

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025

- Sont présents :** MADAME IKER LAURA, BOURGMESTRE-PRÉSIDENTE;
MADAME GOBIN PAULINE, ~~MADAME FLAGOTHIER ANNE-CATHERINE~~,
MONSIEUR GEORIS PIERRE, MONSIEUR KALBUSCH SERGE, MONSIEUR
RIGAUX VINCENT, MEMBRES DU COLLÈGE COMMUNAL;
MONSIEUR METELITZIN STEVE, PRÉSIDENT DU CPAS;
MONSIEUR LAMALLE PHILIPPE, MADAME ARNOLIS CAROLE, MONSIEUR
PERET JÉRÉMY, MONSIEUR STERCK PHILIPPE, MONSIEUR CHINKHOYEV
MUSLIM, MONSIEUR HENNUS ALAIN, MONSIEUR MARTIN PIERRE,
MONSIEUR CHARMETANT ADRIEN, MADAME DELIZE JULIE, MADAME
BODSON MARJORIE, MADAME FLAGOTHIER-DAMAS JUSTINE, ~~MONSIEUR~~
~~MOUSSEBOIS THOMAS~~, MONSIEUR PREVOO ANDY, MONSIEUR MANNONI
TOM, MADAME CUSUMANO CONCETTA, MADAME PEETERS MARIE,
CONSEILLERS;
MONSIEUR KAZMIERCZAK STEFAN, DIRECTEUR GÉNÉRAL.
- Sont excusés :** MADAME FLAGOTHIER ANNE-CATHERINE, MEMBRES DU COLLÈGE
COMMUNAL;
MONSIEUR MOUSSEBOIS THOMAS, CONSEILLERS;

La séance du Conseil communal débute à 20h05.

Le point 3 a été voté par 13 voix pour, 3 voix contre (Mmes et M. CUSUMANO, PEETERS et MANNONI) et 5 abstentions (Mme et MM BODSON, LAMALLE, STERCK, PERET et CHARMETANT).

Le point 6 a été voté par 13 voix pour et 8 abstentions (Mmes et M. CUSUMANO, PEETERS et MANNONI ainsi que Mme et MM BODSON, LAMALLE, STERCK, PERET et CHARMETANT).

Le point 7 a été voté par 20 voix pour et une abstention (M. GEORIS).

Des questions ont été posées par les Conseillers communaux aux Membres du Collège communal et qui portaient sur:

- Pierre MARTIN (MR): Quid de la présence des forains à la fête à Esneux?
- Muslim CHINLHOYEV (PS): Quid de la zone d'immersion temporaire de Mery?
- Alain HENNUS (PS): Quid de la réfection du pont d'Esneux?
- Philippe LAMALLE (Agora): Quid du vol d'une oeuvre lors de l'exposition de l'ACT à Brunsode? Quid de la régulation des clefs et de l'alarme?
- Marie PEETERS (Ecolo): Quid de la présence de TFA dans l'eau de distribution?
- Jérémy PERET (Agora): Quid du suivi du chantier des Prés de Tilff?
Quid du suivi du distributeur de cash à Tilff?
- Adrien CHARMETANT (Agora): Quid des filets d'eau qui passent sur le Ravel côté gauche?
Quid d'un school cat à Esneux?
- Philippe STERCK (Agora): Quid de la vitesse excessive rue du Roua?
- Tom MANNONI (Ecolo): Quid de l'absence d'aération au hall sportif de Tilff?

La séance du Conseil communal est levée à 21h29.

LE CONSEIL COMMUNAL,

SÉANCE PUBLIQUE

ADMINISTRATION GÉNÉRALE

1. Rapport de synergies Commune/CPAS - Adoption

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-11;

Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 28 mars 2019 fixant le canevas et le processus à suivre pour l'élaboration du rapport annuel sur les synergies entre administrations;

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 rapport de synergie présenté au Comité de direction commun le 15 septembre 2025;

Considérant que ledit rapport a fait l'objet d'une présentation et d'un débat lors de la séance du Conseil commun Commune CPAS ce 25 septembre 2025;

DECIDE à l'unanimité;

Article unique: d'adopter le rapport annuel sur les synergies entre administrations repris au dossier électronique.

AFFAIRES SOCIALES

2. Convention de partenariat entre la Commune et l'ASBL Article 27

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

Vu le projet définitif du Plan de Cohésion Sociale 2020 – 2025 adopté par le Conseil communal le 24 avril 2025 visant à proposer l'accès aux droits fondamentaux et au bien-être social ;

Vu les missions poursuivies dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale notamment en matière de lutte contre l'exclusion sociale et de développement de la citoyenneté active ;

Vu les missions de l'ASBL Article 27 ;

Attendu que cette ASBL est un outil de levier social et d'inclusion sociale, visant à faciliter la participation culturelle pour toute personne vivant une situation sociale et/ou économique difficile à travers un système de tickets culturels à tarifs réduits ;

Attendu que l'accès à la culture est un point commun entre le PCS et Article 27 ;

Considérant que la culture est un terrain d'expression, de reconnaissance et de citoyenneté, qu'elle permet de renforcer l'estime de soi, de créer du lien, de faire dialoguer les différences, de se sentir légitime à prendre sa place dans la société ;

Attendu que dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale, elle devient un outil pour :

- Soutenir la mixité sociale et la participation active des habitant.es ;
- Travailler autrement sur les fragilités (isolement, précarité, rupture, exil, ...) ;
- Favoriser la création collective et la valorisation des parcours ;
- Donner du sens à l'action sociale par l'engagement culturel.

Attendu qu'une éventuelle collaboration avec l'ASBL Article 27 permettrait de :

- Donner une visibilité accrue aux initiatives culturelles auprès d'un public qui n'y a pas toujours accès ;
- S'engager dans une démarche citoyenne et inclusive, en contribuant à l'égalité des chances ;
- Renforcer les dynamiques locales de partenariat entre monde associatif, institutions culturelles et pouvoirs publics ;
- Bénéficier d'un accompagnement professionnel dans la mise en place d'actions adaptées à la réalité des publics visés ;

Attendu que l'article 27 mettrait à disposition :

- Une expertise reconnue en médiation socio-culturelle ;
- Une équipe présente localement, en lien avec un large réseau de partenaires sociaux et culturels ;
- Un accompagnement à la mise en place de projets artistiques, ateliers créatifs, animations d'éducation permanente, sorties collectives, ...
- Des outils pédagogiques, un savoir-faire méthodologique et une vision ancrée dans les droits culturels.

Attendu que le PCS pourrait être :

- Un ancrage local et des connexions directes avec les habitant.es
- Un réseau de structures de proximité
- Un soutien financier ou logistique ponctuel (local, matériel, communication, transport, ...)
- Un appui dans l'évaluation partagée des projets et la reconnaissance institutionnelle du partenariat.

