sa succession a été recueillie par ses dits enfants prénommés sub 1. à 9. Et par Monsieur Pierre d'OTREPPE de BOUVETTE.

Ce dernier est décédé intestat le vingt-six mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, et sa succession a été recueillie pour l'usufruit par son épouse, ladite Dame Anne Marie NEVE de MEVERGNIES sub 10., et pour la nue-propriété par ses cinq enfants, les prénommés sub 11. à 15., et ses petits-enfants sub 16. et 17. L'usufruit de Madame NEVE de MEVERGNIES a été reporté sur le prix de vente.

L'acte de base de ladite Résidence a été dressé le vingt-huit novembre deux mil par le Notaire LABE, soussigné, à l'intervention du notaire WERA, préappelé, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le quinze décembre deux mil, volume 7758 numéro 15.

L'acquéreur ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

## CONDITIONS GENERALES

La présente vente a été consentie et acceptée aux conditions ci-après; en cas de contrariétés entre les clauses du présent acte et les clauses de conventions antérieures, les clauses du présent acte primeront les clauses antérieures comme étant le reflet exact de leur volonté commune.

1. L'acquéreur prendra le bien présentement vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices apparents ou cachés, soit pour vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excéderait une vingtième devant faire le profit ou la perte pour lui. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté de vice caché.

2. La contenance éventuellement indiquée ci-dessus n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, fût-elle de plus d'un vingtième, faisant profit ou perte pour la partie acquéreuse.

3. La partie venderesse déclare que l'immeuble vendu par le présent acte est assuré contre l'incendie et les périls connexes.

La partie acquéreuse reprendra à son nom à partir de ce jour, et au prorata de ses quotités indivises, les polices d'assurances globales faisant l'objet des charges communes de l'immeuble mais il sera libre de résilier à ses frais toutes les polices particulières et individuelles qui auraient pu être contractées personnellement par la partie venderesse.

4. Les compteurs et canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité, qui se trouveraient dans le bien vendu et qui n'appartiendraient pas à la partie venderesse, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

5. Le vendeur subroge l'acquéreur, mais sans garantie, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à exercer contre tous tiers, du chef de dégâts immobiliers, travaux miniers, privation de jouissance, ou autres faits pouvant porter préjudice quelconque aux biens vendus.

## CONDITIONS SPECIALES

À l'exception des prescriptions reprises à l'acte de base, le vendeur déclare que les biens vendus ne font l'objet d'aucune condition spéciale et qu'il n'a concédé aucune servitude ni aucun droit sur les biens objet du présent acte à l'exception de la condition spéciale reprise ci-dessous :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul WERA, Notaire à Montegnée, le 11 octobre 1996, dont question à l'origine de propriété, il est repris textuellement les clauses suivantes :

### **“CONDITIONS SPECIALES”**

*La présente vente a lieu sous les conditions spéciales qui figurant dans l'acte de vente précité reçu par le notaire soussigné, et le notaire REARD-SENY, le vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante trois, ci-après littéralement reproduites, à savoir:*

### **'SERVITUDES'**

*1.- Le vendeur informe l'acquéreur qu'il existe une servitude souterraine de conduite d'eau à l'est du terrain vendu.*

2.- *Le bien présentement vendu est repris au plan particulier d'aménagement numéro 1 du vingt et un mai mil neuf cent cinquante-cinq obligeant la construction des immeubles en périphérie avec zone centrale de cours et de jardins.*

*L'acquéreur reconnaît avoir été informé des deux servitudes reprises ci-dessus.*

*Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est grevé d'aucune autre servitude et qu'il ne fait l'objet d'aucun bail à ferme.'*

*Suivant convention Intervenue le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante six, entre le vendeur et l'Association Liégeoise d'Électricité, il a été convenu ce qui suit:*

*'L'Association Liégeoise d'Électricité est autorisée à poser des câbles souterrains, à installer des armoires et implanter des supports dans la propriété de la première citée tel que figuré au plan 50.871/406 lequel fait partie intégrante de la présente convention.*

*La première nommée conserve l'entièvre propriété des terrains sur lesquels porte l'autorisation; toutefois, elle s'engage à permettre l'accès aux installations pour l'entretien ainsi que pour les réparations éventuelles.*

*La propriétaire du bien dégage la responsabilité de l'A.L.E. de tout accident ou préjudice ayant pour origine la présence des installations autorisées, dans le cas bien établi où l'accident ou le préjudice serait imputable à ladite propriétaire.'*

*En cas de fusion d'une des parties avec tiers, en cas de cession du bien ou en cas de cession de l'activité à un tiers, chacune d'elles sera tenue d'imposer la continuation du présent contrat, soit au tiers avec lequel elle fusionne, soit au tiers bénéficiaire de la cession.*

*Les termes de la présente convention devront impérativement figurer aux actes de vente de chaque parcelle du lotissement.'*

*Le vendeur informe l'acquéreur qu'une cession de terrain à l'Association Liégeoise d'Électricité pour la construction d'une cabine électrique, moyennant le franc symbolique se réalisera prochainement.'*

Le(s) Notaire(s) a (ont) été dispensé(s) par les parties au présent acte de procéder à des recherches complémentaires à ce propos.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions spéciales reprises ci-dessus, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément pour autant que celles-ci soient encore d'application.

## ACTE DE BASE - COPROPRIÉTÉ – SYNDIC

### 1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

### 2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 25 novembre 2021 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société à responsabilité limitée « CityHome », ayant son siège à Boulevard Émile de Laveleye 1, 4020 Liège (04/259.41.87 et [info@cityhome.be](mailto:info@cityhome.be)) a répondu par courriel daté du 10 décembre 2021. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, l'acquéreur nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant.

### 3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 3.94 du Code civil.

#### 1. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

#### 2. Charges extraordinaires et appels de fonds

1.- L'acquéreur supportera le montant :

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

2<sup>o</sup> des 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° des 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° des 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.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

### 3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

### 4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées dès ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### 5.- Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

### 6.- Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié à 4130 Esneux, place Jean d'Ardenne, 1.

Les vendeurs déclarent qu'ils resteront domiciliés à :

- 4861 Pepinster (Soiron), Saint Germain 167 H pour Madame VALANGE Sarah ;

- 4032 Liège, rue des Primevères 50 pour Madame VALANGE Caroline.

- 34240 Lamalou-Les-Bains (France), Lotissement Les Bois de Coubillou 10 pour Madame VALANGE Marie.

### 7.- Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 53.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

## SITUATION URBANISTIQUE ET ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

### Généralités.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les éventuels permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le notaire informe les parties qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement territorial, ci-après désigné « *CoDT* », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

### Information circonstanciée.

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et 100, ainsi que des articles D.IV.18 et D.IV.97 du CoDT, le Notaire instrumentant a interrogé la Commune d'Esneux, et réitère ci-après les informations reprises dans la lettre reçue de ladite Commune, en date du 8 décembre 2021, laquelle stipule expressément ce qui suit :

« Le bien en cause :

1° se trouve en zone habitat à caractère rural, 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 résidentielle (5 à 10 logements/ha), 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°4 –aire d'habitat diversifié, 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 inondation, sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;

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'État des sols (BDES), (<http://bdes.spu.wallonie.be>), en « blanc » (pas d'information) ; »

5° est situé le long d'une voirie communale frappée d'un plan d'alignement : Plan N°53, C.C. du 15/12/1950 ;

6° est situé le long d'une voirie de la Région Wallonne définissant un alignement (RN 689), nous vous renvoyons auprès de la Direction des Routes, district de Sprimont, Monsieur Alain DENIS, rue de Louveigné, 58, tél : 04/361.85.40 ; ;

7° peut être grevé d'une emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produit gazeux, consulter à cet effet RESA gaz, rue Louvrex 94, 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 le 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 n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine.

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme délivré suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

PU1999-128 AD REALISATIONS : 21 maisons et un immeuble de 12 appartements + voiries d'accès – délivré le 18/01/2000

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 pas fait l'objet d'un permis d'environnement / d'une déclaration environnementale ;

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.1 bis du CoDT ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une mesure d'insalubrité.

Le bien en cause est situé en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Ourthe) et semble pouvoir être raccordé à l'égout. Pour plus amples informations, nous vous invitons à prendre contact avec le Service communal des Travaux au 04/380.94.50.

Pour tout renseignement 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. : 04/376.84.11.
- 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 modifiée.»**

#### **Déclarations complémentaires du vendeur.**

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes :

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 du même Code ;

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agrée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, et ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT ;

- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'a pas fait l'objet d'une notification relative à une prescription d'ordre urbanistique (remembrement, expropriation, projet de classement, insalubrité, désaffectation, assainissement ou rénovation de site) ;

- bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

#### **Situation existante.**

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare en outre :

- qu'à l'exception de ce qui a été mentionné ci-avant, le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations ;

- qu'il n'a pas divisé le bien en plusieurs logements.

- **qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites prescriptions, que, dès lors, il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> ou 7<sup>o</sup> du CoDT, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé à ce sujet.**

#### **Cession de permis.**

Le présent acte emporte cession des permis, autorisations et déclarations éventuels relatifs au bien vendu.

En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, les parties déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article D.IV.92 du CoDT relatif à la notification conjointe à réaliser par le vendeur et l'acquéreur, à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance, concernant cette cession, et leur a informé des conséquences encourues par le vendeur en cas d'absence de réalisation de cette notification.

#### **Zones inondables.**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

#### **Fluxys.**

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet « <https://www.klim-cic.be> » la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

#### **Notification de la vente de biens agricoles à l'Observatoire foncier wallon.**

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien objet des présentes, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien objet des présentes et que ledit bien n'est pas situé en tout ou en partie en zone agricole et n'est pas inscrit dans le SiGeC depuis au moins cinq ans.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

#### **Droits de préemption – Autorisation.**

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet du droit de préemption établi aux articles D.VI. 17 et 19 du CoDT ou à l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture, et n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager, en application des articles D.V.1 et suivants du CoDT. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### **Lotissement**

Le bien vendu n'est pas compris dans un lotissement.

#### **Confirmation.**

A l'instant, les parties confirment leur volonté de passer le présent acte au vu des déclarations qui précèdent.

### **ENVIRONNEMENT ET ENERGIE**

#### **Permis d'environnement.**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (classe 1 ou 2) ni d'une déclaration d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **État du sol : information disponible – titularité**

##### **A. Information disponible**

\*L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 décembre 2021, énonce ce qui suit :

« Le périmètre souligné dans le plan ci-dessous est-il :

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

\* Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12§4) : **Non**  
 Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

\* Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

\* L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), le 13 décembre 2021, par courriel.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

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

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

##### 1) Destination

\* Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

##### 2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur 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 l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur 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° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

#### **D. Information circonstanciée**

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

#### **E. Renonciation à nullité**

L'acquéreur reconnaît que le vendeur 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 notaire instrumentant d'authentifier la cession.

#### **Présence de citerne à hydrocarbure.**

Les parties sont informées des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mil trois (MB 29/10/2003), relatives notamment à l'obligation de contrôler et d'équiper les réservoirs à mazout non accessibles et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

Le vendeur déclare à ce sujet que le bien vendu ne contient pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### **Citerne à gaz - Panneaux photovoltaïques / solaires – Autres contrats particuliers (panneaux publicitaires).**

Le vendeur déclare avoir parfaite connaissance des obligations qui pèsent sur le détenteur d'une citerne à gaz et déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu une citerne à gaz dont la capacité de stockage soit égale ou supérieure à cent litres.

Le vendeur déclare également que le bien vendu n'est pas pourvu de panneaux photovoltaïques ou de panneaux solaires et qu'il ne fait l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur, tel qu'une convention de livraison de gaz.

Le vendeur déclare également qu'aucun publicitaire n'est apposé sur le bien.

#### **Certificat de performance énergétique.**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné de l'existence et du contenu du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, et avoir été mises au courant des obligations qui en découlent, ainsi que des sanctions prévues en cas de non-respect des dispositions dudit décret.

Un certificat de performance énergétique de bâtiments résidentiels portant le numéro 20210609024605 et se rapportant à l'ensemble du bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur LESO Pierre, certificateur agréé par la Région wallonne, en date du 9 juin 2021.

Ledit certificat a été remis à la signature du compromis de vente, par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît. Le notaire informe les parties que la durée maximale de validité du certificat P.E.B. est de dix ans.

#### **CertIBEau**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

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

#### **SÉCURITÉ DU BÂTIMENT – LOGEMENT**

#### **Code wallon de l'habitation durable – Permis de location – DéTECTEURS d'incendie - primes.**

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (déTECTEURS de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.

- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné.

À ce propos, le vendeur déclare qu'aucune aide régionale ne lui a été consentie.

#### **Chantiers temporaires ou mobiles – Dossier d'intervention ultérieur.**

Les parties sont informées du contenu de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un, imposant au « maître de l'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du premier mai deux mil un, d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis et qui, adapté aux caractéristiques de l'ouvrage, comportera au moins :

- Les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.
- L'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installation ou d'éléments de construction.
- La justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

Dûment éclairé, le vendeur déclare ne pas avoir effectué dans le bien vendu des travaux rentrant dans le champ d'application de cette législation.

#### **Contrôle de l'installation électrique.**

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire rédacteur du présent acte a attiré leur attention sur le chapitre 8.2., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques tel qu'adopté par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019, instaurant une visite de contrôle obligatoire des anciennes installations électriques en cas de transfert de propriété d'une unité d'habitation.

Le vendeur déclare que la vente a pour objet une unité d'habitation dans le sens dudit Règlement, dont l'installation électrique a été mise en service avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou qui n'a pas encore fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à sa mise en service.

Conformément audit Règlement, le vendeur a fait exécuter, à ses frais, une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et il remet, ce jour, à l'acquéreur le procès-verbal dressé à cette occasion, par BTV en date du 12 novembre 2001 duquel il ressort que l'installation est conforme au Règlement.