Attendu que dans le cadre de cette convention, la Commune pourrait acheter des tickets Article 27 à concurrence de 5€/ticket commandé ;

Attendu qu'il n'y a pas de montant maximum de tickets à acheter sur l'année ceux-ci ayant en plus une période de validité ;

Attendu que ceux-ci seront distribués par le PCS aux bénéficiaires (tout adulte ou enfant inscrit et fréquentant régulièrement l'institution sociale pour y utiliser ses services – cf. article 3 de la convention) ;

Considérant que le Centre Public d'Action Sociale d'Esneux a adhéré à cette convention ;

Attendu que le Fonds « PAS » (fonds pour la participation et l'activation sociale), subside octroyé aux CPAS, risque de ne pas être renouvelé en 2026 ;

Considérant l'intérêt de conclure une convention de partenariat entre Article 27 et la Commune afin de permettre la mise en œuvre du dispositif sur le territoire communal en collaboration avec les acteurs du Plan de Cohésion Sociale ;

Vu le projet de convention repris au dossier électronique ;

Considérant qu'une collaboration avec le service culture de la Commune pourrait également être mise en place dans le cadre de ce dispositif ;

Attendu que pour l'achat de tickets Article 27 il convient d'inscrire un budget d'un montant de 1.000 euros pour 2026 via la création d'un nouvel article budgétaire, sous réserve d'approbation de la tutelle ;
 Considérant que conformément aux législations sur les marchés publics et à la décision du Conseil du 27 février 2025 déléguant notamment ses compétences aux différents membres du Comité de Direction pour les dépenses relevant du budget ordinaire, limitées aux marchés et concessions d'un montant inférieur à 5.000€ HTVA, les démarches liées aux dépenses seront imputées au départ d'un article qui sera créé par le service compétent sur lequel sera inscrit un montant de 1.000€, du budget ordinaire 2026, sous réserve d'approbation de celui-ci par la tutelle ;

DECIDE à l'unanimité;

D'AUTORISER le partenariat entre l'Article 27 et le Plan de Cohésion Sociale ;

DE VALIDER ET DE SIGNER la convention de partenariat afin de permettre la mise en œuvre du dispositif sur le territoire communal en collaboration avec les acteurs du Plan de Cohésion Sociale ;

DE CHARGER le service compétent des démarches liées aux dépenses pour un montant approximatif de 1.000€ TVAC. Ces démarches seront réalisées par les services, validées par le responsable de service membre du Comité de Direction et imputées au départ d'un article budgétaire qui sera créé par le service compétent, du budget ordinaire 2026, sous réserve d'approbation de celui-ci par la tutelle ;

De CHARGER le service compétent de la création d'un nouvel article budgétaire et de l'inscription d'un montant de 1.000€, sous réserve d'approbation de celui-ci par la tutelle.

PATRIMOINE

3. Constitution d'emphytéose en faveur de la Régie communale autonome "Esneux-Tilff Développement"

Vu la Constitution ;

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

Vu sa délibération du 26 juin 2025 portant sur la création et l'approbation des statuts de la Régie communale autonome (RCA) ;

Vu sa délibération du 26 juin 2025 portant sur la désignation des administrateurs ;

Vu l'approbation de la Tutelle du 16 juillet 2025 ;

Attendu que les biens suivants doivent faire l'objet d'un transfert de propriété en faveur de la RCA « Esneux-Tilff Développement » :

- Le Hall omnisport de Tilff sis Rue du Chéra 9 et cadastré 2^{ème} Division, Section D, n°243X ;
- Le Hall omnisport d'Esneux, sis Rue de l'Athénée, 5 et cadastré 1^{ère} Division, Section B, n°535B
- Le terrain jouxtant le hall omnisport d'Esneux, sis Rue de l'Athénée et cadastré 1^{ère} Division, Section B, n°532 C

Considérant la durée de 35 ans du bail emphytéotique ;

Vu le projet d'acte de convention d'emphytéose établi par l'étude des Notaires Bovy et Lonnoy, joint au dossier ;

Considérant que le bail est conclu pour cause d'utilité publique ;

Considérant que les frais liés à cette acquisition seront à charge de la RCA « Esneux-Tilff Développement »

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

DECIDE par 13 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions

Article 1 : d'adhérer au bail emphytéotique ci-dessous :

ACTE POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

LE 5 OCTOBRE

Devant Maître Christian BOVY, notaire de la société à responsabilité limitée « BOVY-LONNOY, Notaires », ayant son siège à Comblain-au-Pont, Quai de l'Ourthe, 30

ONT COMPARU:

D'une 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;

Agissant en exécution de la délibération du Collège communal du § 2025 de laquelle délibération une copie certifiée conforme est jointe au présent acte.

Ci-après dénommée « *le Constituant* » ou « *le Propriétaire originaire* ».

D'autre part:

La régie communale autonome « **Esneux-Tilff Développement** », ayant son siège à 4130 Esneux, rue de l'Athénée 5, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 1025.950.192.

Ici représentée conformément par ses statuts par les 3 administrateurs suivants :

- Son président, Monsieur CROUGHS Pascal, demeurant à 4130 Esneux, Avenue Montefiore 10.
- Son vice-Président, Monsieur GEORIS Pierre, demeurant à 4130 Esneux, Rue de la Corniche 36A.
- Son trésorier, Monsieur Tom Moussebois, demeurant à 4130 Esneux, Avenue de Gérardon 2/B012.

Agissant en exécution de la décision prise par le conseil communal d'Esneux en sa séance du § 2025, selon extrait qui restera ci-annexé, et déclarant, pour autant que de besoin, se porter fort pour la Régie.

Laquelle déclare que le présent bail est reconnu être fait pour cause d'utilité publique en vertu de la décision prise par le conseil communal dont question ci-avant.

Ci-après dénommée « *l'Emphytéote* ».

Ainsi que parfois, chacun ensemble ou séparément, « *le(s) Comparant(s)* », s'il y a lieu respectivement « *sub 1, 2,...* ».

Avertissement requis par la loi

- Les Comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.
- Dans ce contexte, les Comparants nous ont requis d'instrumenter seul.

• Objet de l'acte - Caractéristique

- Les Comparants nous requièrent de recevoir un acte de constitution d'un droit d'emphytéose temporaire (Ci-après « *Droit d'emphytéose* »), à titre onéreux (ci-après « *Acte* »).
- Ce droit réel confère à l'Emphytéote le plein usage et la pleine jouissance d'un immeuble (par nature ou par incorporation) appartenant au Constituant, à charge pour le premier de ne pas en diminuer la valeur, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

I. Titre du constituant – état du bien - Projet

a) Titre – Bien – Origine de propriété :

Le Constituant est propriétaire du bien suivant :

Description actuelle :

COMMUNE D'ESNEUX – deuxième division – Tilff :

1) Une installation de sport, sise rue du Chera 13, cadastrée section D, numéro **0243X P0000**, d'une contenance de six mille sept cent nonante-et-un mètres carrés (6.791 m²). RC : 5.733 EUR.