#### **Eau**

Les parties reconnaissent expressément que le(s) Notaire(s) soussigné(s) a(ont) attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la société wallonne des distributions d'eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, la partie venderesse et la partie acquéreuse sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier des présentes.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeurs et les acquéreurs seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

#### **Egouts**

Le(s) Notaire(s) instrumentant informe(nt) l'acquéreur que l'arrêté du Gouvernement wallon du trois mars deux mil cinq, impose le raccordement aux égouts des habitations situées le long d'une voirie équipée d'égouts.

#### **PROPRIETE - JOUSSANCE – IMPOTS**

L'acquéreur aura la propriété des biens vendus à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance, à compter de ce jour également, par la prise de possession réelle. Le vendeur déclare que le dit bien est libre de toute occupation et de tout bail à l'exception de l'emplacement n°14 qui est loué par un voisin, Monsieur François LELOUP-CAPAROS. Il s'agit d'un bail oral. Le montant du loyer est de 20 euros par mois. Les consorts VALANGE, vendeurs aux présentes, ont convenu avec Monsieur François LELOUP-CAPAROS que le bail prenne fin ce jour.

L'acquéreur déclare être au courant de la situation.

À charge pour l'acquéreur de supporter, dès ce jour, toutes taxes, contributions et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus.

La quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier 2022 s'élève forfaitairement à 1.193,34 euros. L'acquéreur verse ce jour cette somme au vendeur. Dont quittance.

#### **PRIX**

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX CENT SEPTANTE MILLE EUROS (270.000 EUR).

Prix payé à l'instant au vendeur qui le reconnaît et en **donne quittance entière et définitive**, faisant double emploi avec toute autre, pouvant avoir été délivrée, antérieurement aux présentes, pour le même objet.

#### **Origine des fonds**

La comptabilité des Notaires BOVY-LONNOY a été approvisionnée par un versement sur le **compte-tiers \$ de l'étude au départ du compte \$**

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **1. DECLARATIONS FISCALES AUX COMPARANTS**

Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement traitant de la dissimulation de prix et avoir informé les parties de la portée de l'article 46 du même Code relatif au contrôle de la conformité du prix avec la valeur du bien vendu.

#### **2. DECLARATIONS FISCALES DANS LE CHEF DU VENDEUR**

Les comparants reconnaissent que le(s) Notaire(s) soussigné(s) leur a (ont) donné lecture :

- de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement; le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans.

#### **3. DECLARATIONS FISCALES DANS LE CHEF DE L'ACQUÉREUR**

S'agissant d'une vente pour cause d'utilité publique, l'acquéreur déclare vouloir bénéficier de l'enregistrement gratuit, conformément à l'article 161 2° du Code des droits d'Enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

#### **4. PLUS-VALUE**

Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus-value réalisée peut être taxée.

#### **5. FRAIS**

Les frais (à l'exception des frais de délivrance), droits et honoraires résultants des présentes et de leurs suites sont à charge de l'acquéreur.

#### **6. DROIT D'ECRITURE**

Néant.

#### **7. REGISTRE DES GAGES**

Après avoir été informé de la loi du 11 juillet 2013, la partie venderesse déclare :

-que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien prédicté ci-dessus ont été payés en totalité et  
-qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

#### **8. AUTORISATION D'ACQUERIR**

La présente vente a été autorisée aux termes d'une délibération du Conseil Communal d'Esneux en sa séance du 20 janvier 2022, dont une copie du procès-verbal restera annexée aux présentes.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **1.CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) avoir vérifié l'identité préindiquée des parties et leur état civil au vu des pièces officielles prévues par la loi, ainsi que la comparution de la société et les pouvoirs de son représentant.

Les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties ont été vérifiés sur base du registre national.

#### **2. CLAUSE DE CAPACITE ET DE LIBERTE DU BIEN**

- 1- Les comparants déclarent ne pas faire l'objet d'une procédure en règlement collectif de dettes.
- 2- Les comparants déclarent avoir la capacité requise pour signer le présent acte et notamment ne pas être sous administration de biens, en faillite ou en réorganisation judiciaire.
- 3- Le vendeur déclare qu'il n'a concédé pour le bien objet des présentes aucune option d'achat, aucun droit de préemption ou de droit de préférence, ni aucun mandat hypothécaire.
- 4- Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun droit de réméré.
- 5- Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec quiconque, ni procédure judiciaire en cours relatifs au bien objet des présentes.

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

Le vendeur dispense expressément l'Administration générale de Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

#### **4. TITRE DE PROPRIETE- IZIMI – COFFRE-FORT NUMERIQUE – ACCES A NABAN**

Les comparants déclarent avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée par NABAN (= la source authentique des actes notariés – également à consulter par notaire.be).

La partie acquéreur sollicite le notaire afin que l'expédition du présent acte lui soit envoyé à l'adresse mail suivante : [patrimoine.communal@esneux.be](mailto:patrimoine.communal@esneux.be) et [justine.dubois@esneux.be](mailto:justine.dubois@esneux.be).

## **5. ELECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile en leur demeure ou leur siège pour l'exécution des présentes.

## **6. PROJET D'ACTE**

Le projet d'acte a été communiqué aux parties le 13 décembre 2021.

## **7. INFORMATIONS DES PARTIES**

Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autres conseillers juridiques. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

## **8. POUVOIRS**

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

## **DONT ACTE**

Fait et passé à l'Administration Communale d'Esneux, sis rue Jean d'Ardenne 1.

Date et an que dessus.

Après lecture intégrale et commentée du dit acte et de ses annexes, le cas échéant, les comparants présents ou représentés, ont signé avec Nous, Notaire(s).

Article 2: d'autoriser la dépense à concurrence de 276.023,11€ en vue de la signature des actes le 8 février 2022.

## **AFFAIRES SOCIALES**

### **5. Remboursement au Service Public de Wallonie de la 1er tranche de l'article 20 dans le cadre du PCS en dépassement de crédits**

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 le CDLD, notamment l'article L1122-30 et l'article L1311-5,al.2;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1122-30;

Vu les articles L1311-4 et 1311-5 du CDLD stipulant notamment :

L1311-4 § - 1er : Aucun article des dépenses du budget ne peut être dépassé, et aucun transfert ne peut avoir lieu;

L1311-5 - Le Conseil communal peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à cet effet une résolution motivée;

Vu le courrier émanant du Service public de Wallonie précisant que la commune est redevable d'un montant de 2415,29 €, montant correspondant à la première tranche perçue dans le cadre du PCS, subvention spécifique article 20;

Attendu que le montant de la subvention n'a pu être justifié;

Vu le courrier du 22 octobre 2021, repris au dossier électronique;

Considérant qu'on ne dispose pas des crédits suffisants à l'article 84011/301-02-2022 sur lesquels doivent être engagées les dépenses de remboursement;

Considérant que ces dépenses s'imposent à la Commune et qu'elle ne peut en rien s'y soustraire;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

d'autoriser les remboursements de 2415,29€ au Service public de Wallonie à l'article budgétaire 840 11/301-02-2022 dans le cadre de la subvention article 20 du Plan de Cohésion Sociale.

### **6. Inondations 15 et 16 juillet 2021 - Soutien psychosocial - Prise d'acte de la décision du Collège du 8 novembre 2021 et admission de la dépense**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 lequel stipule que « Le Conseil choisit le mode de passation des marchés de travaux, de fournitures ou de services et en fixe les conditions. (...) En cas d'urgence impérieuse résultant d'évènements imprévisibles, le Collège communal peut d'initiative exercer les pouvoirs du conseil visés à l'alinéa 1er. Sa décision est communiquée au Conseil communal qui en prend acte, lors de sa prochaine séance. »

Vu l'article L1311-4 1er dudit Code lequel prévoit que « Aucun article des dépenses du budget ne peut être dépassé, et aucun transfert ne peut avoir lieu »;

Vu l'article 1311-5 dudit Code lequel précise 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 17 juin 2016 relative aux marchés publics telle que modifiée, notamment le titre I (exception des articles 12 et 14), le chapitre 1er du titre 2, l'article 92 ;

Vu l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques tel que modifié, notamment les articles 6, 7 et 124 ;

Vu l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, tel que modifié ;

Vu la loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Vu le décret wallon du 30/03/1995 relatif à la publicité de l'administration tel que modifié ;

Vu l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Considérant que l'estimation tenant compte de la durée, de la valeur totale et de tout élément économique, et malgré les circonstances exceptionnelles, semble inférieure au seuil de 30.000 euros HTVA, ce qui permet de faire choix de la passer par un marché de faible montant ;

Considérant les inondations intervenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire communal impactant de nombreux administrés ;

Considérant ainsi, que tant la survenance de ces inondations que leur ampleur n'étaient pas prévisibles ;

Considérant que bon nombres d'administrés ont dû être évacués de toute urgence, abandonnant en l'état leur immeuble inondé et vivant un traumatisme ;

Considérant que la Commune a souhaité mettre en place un soutien psychologique et social au bénéfice de ses administrés ;

Considérant l'offre de l'Association Interrégionale de Guidance et de Santé ASBL prévoit la mise à disposition de la Commune d'une psychologue à concurrence de 9H par semaine du 1er novembre au 30 novembre 2021 ;

Considérant qu'aucun service d'aide psychosociale ne proposait un suivi identique à un tarif inférieur ;

Vu la doctrine et la jurisprudence quant au principe général de non rétroactivité et ses exceptions de stricte interprétation, notamment La rétroactivité peut uniquement être justifiée lorsqu'elle est indispensable pour réaliser un objectif d'intérêt général. (CC, N°41/2008, 4 mars 2008) ou encore il n'est possible de déroger au principe de non-rétroactivité que de manière très exceptionnelle, à savoir lorsque cela s'avère absolument nécessaire en vue du bon fonctionnement de l'administration, ou de la régularisation d'une situation de fait ou de droit, (...) (CE, N° 221.864 ; 20 décembre 2012) ;

Considérant en conséquence, l'intérêt général voire communal de cette intervention, ces prestations devaient être réalisées dans les plus brefs délais ;

Considérant que le moindre retard aurait occasionné un préjudice évident en ce sens qu'il aurait reporté l'intervention des services communaux et donc aggravé les conséquences des inondations tant pour la Commune que pour ses citoyens ;

Considérant par ailleurs, la régularisation d'une situation de fait ;

Vu la délibération du Collège communal en date du 8 novembre 2021 décidant notamment :

§1. D'attribuer le marché relatif au service de soutien psychosocial : L'Association Interrégionale de Guidance et de Santé ASBL (AIGS), dont le numéro d'entreprise est le 0409.115.415 et dont le siège social est situé à 4041 Vottem, rue Vert-Vinâve, 60.

§2. D'adhérer à la convention de collaboration organisant les modalités de ce service de soutien psychosocial laquelle est intégralement reproduite ci-après, avec mention du budget maximal de 1516 euros toutes charges comprises pour la période du 1er novembre au 30 novembre 2021 : Convention de collaboration établie entre la Commune d'Esneux et l'Association Interrégionale de Guidance et de Santé ASBL

Suite aux inondations du 14 juillet 2021 et à l'urgence psycho-médico-sociale qui s'en est suivie ;

Vu les liens de collaborations qui existent entre les parties (Service de santé mentale de Comblain/ antenne sur Esneux) ;

Vu la demande de la Commune d'Esneux concernant la mise à disposition de ressources humaines (psychologues) en vue de renforcer l'aide aux sinistrés ;

La commune d'Esneux,

Ayant son siège : Place Jean d'Ardenne, 1 – 4130 Esneux

Ici représentée par :

La Bourgmestre, Madame Laura Iker et la Directrice générale f.f., Madame Sandrine Micelli

et

L'Association Interrégionale de Guidance et de Santé ASBL (AIGS), ci-après dénommée « l'association »,

Ayant son siège : Rue Vert-Vinâve 60 à 4041 Vottem

Ici représentée par :

Son Président, Monsieur Albert CREPIN et

Sa Secrétaire générale, Madame Anne-Laure GEORIS.

convient :

Article 1er

La Commune d'Esneux octroiera un montant estimé à 1516 euros à l'AIGS pour la prise en charge d'une collaboration débutant le 1er novembre au 30 novembre 2021

Article 2

L'AIGS met à disposition de la Commune d'Esneux un personnel psychologue à raison de 9h par semaine

Article 3

Le soutien psychologique sera exercé à la demande de la Commune.

Le/la psychologue travaillera en collaboration avec les équipes en place selon des modalités définies avec la direction de la Commune.

Article 4

Les missions de l'agent dont il est question aux articles précédents seront :

- Assurer un soutien individuel ou familial de première ligne des personnes ou familles impactées socialement et psychologiquement par les inondations,

- Eventuellement, assurer des groupes de parole ;

- Eventuellement, assurer des entretiens psychosociaux en binôme avec des travailleurs sociaux ;

- Réorienter vers le service adéquat les personnes nécessitant un suivi psychologique de longue durée ;

- Répondre aux demandes d'information, d'écoute, de conseils ;

- Participer à des échanges pluridisciplinaires autour d'une même situation dans le respect du secret professionnel partagé ;

- Travailler dans les locaux définis par la Commune et/ou au domicile des usagers ;

- Communiquer son expertise en la matière ;

- Afin d'optimaliser la qualité des interventions, participer à des séances de supervision individuelles ou collectives assurées par un formateur de l'AIGS. Ces supervisions sont réalisées par du personnel spécialisé et expérimenté en santé mentale. A la demande de la Commune, cette supervision pourra être étendue aux travailleurs sociaux selon des modalités à déterminer.

Article 5

Au terme de la convention, les parties évalueront la situation et la pertinence ou non de prolonger l'action.

Article 6

Le public concerné est toute personne sinistrée suite aux inondations.

Article 7

La Commune d'Esneux prendra en charge les frais (salaire et coûts annexes, déplacements, secrétariat social, supervision) inhérents au personnel mis à disposition par l'association sur base d'une facture établie par celle-ci et justifiée par un relevé desdits frais sans pouvoir dépasser la somme de 1516 euros toutes charges comprises.

L'Association s'engage à :

-Ne pas présenter les dépenses facturées à la Commune d'Esneux dans le cadre d'autres subventions publiques ou assimilées ;

-Fournir toutes les informations nécessaires relatives auxdites dépenses dans le cas de contrôles par le pouvoir subsidiant ;

-Respecter les règles relatives aux marchés publics pour lesdites dépenses.