COMMUNE D'ESNEUX – première division – Esneux :

2) Une installation de sport, sise rue de l'Athénée 5, cadastrée section B, numéro **0535B P0000**, d'une contenance de sept mille quatre cent cinquante-cinq mètres carrés (7.455 m²). RC : 12.060 EUR.

3) Une pâture sise en lieu-dit « Terre Delva », cadastrée section B, numéro **0532C P0000**, d'une contenance de cinq mille huit cent vingt-deux mètres carrés (5.822 m²). RC : 43 EUR.

Description au titre de propriété :

Parcelle 0243X P0000 :

« COMMUNE DE TILFF

Un ensemble de biens immeubles, cadastré ou l'ayant été section D – numéros : 201u3, 201v3, 201w3, 201x3, 201y3, 201z3, 201a4, 201b4, 201o4 partie, 243, 244a, 247f, 247h, 247i, 249f, 249g, 273d, 277 L3 partie, 278 q2 Partie, 280 u, 280 d2, 286g et 289a, pour une contenance totale de 11 Ha. 02a. 99ca. (onze hectare deux ares nonante-neuf centiares). (...) »

Parcelles 0535B et 0532C :

« COMMUNE D'ESNEUX

Parcelle en nature de pré, d'une superficie de 2 hectares, cadastrée section B, n°531,532a,535/partie,548c/partie et 593a, tel que ce bien est délimité au plan ci-annexé, dressé le 1^{er} février 1978, par Monsieur Pol CLOSSET, Géomètre-Expert immobilier. »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le constituant fait à ce sujet, les déclarations suivantes :

Concernant la parcelle sub 1) – 0243X :

Il y a plus de trente à dater des présentes, le bien a été acquis avec d'autres par la Commune de Tilff de la SOCIÉTÉ IMMOBILIERE BERNHEIM, société civile particulière, à Bruxelles aux termes d'un acte reçu le 23 décembre 1954 par le Bourgmestre de la Commune de Tilff, Monsieur Léon BRAINE dûment transcrit.

Concernant les parcelles sub 2 et 3) – 02535B et 0532C :

Il y a plus de trente à dater des présentes, le bien a été acquis avec d'autres par la Commune d'Esneux du Centre Public d'Aide Sociale de la Ville de Liège aux termes d'un acte reçu le 21 février 1978 devant le Bourgmestre de la Commune d'Esneux, Monsieur HERMAN Adrien, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 28 février suivant, volume 3745, numéro 5.

Le futur titulaire de droit sur le Bien devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

b) État du Bien :

En l'état, le Bien abrite en particulier, au titre d'ouvrage et de plantations, un complexe sportif.

c) Valeur du Bien :

À l'effet de vérifier l'interdiction de diminuer la valeur du Bien, une estimation a été réalisée entre parties.

d) Projet :

L'Emphytéote déclare que son intention consiste en l'utilisation du bien à des fins de réalisation de son objet social à savoir l'exploitation d'installations de sport (ci-après « *Projet* »), sans engagement généralement quelconque au bénéfice du Constituant.

II. Etat des contraintes

a) État d'occupation

Le Constituant du Droit d'emphytéose déclare et garantit que le Bien est occupé par l'emphytéote.

b) État de charges et sûretés

Le Constituant déclare que le Bien est quitte et libre de toutes sûretés (hypothèque, privilège ou gage), saisies, charges ou empêchements généralement quelconques.

c) Servitudes et obligations préexistantes

L'Emphytéote est subrogé dans les droits et obligations du Constituant pour autant que ces « servitudes et obligations préexistantes » revêtent un caractère réel et soient toujours d'actualité. À ce propos, le Constituant précise n'avoir connaissance d'aucune servitude grevant le bien et n'avoir personnellement consenti ni laissé créer aucune servitude sur ledit bien et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune.

Le titre de propriété des parcelles sub 2 et 3) ne contient pas de servitude ni de condition spéciale.

Le titre de propriété de la parcelle sub 1), contient les servitudes et conditions spéciales suivantes :

« Conditions Spéciales

La SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM exécutera, quand bon lui semblera, la voirie figurée au plan ci-annexé (plan "dressé par M. BERTRAND, géomètre juré à Ans, le dix-huit décembre mil neuf cent quarante) sous les lettres M et Q; elle pourra toujours en modifier l'emplacement, si elle le juge nécessaire, sans qu'aucun recours puisse être exercé contre elle par qui que ce soit."

Elle n'aura aucun engagement en ce qui concerne l'exécution ou non de la voirie secondaire K et T qu'elle pourra du reste modifier en tout temps, à son gré.

Le régime des eaux alimentant l'étang du château sera maintenu, mais la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM aura en tout temps la faculté d'apporter à ce régime toutes les modifications qu'elle jugera éventuellement nécessaires, et ce sans aucune indemnité de quelque nature qu'elle soit."

Le régime des servitudes concernant les dépendances en général sera arrêté de commun accord.

Il est cependant fait observer que la partie de la cour de la ferme indiquée sous les lettres E. F. G. et H. est frappée de servitude de non aedificandi au profit de la partie réservée par Monsieur et Madame DEVIGNEE".

Les constructions qui seront érigées sur la propriété auront un caractère de villa ou de bungalow.

Elles devront être pourvues de toitures à versants en tuiles, ardoises, ou en matériaux d'aspect décoratif.

Les clôtures en général entre les lots seront constituées par des haies vives, des plantes toujours vertes, ou des murets bas surmontés de petits grillages dont la hauteur totale sera de un mètre vingt-cinq centimètres (1m.25) au maximum."

La SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM récupérera comme elle l'entendra, des acquéreurs éventuels, les frais de voirie qu'elle pourrait exposer.

En ce qui concerne la partie réservée par Monsieur et Madame DEVIGNEE, il est bien entendu que si les voiries viennent à être créées le long de ces propriétés, Monsieur et Madame DEVIGNEE, leurs héritiers, représentants, ayants-droit ou acquéreurs éventuels, seront tenus de rembourser leur quote-part dans les frais d'établissement desdites voiries, au fur et à mesure des ventes des parcelles, situées en bordure des dites voiries.

Il est expressément convenu que Monsieur et Madame DEVIGNEE s'interdisent jusqu'au douze juillet mil neuf cent quarante-sept, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers, représentants ou ayants-droit, la possibilité de vendre, diviser, morceler en tout ou en partie, quelque parcelle que ce soit provenant de la dite réserve, et ce à peine de tous dépens et dommages intérêts au profit de la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM au moment de la création des voiries.

La SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM devra élever à ses frais, à la limite séparative de la propriété acquise présentement et de celle restant appartenir à M. et Madame DEVIGNEE FRESON, une clôture de séparation en béton, type Champs de courses; cette clôture sera mitoyenne, mais la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM se réserve le droit d'en réclamer le coût aux futurs acquéreurs de la propriété présentement acquise par elle.

Les clôtures faites en baie vive seront pour le compte des vendeurs. En ce qui concerne les clôtures joignant la ferme, elles seront faites à frais communs et seront mitoyennes.

Il est d'autre part fait observer que dans l'acte de vente par la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM à Monsieur et Madame DEVIGNEE, devenu devant Maître AERTS, le quatorze juillet mil neuf cent trente, il est notamment stipulé entre autres clauses, que:

"Les étangs de la propriété vendue, étant alimentés par le détournement d'un ruisseau, détournement traversant le surplus des biens de la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM, ayant même origine, il est expressément stipulé que la société venderesse s'engage pour elle et pour ses ayants-cause à ne porter aucune entrave au libre écoulement des eaux par ce ruisseau détourné, et à ne rien faire qui puisse souiller ou contaminer la pureté de l'eau, ni modifier le cours de celle-ci, ni diminuer le débit de celle-ci".

Les dites stipulations constituant une servitude passive sur les terrains restant la propriété de la société venderesse, et une servitude active au profit de la propriété vendue.

A part la réserve reprise ci-dessus quant au régime des eaux alimentant l'étang du château, la servitude dont question ci-avant s'étendra aux terrains que traverse le ruisseau et compris dans les biens présentement vendus à la société comparante de seconde part.

La Commune de TILFF est subrogée dans tous droits et obligations de la SOCIETE IMMOBILIERE BERNHEIM résultant des dites conditions spéciales. »

L'attention des parties est attirée sur le fait que 3 locaux appartenant à la Commune d'Esneux, cadastrés numéros 0243H P0000, 0243K P0000 et 0243W P0000, se trouvent sur la parcelle 0243X P0000 faisant partie du présent bail emphytéotique.

L'emphytéote devra laisser l'accès à ses 3 locaux et ne pas construire, prévoir des places de parking et autres, qui pourraient empêcher l'accès auxdits locaux.

d) Statut administratif du Bien

Clause d'urbanisme et prescriptions urbanistiques

1) 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 réitère ci-après les informations reprises dans le courriel reçu de la Commune d'Esneux en date du 5 septembre 2025, laquelle stipule expressément 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 résidentielle (5 à 10 logements/ha) et partiellement en zone inondable, au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le Conseil communal le 27 juin 2000 ;

3° est situé dans l'ensemble urbanistique n°4 aire d'habitat diversifié, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 14 septembre 2000 ;

4° a : se situe hors zone d'aléa inondation, sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;

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

4°c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>). Cette donnée est indisponible à ce jour. »

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 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 est visé à la carte archéologique au sens 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 1^{er} janvier 1977 :

PU2024-052 : Unité Scout – Installation d'un container maritime – délivré le 26/07/2024 ;

PU 2000-012 : Porais Tilffois Asbl – Construction d'un hall de stockage – délivré le 14/03/2000

PU 1997-110 : AC Esneux – Extension du hall sportif – délivré le 17/09/1998

PU 1991-087 : AC Esneux – Construction d'un hall sportif – délivré le 30/10/1992

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} 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 a fait l'objet d'un permis d'environnement ou d'une déclaration environnementale :

DE 1995/005 : AC Esneux – Citerne à mazout 3000l - #A/244.3a ; A/328,347

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.

Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable (Art.R.277 §5 Code de l'Eau). Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec Monsieur Xavier Petitjean (04 380 94 56 ou xavier.petitjean@esneux.be).

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 pas modifiée.

Le bien en cause :

1° se trouve en zone de services publics et d'équipements communautaires, 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 d'équipements communautaires, en zone inondable et en zone d'intérêt écologique, 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°7 aire de bâtiments de grandes dimensions et en zone inondable, au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 14 septembre 2000 ;

4° a : se situe partiellement tant en zone d'aléa d'inondation très faible, moyen et élevé par débordement, sur la cartographie approuvée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;

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

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 et travaux se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ;

4°c : « Le bien en cause est référencé, par la Banque de Données de l'Etat des sols (BDES), (<http://bdes.spw.wallonie.be>). Cette donnée est indisponible à ce jour. »

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 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 est visé à la carte archéologique au sens 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 1^{er} janvier 1977 :

PU 1997-114 : AC ESNEUX – Portes de secours – délivré le 27/01/1998

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} 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 a fait l'objet d'un permis d'environnement :

PE 1995-006 : Citerne à mazout 20 000l enterrée

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.

Toute nouvelle habitation située le long d'une voirie non encore égouttée ou dont l'égout n'aboutit pas encore dans une station d'épuration collective, doit être équipée d'une fosse septique by-passable (Art.R.277 §5 Code de l'Eau). Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec Monsieur Xavier Petitjean (04 380 94 56 ou xavier.petitjean@esneux.be).

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 pas modifiée. »

2) A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus, Le Constituant déclare que le bien objet du présent acte ne fait pas l'objet d'un arrêté-royal d'expropriation, ni d'une mesure de classement, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation des monuments et des sites, ne figure pas sur une liste de sauvegarde, n'est pas situé dans une zone de protection, ne fait pas l'objet de mesures d'assainissement, n'est pas compris dans le périmètre d'un site charbonnier ou industriel à rénover, n'est pas dans un site carrier, n'est pas repris dans ou à proximité d'une zone d'activité économique de type « R.M. », adoptées en application de l'article D.II.31, §2 du CoDT et plus généralement, n'est pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation,...).

Le Constituant affirme en outre que, ni lui-même ni les propriétaires antérieurs n'ont souscrit, à l'égard de charbonnages, à une clause d'exonération des dégâts causés par l'exploitation du sous-sol ou perçu une indemnité quelconque pour dommages actuels ou futurs.

3) Conformément à l'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance, le Constituant déclare, qu'à sa connaissance, les biens (n°0535B et 0532) **se trouvent** dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone d'aléa d'inondation élevé par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire dans une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement naturel du cours d'eau. Pour le bien n°0243X P0000, le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon.

Gestion des sols

A. Information disponible

*L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 1^{er} septembre 2025 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné 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 Constituant déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la formation du présent contrat, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

* l'emphytéote reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, le 11 septembre 2025, par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

* Le Constituant 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'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « IV. Récréatif ».