En cas de contestation, les Tribunaux de Liège sont les seuls compétents.

Fait à Esneux en double exemplaire, le .....08/11/2021.....

Pour l'AIGS,

La Secrétaire générale,

Le Président,

Pour le collège communal d'Esneux,

La Bourgmestre, Le Directeur Général

A.-L. GEORIS.

A. CREPIN.

L. IKER

S. KAZMIERCZAK

Considérant que la dépense de 1516€ a été imputée sur l'article 140/124-06 du budget de l'exercice 2021 (article spécifique inondations pour les prestations de tiers);

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1 :

DE PRENDRE CONNAISSANCE de la décision du Collège communal du 8 novembre 2021 décidant notamment 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, ce qui induit des problèmes sanitaires importants et de recourir à la procédure négocié sans publication préalable vise à l'article 42, 1er 1<sup>B</sup> de la loi du 17/06/2016 pour la mise en place d'un soutien social, considérant que les événements étaient imprévisibles et non imputables au Pouvoir adjudicateur.

Article 2 :

D'ADMETTRE LA DEPENSE y relative.

## **ENVIRONNEMENT**

### **7. Environnement - actions zéro déchet - mandat à Intradel**

Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008 relatif à l'octroi de subventions aux pouvoirs subordonnés en matière de prévention et de gestion des déchets, ci-après dénommé l'Arrêté ;

Vu l'arrêté du 18 juillet 2019 modifiant l'AGW du 17 juillet 2008 relatif à l'octroi de subventions aux pouvoirs subordonnés en matière de prévention et de gestion des déchets (dit AGW « petits subsides ») pour y intégrer une majoration des subsides prévention de 0.50 €/hab. pour les communes s'inscrivant dans une démarche Zéro Déchet ;

Vu le courrier d'Intradel du 22 décembre 2021 par lequel l'intercommunale propose deux actions zéro déchet à destination des ménages, à savoir :

#### **Action 1 - Poursuite de la campagne de sensibilisation aux langes lavables lancée en 2021**

En janvier 2022, les langes jetables ne pourront plus être jetés dans le conteneur à déchets organiques suite à la forte évolution de la composition des langes. Les fabricants y ont en effet massivement remplacé la cellulose biodégradable par un polymère superabsorbant (souvent du polyacrylate de sodium) qui n'est pas dégradable en biométhanisation. Un linge est aujourd'hui constitué de 76% de plastique. Résultat, les langes dans les déchets organiques provoquent une contamination du compost par des plastiques qui se retrouvent sur les champs.

L'utilisation des langes lavables est une alternative plus écologique et plus économique. Cela permet d'éviter 5 000 langes jetables par enfant en deux ans et demi. Côté budget, le calcul est simple : en moyenne 1 500 €, plus le coût des poubelles, pour les langes jetables contre de 800 € à 1 200 € pour la version lavable tout inclus (achat des langes, lavage et voiles de protection inclus).

En plus d'être économiques et écologiques, les versions modernes des langes lavables sont faciles à utiliser et à entretenir et c'est ce que nous souhaitons expliquer aux futurs parents ainsi qu'aux professionnels de la petite enfance via la campagne suivante :

Parcours vidéo sur [www.intradel.be](http://www.intradel.be) et distribution de brochures de sensibilisation dont le but est de fournir aux parents, futurs parents et professionnels de la petite enfance, des informations simples, concrètes et pratiques sur l'achat, l'entretien, le change, les gestes à éviter, l'organisation de l'espace linge...

En collaboration avec un coach linge lavable, organisation de séances d'information et rencontres avec une famille témoin pour partager d'expériences : passer de la théorie à la pratique, connaître leurs avantages et inconvénients, apprendre à les entretenir au mieux, réfléchir sur comment s'équiper sans se ruiner...

Dans les limites budgétaires calculées au prorata du nombre d'habitants/commune, l'octroi d'une prime à l'achat ou à la location de langes lavables :

-Montant plafonné à max 200 € et 50% de la facture

#### **Action 2 - Campagne de sensibilisation à l'eau du robinet**

Promouvoir l'eau du robinet, c'est ouvrir la réflexion sur les bienfaits de l'eau sur notre santé, sur les économies réalisées quand on la préfère aux boissons du commerce mais aussi et surtout sur la grosse diminution de déchets d'emballage qui en découlent.

Parmi les pays européens, la Belgique est un des plus gros consommateurs d'eau en bouteille. Un beau gâchis quand on sait que nous avons accès à une des meilleures eaux de distribution d'Europe (en termes de qualité) et que l'eau du robinet coûte 150 à 600 fois moins cher que l'eau en bouteille. Selon Ecoconso, boire l'eau du robinet permet d'économiser en moyenne 200 €/pers/an.

Mais il faut dire que l'eau du robinet est victime d'une mauvaise image : elle n'aurait pas bon goût (question d'habitude, un petit 'blind test' est éclairant à ce sujet et puis il existe des petits trucs pour améliorer son goût) ; il y en a aussi qui disent qu'elle ne serait peut-être pas sans danger pour la santé...

Un travail de fond pour informer, sensibiliser et promouvoir l'eau du robinet pourrait influencer les comportements de consommation pour notre plus grand bien et celui de la planète !

Concrètement ce qui est proposé :

1. Fourniture d'une brochure de sensibilisation sur les avantages économiques, sanitaires et ZD de l'eau du Robinet. D'autres conseils seront également abordés : comment améliorer son goût ? Le filtrage est-il nécessaire ? Comment la rendre pétillante ? Comment l'aromatiser ?...

2. La présence d'un bar à eau sur un événement communal. L'animation « Bar à eaux » consiste en un test à l'aveugle de différents types d'eau. Les participants sont acteurs de l'atelier à travers les dégustations. Il s'agit tout simplement d'identifier les différents types d'eau dégustés et de tenter de reconnaître l'eau du robinet.

Les objectifs de sensibilisation via ce bar à eau sont :

-Démontrer au travers d'ateliers de démonstration, que l'eau du robinet est tout à fait propre à la consommation.

-Donner des trucs et astuces pour surmonter les préjugés et les freins à la consommation d'eau du robinet.

-Amener les participants à s'interroger sur leurs choix de consommation.

3. Développement de vidéos illustrant les astuces et conseils repris dans la brochure de sensibilisation.

Considérant que ce mandant s'inscrit dans l'action 1.6.3.1 du PST « Élaborer un plan d'action sur le ZD en faveur des citoyens, des écoles et des commerces » et répond à l'objectif stratégique 1.6. « Développer de la politique environnementale » et à l'objectif opérationnel 1.6.3. « Diminuer la production de déchets sur le territoire communal » ;

Vu l'engagement de la commune dans la campagne Zéro-Bio Déchets ;

Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1 :

de mandater l'intercommunale Intradel pour mener les actions ZD locales 2022

Article 2 :

de mandater l'intercommunale Intradel, conformément à l'article 20§2 de l'Arrêté susmentionné, pour la perception des subsides relatifs à l'organisation des actions de prévention précitées prévus dans le cadre de l'Arrêté susmentionné.

Article 3:

de transmettre une copie de la présente délibération à Intradel (Port de HERSTAL, Pré Wigi 20, 4040 Herstal).

## FINANCES

### **8. Procès-verbal de vérification de la caisse communale pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021**

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

Vu le règlement général sur la comptabilité communale ;

Vu la situation de la caisse communale au 31/12/2021 dressée par la Directrice financière f.f. en date du 3 janvier 2022 ;

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, arrêtée à la date du 31 décembre 2021, l'avoir à justifier et justifié s'élevant à **6.774.549,85€**.

### **9. Admission des dépenses de personnel en dépassement des crédits budgétaires 2021, ordonnancées par le Collège communal.**

Vu le CDLD, notamment l'art. L1123-23 et l'article L1311-5, al. 2 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2007 portant le règlement général sur la comptabilité communale, et notamment son article 11 ;

Vu les délibérations du Conseil communal des 19 novembre 2020 et 24 juin 2021 arrêtant respectivement le budget de l'exercice 2021 et sa 1<sup>ère</sup> modification ;

Vu la délibération du Collège communal du 27 décembre 2021 par laquelle celui-ci décide de pourvoir aux dépenses de personnel pour le mois de décembre 2021, sur base des prévisions établies par le service des ressources humaines, en dépassement des crédits disponibles aux enveloppes budgétaires suivantes : 104/11E-ee, 121/11E-ee, 131/11E-ee, 137/11E-ee, 140xx/11E-ee, 761/11E-ee, 762/11E-ee, 763/11E-ee, 766/11E-ee, 832/11E-ee, 840/11E-ee, 921/11E-ee ;

Considérant que le montant total des dépenses de personnel s'élève, avant comptabilisation des salaires relatifs aux garderies du mois de décembre dans les écoles communales, à 7.481.315,05 € soit 1.561,10 € de plus que prévu au budget 2021, ce qui correspond à une précision dans les projections budgétaires de dépenses de personnel de 100,021% ;

Considérant dès lors que les dépassements observés au niveau des enveloppes budgétaires n'entraînent qu'un très léger dépassement du montant global prévu au budget pour les dépenses de personnel ;

Considérant que les dépenses de personnel s'imposent à la Commune et qu'elle ne peut en rien s'y soustraire ;

Vu la note de synthèse explicative reprise sous observations ;

Vu l'avis favorable de la Directrice financière f.f. ;

Vu l'avis favorable du Directeur général. ;

DECIDE à l'unanimité;

d'admettre les dépenses de personnel ordonnancées par le Collège communal pour le mois de décembre en dépassement des crédits disponibles au budget 2021 aux enveloppes budgétaires suivantes :

104/11E-ee, 121/11E-ee, 131/11E-ee, 137/11E-ee, 140xx/11E-ee, 761/11E-ee, 762/11E-ee, 763/11E-ee, 766/11E-ee, 832/11E-ee, 840/11E-ee, 921/11E-ee.

Ce dépassement représente 0,021% du budget prévisionnel en matière de dépenses de personnel pour 2021, soit 1.561,10€, avant comptabilisation des dépenses relatives aux salaires des garderies pour le mois de décembre dans les école communales.

### **10. Paiement de factures relatives au service des Travaux( sans bon de commande) (Article 60)**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général de la comptabilité communale et notamment l'article 60 ;

Considérant que plusieurs factures de fournisseurs sont arrivées au service des finances sans avoir fait l'objet d'un bon de commande préalable (reconduction de location de matériel post-inondations);

Vu l'avis favorable du Directeur général;

PREND CONNAISSANCE;

des délibérations du Collège communal prises en séance du 20 décembre 2021 et intitulées : « *paiement de plusieurs factures relatives au service des travaux* » Fournisseurs LOXAM, BOELS, BIG-MAT MATERIAUX 2000 ;

### **11. Paiement de factures relatives au service des Travaux( sans bon de commande) (Article 60)**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général de la comptabilité communale et notamment l'article 60 ;

Considérant que plusieurs factures de fournisseurs sont arrivées au service des finances sans avoir fait l'objet d'un bon de commande préalable (reconduction de location de matériel post-inondations);

Vu l'avis favorable du Directeur général;

PREND CONNAISSANCE;

des délibérations du Collège communal prises en séance du 20 décembre 2021 et intitulées : « *paiement de plusieurs factures relatives au service des travaux* » Fournisseurs BOELS RENTAL - LOXAM et BIG-MAT MATERIAUX 2000;

## **12. Paiement de factures relatives au service des Travaux( sans bon de commande) (Article 60)**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures ;  
 Considérant l'arrêté du Gouvernement wallon portant le règlement général de la comptabilité communale et notamment l'article 60 ;  
 Considérant qu'une facture d'un fournisseur est arrivée au service des finances sans avoir fait l'objet d'un bon de commande préalable (réparation sanitaire pour la Croix-Rouge - Firme Van Marck) ;  
 Vu l'avis favorable du Directeur général ;  
 PREND CONNAISSANCE ;  
 de la délibération du Collège communal prise en séance du 13 décembre 2021 et intitulée : "Service des Travaux - Paiement d'une facture relative à une réparation sanitaire pour la Croix-Rouge"

## **MARCHÉS PUBLICS**

### **13. Entreprise d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance - Coordination de la réalisation des travaux en matière de sécurité et santé - 3P 1956 - Approbation des conventions et autorisation de passer commande**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 § 1er relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;  
 Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;  
 Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment les articles 2 et 48 (marché conjoint) ainsi que 92 (le montant estimé HTVA n'atteint pas le seuil de 30.000,00 €) ;  
 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 ;  
 Considérant le Code de l'Eau et notamment l'article R273 ;  
 Vu le courrier de l'AIDE en date du 14 décembre 2021 concernant l'entreprise d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance ;  
 Que l'entreprise d'égouttage dont question est un dossier conjoint inscrit au PIC 2019-2021 lequel comprend principalement :

- A charge de la S.P.G.E. : la pose d'un égout ;
- A charge de la Commune d'Esneux : la réfection de la voirie.

Que le montant total des travaux est actuellement estimé à 484.552,21 € HTVA réparti comme suit :

- 321.612,50 € HTVA à charge de la S.P.G.E.
- 162.939,71 € HTVA à charge de la Commune d'Esneux.