2) Portée

* Le Constituant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le Constituant déclare, sans que l'emphytéote 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'emphytéote reconnaît que le Constituant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la présente.

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 Constituant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier le bail emphytéotique.

e) Accord préalable : liberté de construire

L'Emphytéote est exempt de toute obligation de construire, indépendamment des prérogatives associées au droit qui lui est conféré.

III. Objet et effet du droit d'emphytéose

a) Objet

Le Droit d'emphytéose porte sur la totalité du bien, immeuble par nature.

b) Pouvoir de disposition – Limite - Superficie-conséquence

L'Emphytéote peut librement disposer et notamment, céder tout ou partie de son Droit d'emphytéose, ainsi que les ouvrages et/ou plantations dont il pourrait devenir propriétaire par l'effet d'une superficie-conséquence et ce, pour tout ou partie de la durée de son droit. Dans ce contexte et moyennant le respect de cette limite temporelle, il peut notamment consentir sur le Bien des sûretés ou conclure des baux, sans l'accord du Constituant. Il ne peut cependant consentir des droits sur ces ouvrages et/ou plantations qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le Droit d'emphytéose dont il est titulaire.

L'Emphytéote ne peut disposer et notamment, céder ou donner en sûreté son Droit d'emphytéose et le cas échéant, les ouvrages et/ou plantations érigées en vertu de celui-ci, sans l'accord préalable et écrit du Constituant. Cet accord ne peut être refusé pour le seul motif du défaut de solvabilité du cessionnaire, s'il n'est pas dérogé à la solidarité établie par la loi avec le cédant.

À l'inverse, l'Emphytéote conserve, en tout état de cause, le droit de concéder des droits personnels au bénéfice de tiers dans la limite de son propre droit.

IV. Durée & causes d'extinctions

Durée

Le Droit d'emphytéose est consenti pour une durée initiale de trente-cinq (35) ans, prenant cours ce jour.

À l'échéance, le Droit d'emphytéose sera de plein droit prorogé, aux mêmes conditions et par période de 10 ans tout en ne dépassant pas le délai maximum de 99 ans, à moins d'une notification contraire dénoncée par le Constituant à l'Emphytéote six mois avant l'échéance de la durée initiale.

Extinction et dissolution :

Le Droit d'emphytéose s'éteint dans les conditions prévues par la loi.

V. Volet économique

Redevances - Indexation

Le droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une seule redevance d'un euro versée ce jour.

Cette redevance n'est pas liée à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur belge.

Païement - Retard

La redevance a été payée par le débit du compte BE80 0910 2313 9377 (compte de l'Emphytéote) sur le compte numéro BE55 0910 0041 8644 (appartenant au Constituant) ce que Monsieur Charles-André VERSCHUEREN, directeur financier, faisant élction de domicile en l'Administration communale d'Esneux, confirme. Le directeur financier en donne quittance entière et définitive.

Ouvrages et/ou plantations érigées en vertu de l'Emphytéose

À l'extinction du Droit d'emphytéose, par l'effet du terme ou d'une résiliation ou résolution anticipée, les ouvrages et plantations érigées par l'Emphytéote sont acquis de plein droit au Constituant, moyennant le règlement d'une indemnité visant à prévenir tout enrichissement injustifié dans le chef du Tréfoncier.

Cette indemnité intègre notamment les paramètres suivants :

- l'illiquidité des ouvrages et plantations érigés par l'Emphytéote,
- la vétusté, l'usure, les accidents et dégradations éventuelles subies par le Bien,
- la spécialisation des ouvrages et des plantations en fonction des besoins propres de l'Emphytéote,
- les avantages obtenus par l'Emphytéote du chef du droit dont il est devenu titulaire.

Cette indemnité sera déterminée de commun accord, le cas échéant, dans le respect des règles applicables en matière d'opposition d'intérêts de nature patrimoniale et, à défaut d'accord, par un expert, agissant en qualité de tiers décideur obligatoire, désigné soit de commun accord, soit par le président du tribunal de premier instance compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

VI. Conditions générales – autres obligations

a) État

Le Bien est délivré dans l'état où il se trouve actuellement.

b) Servitudes et conditions spéciales

Le Bien est délivré avec les servitudes et conditions spéciales pré-rappelées, aux frais, risques et périls de l'Emphytéote

c) Garantie des vices cachés :

La Constitution est consentie, sans garantie contre les vices cachés, du Bien.

d) Taxes, impôt et redevances

Toutes les charges, redevances, taxes et impositions quelconques auxquelles donnera lieu le Bien seront à la charge exclusive de l'Emphytéote.

e) Entretiens et réparations

L'Emphytéote effectuera l'ensemble des réparations d'entretien (les réparations d'entretiens nécessaires, à court et long terme pour préserver la valeur du Bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure) et de l'ensemble des grosses réparations (celles qui portent sur la structure du bien ou ses composantes inhérentes).

f) Assurances

L'Emphytéote est obligé de conclure toutes assurances nécessaires à la couverture de la valeur du Bien, quel que soit l'antériorité ou non des ouvrages et/ou plantations, afin de permettre le cas échéant, leur entière reconstruction ou replantation avec l'ensemble des qualités préexistantes au sinistre. Cette couverture englobe notamment l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

VII. Responsabilités

1) Au regard des règles administratives

L'Emphytéote doit se conformer aux normes issues du droit public, notamment liées à l'immobilier (urbanisme, environnement, fiscalité, ...) et mener à l'entière décharge du Constituant, en cette qualité et sans recours contre lui, toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations administratives légalement requises, se conformer aux bonnes pratiques et mettre celles-ci correctement en œuvre, dans les délais.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité ou, le cas échéant, s'agissant de l'état du sol, la titularité du Constituant, en cette qualité, les ouvrages et plantations envisagées l'étant aux entiers frais, risques et périls de l'Emphytéote, en ce compris notamment les éventuelles obligations résultant de la responsabilité décennale.

En conséquence, toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des ouvrages et plantations érigés ou à ériger seront vidées par l'Emphytéote à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du Constituant, l'Emphytéote assumant lui-même et devant tenir celui-ci indemne de toutes les conséquences civiles et financières des condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le Constituant.

2) Au regard des questions de droit civil

Le Constituant n'est pas associé à l'Emphytéote dans la promotion ou la coordination ou encore, la mise en place de son Projet, en ce compris de toutes évolutions futures de celui-ci. Il n'assume aucune charge ou risque inhérents aux ouvrages et plantations ou encore, aux troubles de voisinage qui pourraient être générés par ceux-ci et est au besoin garanti par l'Emphytéote du chef de toutes revendications généralement quelconques à ce propos, en ce compris de tiers, ce que l'Emphytéote accepte expressément.

VIII. Partie normalisée de l'acte

1. Droit applicable

L'acquisition et la perte du Droit d'emphytéose sont régies par le droit belge.

2. Solidarité et indivisibilité

Les obligations assumées respectivement par l'Emphytéote et le Constituant seront respectivement solidaires et indivisibles entre leurs ayant droits à quelque titre que ce soit.

3. Nullité d'une des clauses

Si une ou plusieurs des stipulations de l'Acte devaient être privées de validité ou d'effet en raison de l'application ou de la modification de la loi, ceci n'affectera pas la validité ou l'effet des autres stipulations. De plus, les comparants s'engagent à la remplacer de bonne foi, dans la limite autorisée, par une ou des stipulations ayant un effet similaire.

4. Frais

Les frais, droits et honoraires sont à charge de l'Emphytéote.

5. Droit d'écriture

Le présent acte est exempt du droit d'écriture en vertu de l'article 21,1° du Code des droits et taxes divers.

6. Déclarations fiscales

Les Comparants reconnaissent que le notaire soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 alinéa 1^{er} du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes suivant lequel : « *En cas de dissimulation au sujet des prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé ; celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

7. Déclarations de pleine capacité

Les comparants confirment au besoin qu'ils ne sont frappés d'aucune restriction à leur capacité de contracter et notamment, qu'ils ne sont ni placés sous administration, ni sous réorganisation judiciaire ou médiation de dette.

8. Certification d'identité

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des Comparants, s'agissant des personnes physiques, au vu des documents d'identité (carte d'identité et pour les non-résidents, passeport) et s'agissant des personnes morales, au vu des mentions requises par la loi.

9. Lecture et commentaire

Les comparants confirment au besoin qu'ils ont reçu le projet d'acte, le 11 septembre 2025.

Après lecture – *intégrale*, s'agissant des mentions prévues par la loi organique du notariat, les éventuelles modifications apportées après l'envoi du projet et partielle, s'agissant du solde de l'acte et de son ou ses annexes – et commentée, les comparants signent avec Nous, Notaire.

DONT ACTE

Fait et passé à l'Administration communale d'Esneux, Avenue Jean d'Ardenne 1.

Date que dessus

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Article 2 : de désigner l'étude des Notaires Bovy et Lonnoy pour la passation de l'acte

FINANCES

4. Paiement de facture sans bon de commande - délibération du collège communal du 1er septembre 2025

Vu la délibération du Collège communal du 1er septembre 2025 ;
 Vu les factures du 30 novembre 2024 et du 30 avril 2025 émise par CIVADIS ;
 Vu l'article 60 du règlement général sur la comptabilité communale ;
 Vu la note de synthèse explicative ;
 PREND CONNAISSANCE;
 de la délibération du Collège communal du 1er septembre 2025 : « Paiement de deux factures sans bon de commande – CIVADIS" pour un montant de 1.020,21 euros.

5. Association Promotion Sociale Ourthe-Vesdre-Amblève - Approbation du rapport d'activités et des comptes annuels 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 le CDLD, spécialement son article L-1522-4, §7 ;
 Vu le rapport du Commissaire à l'assemblée générale de l'Association du 27 août 2025 ;
 Vu le courrier du 7 septembre 2025 de l'Association, nous transmettant les comptes 2024 ainsi que le rapport d'activités de l'année scolaire 2024-2025 ;
 Considérant que conformément à l'article 32 des statuts de l'Association, il y a lieu d'approuver ceux-ci ;
 Considérant que l'exercice comptable 2024 s'est clôturé par un bénéfice de 414,87 € ;
 DECIDE à l'unanimité;
 D'approuver le rapport d'activités, les comptes 2024 et le rapport du Commissaire à l'assemblée générale de l'Association Promotion Sociale Ourthe-Vesdre-Amblève.

6. Modification budgétaire n°1 du CPAS d'Esneux pour 2025 - Service ordinaire et extraordinaire

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13,§1,al.2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;
 Vu la loi organique du 8 juillet 1976 des Centres publics d'Action sociale telle que modifiée, en particulier ses articles 26, 26 bis, les articles 86 et suivants relatifs à la gestion budgétaire et financière et l'article 112 bis qui précise que les actes des CPAS portant sur le budget et les modifications budgétaires du Centre public d'Action sociale sont soumis à l'approbation du Conseil communal ;
 Vu la délibération du Conseil de l'Action sociale d'Esneux du 2 septembre 2025 arrêtant la modification budgétaire n°1 pour 2025 du CPAS d'Esneux ;
 Attendu que cette modification budgétaire a été envoyée par mail le 4 septembre 2025 à l'Administration communale d'Esneux ;
 Attendu que par application de l'article 88 §1^{er}, alinéa 7, la décision du Conseil communal doit être envoyée au CPAS dans un délai de quarante jours à compter du jour où les budgets ont été transmis à la Commune, à défaut de quoi le Conseil communal est supposé avoir donné son approbation ;
 Considérant qu'un montant de 2.778.208,03 € est inscrit à l'article 831/435-01 « Dotation CPAS » ;
 Considérant que la dotation demandée par le CPAS d'Esneux pour 2025 de 2.778.208,03 € est inchangée ;
 DECIDE par 13 voix pour, 0 voix contre et 8 abstentions
 D'approuver la modification budgétaire n°1 du CPAS d'Esneux pour 2025 se clôturant comme suit :

	Service ordinaire	Service extraordinaire
--	-------------------	------------------------

Recettes globales	7.673.035,63 €	84.512,23 €
Dépenses globales	7.673.035,63 €	84.512,23 €
Excédent / Déficit global	0,00 €	0,00 €

L'intervention de la Commune pour 2025 est inchangée et s'élève à 2.778.208,03 €

7. Modifications budgétaires n°2 de l'exercice 2025 - services ordinaire et extraordinaire

DECIDE par 20 voix pour, 0 voix contre et 1 abstentions
de reporter le point.