Qu'en application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur en matière de sécurité et de santé en phase réalisation des travaux doit être désigné pour la réalisation de cet ouvrage ;  
 Que cette mission de coordination est passée par un marché de services de code CPV 71317210-8 défini par le règlement européen (CE) n° 213/2008 ;  
 Considérant que l'A.I.D.E. est le pouvoir adjudicateur chargé de la gestion du marché de services relatif à la coordination en matière de sécurité et de santé en phase réalisation des travaux dont question ;  
 Que le montant de la mission de coordination en matière de sécurité et de santé des travaux en phase réalisation est estimé à 0,2270 % du montant total des travaux d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance soit, en l'occurrence, à 484.552,21 € HTVA x 0,2270 % = 1.100,00 € HTVA ;  
 Que les frais et honoraires du coordinateur en phase réalisation sont pris en charge pour la partie qui les concerne par :

- La S.P.G.E. ;
- La Commune d'Esneux ;

Que le montant de ce marché étant inférieur au montant de 30.000 € HTVA fixé à l'article 92 de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, le marché a été passé sur base d'un faible montant ;  
 Considérant le cahier spécial des charges et ses annexes ainsi que le rapport d'examen des offres établi par l'A.I.D.E. en date du 7 décembre 2021 relatifs au marché de service précité ;  
 Considérant le rapport d'examen des offres précité duquel il ressort que la SRL ENCOTRA, Drève de Jette Foolz 3 à 5022 COGNELEEE, a déposé l'offre régulière la plus intéressante, prévoyant la rémunération de la mission de coordination en phase réalisation à 0,1810 % du montant global des travaux, soit une estimation de 877,04 € HTVA, répartie comme suit :

- 582,12 € HTVA à charge de la S.P.G.E. ;
- 294,92 € HTVA à charge de la Commune d'Esneux ;

Considérant que la Direction de l'AIDE a :

- Approuvé les documents du marché de coordination en matière de sécurité et de santé en phase réalisation des travaux d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance ;
- Approuvé le mode de passation du marché de coordination en matière de sécurité et de santé en phase réalisation des travaux d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance (marché public de faible montant) ;
- Fait sien le rapport d'examen des offres du 7 décembre 2021 et ses motifs ;
- Attribué le marché de coordination en matière de sécurité et de santé en phase réalisation des travaux d'égouttage et de rénovation de la voirie rues de Fêchereux et de la Résistance à la Société ENCOTRA pour un montant d'honoraires calculé sur base du montant réel des travaux et selon le taux de 0,1810 % ;

Considérant la convention de marché de services entre l'A.I.D.E., la Commune d'Esneux et la SRL ENCOTRA, convention qu'il y a lieu d'approver afin d'autoriser l'A.I.D.E., pouvoir adjudicateur chargé de la gestion du marché, à passer commande du marché de services à la SRL ENCOTRA ;  
 Vu la fiche 1.17.1.3. du Plan Stratégique Transversal 2018-2024 ;  
 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 ;

D'approuver le rapport d'examen des offres et ses motifs, rédigé le 7 décembre 2021 par l'A.I.D.E., duquel il ressort que le montant global des honoraires est estimé à 877,04 € HTVA, réparti comme suit :

- 582,12 € HTVA à charge de la S.P.G.E.;
- 294,92 € HTVA à charge de la Commune d'Esneux,  
ce montant devant être recalculé sur le montant réel des travaux au montant du décompte final;
- De charger le Collège communal d'autoriser l'AIDE à commander le marché de services relatif à la coordination de la réalisation des travaux en matière de sécurité et santé (rues de Fêchereux et de la Résistance) à la SRL ENCOTRA, Drève de Jette Foolz 3 à 5022 COGNELEEF, pour un montant d'honoraires calculé sur base du montant réel des travaux et selon le taux de 0,1810 % ;
- De retourner, dûment signés, les trois exemplaires de la convention.

---

**14. INONDATIONS JUILLET 2021 - ACQUISITION D'UN VEHICULE UTILITAIRE RENAULT MASTER - 3P 1864 - PRISE DE CONNAISSANCE DE LA DECISION DU COLLEGE DU 270921 ET ADMISSION DE LA DEPENSE Y RELATIVE**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-4 relatif aux compétences du Collège communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 lequel stipule que « Le Conseil choisit le mode de passation des marchés de travaux, de fournitures ou de services et en fixe les conditions. (...) En cas d'urgence impérieuse résultant d'évènements imprévisibles, le Collège communal peut d'initiative exercer les pouvoirs du conseil visés à l'alinéa 1er. Sa décision est communiquée au Conseil communal qui en prend acte, lors de sa prochaine séance. »

Vu l'article L1311-4 1er dudit Code lequel prévoit que « Aucun article des dépenses du budget ne peut être dépassé, et aucun transfert ne peut avoir lieu » ;

Vu l'article 1311-5 dudit Code lequel précise 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 17 juin 2016 relative aux marchés publics telle que modifiée, notamment le titre I (exception des articles 12 et 14), le chapitre 1er du titre 2, l'article 92 ;

Vu l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques tel que modifié, notamment les articles 6, 7 et 124 ;

Vu l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, tel que modifié, rendu applicable dans son intégralité au présent marché en vertu de l'article 6, §5 ;

Vu la loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;

Vu le décret wallon du 30/03/1995 relatif à la publicité de l'administration tel que modifié ;

Vu l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ;

Considérant que l'estimation tenant compte de la durée, de la valeur totale et de tout élément économique, et malgré les circonstances exceptionnelles, semble inférieure au seuil de 30.000 euros HTVA, ce qui permet de faire choix de la passer par un marché de faible montant ;

Considérant les inondations intervenues les 15 et 16 juillet 2021 sur le territoire communal impactant de nombreux administrés ;

Considérant ainsi, que tant la survenance de ces inondations que leur ampleur n'étaient pas prévisibles ;

Considérant que presque tous les véhicules communaux ont été sinistrés au cours de ces inondations ;

Considérant la nécessité pour les services communaux de disposer de véhicules utilitaires au quotidien ;

Qu'après consultation du marché automobile utilitaire neuf toutes marques, il apparaît que le stock soit quasi nul ou avec des délais très longs ;

Qu'après consultation de la plate-forme RENAULT, il apparaît qu'un véhicule RENAULT MASTER était disponible immédiatement ;

Vu la délibération du Collège communal du 27 septembre 2021 décident d'attribuer le marché relatif à l'acquisition du véhicule utilitaire RENAULT MASTER au garage ENCLIN, rue Simonis, 33 à 4130 ESNEUX pour la somme de 22.494,88€ HTVA, soit 27.218,52€ TVAC ;

Considérant toutefois que la rétroactivité peut être justifiée lorsqu'elle est indispensable pour réaliser un objectif d'intérêt général. (CC, N°41/2008, 4 mars 2008) ou encore lorsque cela s'avère absolument nécessaire en vue du bon fonctionnement de l'administration, ou de la régularisation d'une situation de fait ou de droit, (...) (CE, N° 221.864 ; 20 décembre 2012) ;

Considérant en conséquence, l'intérêt général voire communal de cette intervention, ces prestations devaient être réalisées dans les plus brefs délais ;

Considérant par ailleurs, qu'il s'agissait de régulariser en partie une situation de fait, tenant compte des éléments précités, l'attribution, sous le bénéfice d'une urgence avérée pour satisfaire aux missions de sécurité et de santé publiques ;

Considérant que les dépenses relatives à ce marché seront imputées sur l'article 140/743-52 du budget extraordinaire 2021;

Vu l'avis favorable du Directeur financier;

Vu l'avis favorable du Directeur général;

DECIDE à l'unanimité;

Article 1 :

de prendre connaissance de la décision du Collège communal du 27 septembre 2021 décident notamment 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, ce qui a induit des problèmes sanitaires importants et de recourir à la procédure négociée sans publication préalable visée à l'article 42, 1er, 1<sup>o</sup>b) de la loi du 17/06/2016 pour l'acquisition d'un véhicule RENAULT MASTER, considérant que les évènements étaient imprévisibles et non imputables au Pouvoir adjudicateur.

Article 2 :

d'admettre la dépense y relative.