8. Transfert de subside suite à l'avenant portant sur la cession de marché relatifs aux bâtiments sportifs identifiés comme ESNE002 et ESNE003 dans le cadre du marché : « CPE (type court) pour les bâtiments de pouvoirs publics locaux wallons dans une perspective d'insertion socioprofessionnelle, de soutien aux PME et de promotion de l'EFC » - 3P 2415

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L.1122-30 relatif aux attributions du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la Tutelle ;

Vu le Code de la TVA, notamment en son article 44, §2, 3° et la circulaire 2022/C/100 concernant le régime TVA applicable aux régies communales autonomes ;

Vu le Code civil, livre 5, sous-titre 4 « Transmission des obligations », notamment en ses articles 5.17 et suivants ;

Vu la décision du Collège communal du 01/09/2025 portant sur la **cession** du marché relatifs aux « contrats de performance énergétique (type long ou court) pour des bâtiments des pouvoirs locaux wallons dans une perspective d'insertion socioprofessionnelle, de soutien aux PME et de promotion de l'EFC - Lot 5 » **pour les bâtiments suivants (identifiés dans le dit marché) :**

- **ESNE002 « Hall sportif de Tilff »**
- **ESNE003 « Hall sportif d'Esneux »**

Considérant que cette décision précise que la cession est faite de la Commune vers la Régie communale autonome « Esneux-Tilff Développement », après accord de toutes les parties, notamment du cocontractant R-Group, avec reprise des droits et obligations par la Régie commune autonome, libérant ainsi la Commune de ses obligations futures ;

Vu pour rappel, la délibération du Collège communal du 24 juin 2024 portant attribution dudit marché à R-GROUP, Rue de Tilff 277 à 4031 LIEGE, pour le montant de 4.841.891€ TVAC dans le cadre du CPE court sur base de l'offre déposée et scindant les Halls sportifs ;

ESNEUX	TOTAL		ESNE002	ESNE003	ESNE005
	€HTVA	€TVAC	€HTVA	€HTVA	€HTVA
CONCEPTION	218 401 €	264 266 €	60 760 €	100 368 €	57 274 €
TRAVAUX	3 422 758 €	4 141 537 €	646 417 €	1 804 706 €	971 636 €
COÛTS RECURRENTS (4 ans)	328 778 €	397 821 €	80 383 €	145 272 €	103 123 €
ASSURANCES	26 459 €	26 459 €	4 914 €	14 062 €	7 483 €
CLAUDE SOCIALE	9 759 €	11 808 €			
TOTAL	4 006 155 €	4 841 891 €			

Considérant que le montant total de l'offre pour la partie du marché du Hall sportif de Tilff, repris sous la référence ESNE002 est de 792.474 € HTVA hors clause sociale ;

Considérant que le montant total de l'offre pour la partie du marché visant le Hall sportif d'Esneux, repris sous la référence ESNE003 est de 2.064.408 € HTVA hors clause sociale ;

Vu la décision du Conseil communal du 26/06/2025 portant sur la création et l'approbation des statuts de la Régie communale autonome « Esneux-Tilff Développement » ;

Considérant l'article 4 desdits statuts lequel stipule que la Régie acquiert la personnalité juridique le jour où son acte de constitution est approuvé par l'autorité de tutelle ;

Vu l'approbation, le dépôt-publication des actes (des statuts, désignation) et en conséquence, l'attribution de numéro d'entreprise/TVA : BE1025.950.192 ;

Considérant que cette cession implique une reprise des droits, dont notamment les subsides, par la Régie en application de l'article 76 desdits statuts aux termes duquel il est précisé que la régie peut recevoir des subsides des pouvoirs publics ;

Considérant que les subsides ont été octroyés sur base des montants estimatifs des travaux comme suit :

	Montant des travaux subsidiables HTVA	Montant du subside arrondi	TVA (à charge de la Région)	Montant du subside TTC
ESNE002	763.843,25€	561.420,00€	117.898,20€	679.318,20€
ESNE003	1 220.630,25€	897.160,00€	188.403,60€	1 085.563,60€

Vu les subsides d'Infrasports portant sur lesdits bâtiments sportifs conditionnés à la réception provisoire des travaux le 31/12/2025 se scindant par les sommes de :

- 561.420 € HTVA pour le Hall sportif de Tilff (ESNE002) dont il est soustrait la somme perçue par la Commune d'un montant de 339.659,10€, reste un montant TVAC de 339.659,10€
- et 897.160 € HTVA pour le Hall sportif d'Esneux (ESNE003) dont il est soustrait la somme perçue par la Commune d'un montant de 542.781,80€, reste un montant TVAC de 542.781,20€

Qu'un tableau ventilant les montants repris ci-avant « postes par postes » est joint au dossier administratif ;

Considérant que le pouvoir subsidiant a été informé de la cession des marchés et en conséquence, du transfert de subsides pour les Halls sportifs ;

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 notes de synthèse;

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

DECIDE à l'unanimité;

Article unique :

§1. De transférer les subsides d'Infrasports promérités dans le cadre du marché de travaux de rénovation énergétique pour les bâtiments suivants :

- ESNE002 « Hall sportif de Tilff » - 561.420 € HTVA – 679.318,20€ TVAC
- ESNE003 « Hall sportif d'Esneux » - 897.160 € HTVA – 1.085.563,60€ TVAC

à la Régie communale autonome « Esneux-Tilff Développement » suite à la décision du Collège communal du 01/09/2025 portant sur la cession des parties susmentionnées du marché attribué à R-Group.

§2. De charger le service de l'environnement de la notification de la présente décision au pouvoir subsidiant, Infrasports et à la Régie communale autonome.

§3. D'accorder un droit de jouissance à la RCA sur les bâtiments communaux suivants:

- « Hall omnisports de Tilff », rue du Chéra, 9
- et « Hall omnisports d'Esneux » rue de l'Athénée, 5

pour une durée minimale de 20 ans et en conséquence, de charger le service communal du Patrimoine des formalités, notamment d'établir la convention, la soumettre aux instances compétentes.

9. Paiement d'une facture relative au service des travaux - prise de connaissance de la décision du Collège communal

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 du bureau d'études des Voies Hydrauliques du SPW est arrivée au service des finances sans avoir fait l'objet d'un bon de commande:

- Facture F25-DEO-099 du 9 juillet 2025, d'un montant de 1.650€

Vu la note de synthèse intégrée au dossier informatique de la présente délibération;

PREND CONNAISSANCE;

de la délibération du Collège communal du 18 août 2025 intitulée « Paiement d'une facture relative au service des Travaux, n'ayant pas fait l'objet d'une commande— SPW

10. Service des Travaux - Paiement de deux factures relatives à l'atelier communal - Prise de connaissance de la décision du Collège communal du 22 juillet 2025

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 ;

Vu la note de synthèse reprise au dossier informatique de la présente délibération;

Considérant que deux factures sont arrivées au service des finances sans avoir fait l'objet d'une commande préalable ;

Que les factures en question sont:

- Facture CLABOTS numéro 575064145 à la date du 30 juin 2025 d'un montant de 132,37 €
- Facture CLABOTS numéro 575064144 à la date du 30 juin d'un montant de 51,28€

PREND CONNAISSANCE;

de la délibération du Collège communal du 22 juillet 2025 intitulée "Paiement de deux factures relatives à l'atelier communal" (article 60).