---

**15. Travaux - Dépassement de crédit à l'article ordinaire 351/124-xx - Facture CILE - réparation de bouche d'incendie**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1311-4 1<sup>er</sup> dudit Code lequel prévoit que « Aucun article des dépenses du budget ne peut être dépassé, et aucun transfert ne peut avoir lieu » ;

Vu l'article 1311-5 dudit Code lequel précise que « Le Conseil peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à cet effet une résolution motivée » ;

Attendu que plusieurs factures CILE relatives à des réparations de bouche d'incendie sont arrivées ;  
 Que le disponible globalisé du budget ordinaire 351/124/06 2021 ne permet pas la totalité de ces dépenses et nécessite un dépassement de crédit ;  
 Que ce cas de figure s'est déjà présenté trois fois et qu'il est susceptible de se présenter à nouveau, les inondations ayant causé de nombreux dégâts, notamment au niveau des bouches d'incendie ;  
 Considérant la nécessité légale pour l'Administration d'honorer la facture de réparation de bouches d'incendie ;  
 Vu l'avis favorable du Directeur général ;  
 DECIDE par 21 voix pour, 1 voix contre et 0 abstentions  
 D'autoriser le dépassement de crédit aux articles 351/124-02 et 351/124-06 du budget ordinaire de l'année 2021 pour les factures CILE relatives aux réparations de bouches d'incendie.

---

#### **16. Accord cadre - rénovation des bâtiments pour accueil des personnes sinistrées - 3P 1963**

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 la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;  
 Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 42, § 1, 1<sup>o</sup> a) (la dépense à approuver HTVA n'atteint pas le seuil de 140.000,00 €) et l'article 43 ;  
 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, notamment l'article 90, 1<sup>o</sup> ;  
 Considérant le cahier des charges 3P N° 1963 relatif à l'accord-cadre 2022-2023 pour l'intervention de divers corps de métier dans les bâtiments résidentiels, cahier des charges établi par la Cellule marchés publics, en collaboration avec le Service Technique Communal ;  
 Considérant que ce marché est divisé en lots :  
 \* Lot 1 (TRAVAUX PREPARATOIRES ET DE FIN DE CHANTIER);  
 \* Lot 2 (TRAVAUX DE MACONNERIE);  
 \* Lot 3 (FINITIONS EXTERIEURES);  
 \* Lot 4 (FINITIONS INTERIEURES);  
 \* Lot 5 (SANITAIRE);  
 \* Lot 6 (ELECTRICITE);  
 \* Lot 7 (PEINTURE);  
 Considérant qu'au moment de la rédaction des conditions du présent marché, l'administration n'est pas en mesure de définir avec précision les quantités de travaux dont elle aura besoin, d'autant que des logements sont encore en cours d'acquisition ;  
 Considérant qu'à l'heure actuelle, le montant estimé de ce marché s'élève approximativement à 41.322,31 € HTVA/50.000 € TVAC (pour les logements situés rue de la Lèche et au Clos des Sources) mais qu'en tout état de cause, le montant limite de commande s'élèvera à 140.000,00 € HTVA, ce sur deux ans maximum, soit jusqu'au 31/12/23 ;  
 Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publication préalable ;  
 Attendu qu'il n'est en effet pas adéquat de recourir à une procédure ouverte, cette dernière étant très longue, plus lourde et plus coûteuse, et demandant aux services administratifs un surcroît de travail ne se justifiant absolument pas dans le cas présent ;  
 Considérant que les crédits permettant ces dépenses sont inscrits au budget extraordinaire de l'exercice 2022, sous divers articles en fonction des bâtiments concernés ;  
 Vu la notice de synthèse explicative reprise sous observations ;  
 Vu l'avis favorable, du Directeur financier, joint au dossier ;  
 Vu l'avis favorable du Directeur général ;  
 DECIDE à l'unanimité ;  
 sous réserve d'approbation du budget de l'exercice 2022 par l'Autorité de Tutelle,  
 Article 1er  
 D'approuver le cahier des charges 3P N° 1963 et le montant estimé de l'accord-cadre relatif à l'intervention de divers corps de métier, documents 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 € HTVA/50.000 € TVAC (pour les logements situés rue de la Lèche et au Clos des Sources) mais qu'en tout état de cause, le montant limite de commande s'élèvera à 140.000,00 € HTVA, en fonction des autres bâtiments à encore acquérir ou à rénover, ce sur deux ans, soit jusqu'au 31/12/23.  
 Article 2  
 De passer le marché par la procédure négociée sans publication préalable.  
 Article 3  
 De financer cette dépense par les crédits inscrits au budget 2022, sous divers articles en fonction des bâtiments concernés.

---

#### **JEUNESSE**

#### **17. Affiliation 2022 au Creccide asbl**

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L3131-1, §4, 3<sup>o</sup> ;  
 Vu l'objectif stratégique du PST 2020-2025 de développement d'une commune « jeune admis » et notamment l'objectif opérationnel de renforcer la mise en réseau des opérateurs jeunesse ;  
 Vu le courrier du 6 octobre 2021 concernant l'affiliation au CRECCIDE ASBL des communes afin de les accompagner dans leur démarche de suivi des structures participatives des jeunes et des enfants au niveau communal ;  
 Vu la convention de partenariat et les conditions, reprise au dossier électronique ;  
 Attendu que le CRECCIDE (Carrefour Régional et Communautaire de la Citoyenneté et de la Démocratie) est l'organe de référence au niveau de l'éducation et de la formation des enfants et jeunes de toutes les écoles et communes wallonnes ;  
 Attendu que le CRECCIDE offre un soutien pédagogique et méthodologique très intéressant qui pourrait s'avérer très utile dans le cadre d'un travail sur la participation des jeunes à la vie commune et politique ;  
 Attendu que ses compétences se prolongent également dans la mise en place d'animations d'éducation à la citoyenneté ou encore la construction de processus de consultation, de concertation, de mobilisation des acteurs jeunesse et des jeunes ;

---

Considérant le soutien et l'expertise de terrain que peut apporter le CRECCIDE asbl aux acteurs de la jeunesse de la Commune et plus spécifiquement au Service Jeunesse ;  
Considérant que la Commune d'Esneux pourra être représentée au sein de l'Assemblée générale du Creccide ;  
Attendu que la cotisation communale s'élève à 400 euros par an (en fonction du nombre d'habitants) ;  
Attendu que des crédits suffisants sont inscrits à l'article 761/12401-48 (dépenses Jeunesse) du budget ordinaire 2022 ;  
Vu la notice de synthèse explicative reprise au dossier électronique ;  
Vu l'avis favorable du Directeur général ;

DECIDE à l'unanimité ;

-DE DESIGNER M. Steve METELITZIN, Membre du Collège communal en charge de la Jeunesse, afin de participer à l'Assemblée Générale du CRECCIDE asbl ;  
-D'AUTORISER l'affiliation de la Commune d'Esneux au CRECCIDE asbl pour la somme de 400€/an au départ de l'article budgétaire 761/12401-48 (dépenses jeunesse) du budget ordinaire 2022 ;

---

Par le Conseil communal,

Le Directeur général,,  
(sé) Stefan **KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,,  
(sé) Laura **IKER**