11. Service des Travaux - Paiement d'une facture relative à l'atelier communal - Prise de connaissance de la décision du Collège communal du 4 août 2025

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 ;

Vu la note de synthèse reprise au dossier informatique de la présente délibération;

Considérant qu'une facture est arrivée au service des finances sans avoir fait l'objet d'une commande préalable ;

Que la facture en question est:

- Facture RESA numéro 2450013921 à la date du 27 février 2017 d'un montant de 1.387,65 €

PREND CONNAISSANCE;

de la délibération du Collège communal du 4 août 2025 intitulée « Paiement d'une facture relative à l'atelier communal" (article 60).

MARCHÉS PUBLICS

12. Esneux - Ry Evieux - Création zone rétention - Approbation des conditions et du mode de passation - 3P 2436

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 et ses modifications ultérieures, notamment l'article 41, §1, 2° (le montant estimé HTVA ne dépasse pas le seuil de 750.000,00 €) ;

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 les pluies intenses de plus en plus fréquentes, la création d'une zone de rétention temporaire serait un des moyens de protection les plus efficaces pour protéger la zone d'Evieux;

Que les travaux en question sont situés rue des Fawes à Esneux et consistent en :

- Démolition de clôture,
- Etablissement d'une piste d'accès,
- Création d'une digue en terre chaulée,
- Création d'un ouvrage de rejet en béton armé,
- Mise en place de canalisation en PVC
- Mise en œuvre de plantation

Que le délai d'exécution des travaux est de 35 jours ouvrables ;

Que les travaux décrits ci-dessus ne sont pas exhaustifs, le détail des travaux étant repris dans les clauses techniques et le métré récapitulatif annexés au cahier spécial des charges ;

Considérant les documents techniques et le cahier spécial des charges relatif au marché concernant la création d'une zone de rétention au Ry d'Evieux, établis par le Bureau JML LACASSE MONFORT, Petit Sart 26 à 4990 LIERNEUX désigné par le Collège communal en date du 5 décembre 2022, sur base des critères d'attribution et aux conditions mentionnées dans l'offre de ce candidat, pour les taux d'honoraires suivants :

8,2 % entre 1 et 100.000 € (8.200,00 € HTVA/9.922,00 € TVAC);

7,7 % entre 100.001 et 200.000 € (7.700,00 € HTVA/9.317,00 € TVAC);

6,9 % au-delà de 200.000 € (à déterminer),

Soit un total prévisible de 15.900,00 € HTVA/19.239,00 TVAC (basé sur les deux premières tranches, soit de 1 à 200.000,00 € de travaux).

Considérant que le montant estimé du marché de travaux s'élève à 166.962,50 € hors TVA ou 202.024,63 €, 21% TVA comprise ;

Que les honoraires sont donc estimés à 19.250,00 € TVAC (soit un supplément de 140 € par rapport au montant initial en raison de l'adaptation du CSC du MP travaux liées au permis ; par ailleurs montant qui devra être revu au moment de l'attribution du marché);

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée directe avec publication préalable ;

Considérant qu'une somme de 183.800 € est inscrite à l'article 140/732-60 (n° de projet 20210120) du budget extraordinaire de l'exercice 2025;

Qu'une somme de 25.000,00 a été inscrite au même article de la modification budgétaire n° 2 (pour les travaux et le supplément d'honoraires de 140 €);

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 notes de synthèse;

Vu le Plan Stratégique Transversal;

Sous réserve de l'approbation de la modification budgétaire extraordinaire n° 2 de l'exercice 2025 par l'Autorité de Tutelle,

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

DECIDE à l'unanimité;

Article 1er

D'approuver le cahier des charges, les documents techniques et le montant estimé du marché relatif à la création d'une zone de rétention au Ry Evieux, établis par le Bureau JML LACASSE MONFORT, Petit Sart 26 à 4990 LIERNEUX, bureau désigné par le Collège communal en séance du 5 décembre 2022. Les conditions sont fixées comme prévu au cahier spécial des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 166.962,50 € hors TVA ou 202.024,63 €, 21% TVA comprise.

Article 2

De passer le marché par la procédure négociée directe avec publication préalable.

Article 3

De compléter, d'approuver et d'envoyer l'avis de marché au niveau national.

Article 4

De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire et à la modification budgétaire extraordinaire n° 2 de l'exercice 2025, article 140/732-60 (n° de projet 20210120).

Article 5

Le marché ne pourra être attribué avant approbation de la modification budgétaire extraordinaire n° 2 de l'exercice 2025 par l'Autorité de Tutelle.

EAUX ET FORÊTS

13. Forêt - vente de bois marchands - automne 2025

Vu l'article L 1122-36 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation selon lequel le Conseil communal a l'administration des bois et forêts de la commune ;

Vu la réception en date du 18 juillet 2025 d'un courrier du Cantonement d'Aywaille du Département Nature et Forêts concernant une vente publique groupée de bois marchands le vendredi 3 octobre 2025 à 9h00 au Centre récréatif de Remouchamps ;

Attendu qu'en application de l'article 4 du cahier général des charges, la vente sera faite par soumission cachetée pour tous les lots ;

Attendu qu'il s'agit de trois lots (20 - 21 - 22) de feuillus et de résineux pour un volume total de grumes de 251 m³ ;

Constatant que les coupes s'étendent dans la forêt communale d'Esneux :

- Lot 20 : Compartiments/parcelles 39/2, 40/11 et 40/24 correspondant aux lieux-dits Rond Bati - Réservoir - cpe 1 et Arboretum de Tessenire - cpe 5 ;

- Lot 21 : Compartiments/parcelles 45/9, 45/26, 46/5, 46/7 et 46/13 correspondant au lieu-dit Les Crêtes Ouest - cpe 4 ;

- Lot 22 : Compartiment/parcelle 30/1 correspondant au lieu-dit Ri d'Oneux - Captage - cpe 10 ;

Vu le Plan Stratégique Transversal (PST) 2024-2030 ;

Considérant que la gestion forestière rencontre les objectifs des articles T.5.1.1, T.5.1.2 et M.1.3.1 du PST ;

Vu le Code forestier ;

Vu le plan d'aménagement forestier en vigueur ;

Estimant que les travaux projetés ne compromettent pas l'intérêt paysager dans les zones récréatives ;

Considérant que l'estimation de la valeur des lots est de 12.846,89€ pour respectivement 3.615,31€ et 9.231,58€ de feuillus et de résineux ;

Vu la note de synthèse explicative conformément à l'article 1122-13 du CDLD.

DECIDE par 13 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions

Article 1 :

d'approuver les clauses particulières du cahier des charges, lesquelles figurent en annexe du dossier électronique. La vente sera effectuée conformément au cahier général des charges pour la vente des coupes de bois en forêts des administrations subordonnées et aux clauses particulières établies par le Département Nature et Forêts. Les lots seront vendus au profit de la caisse communale.

Article 2 :

d'approuver la désignation de Monsieur Serge Kalbusch qui assurera la fonction de président de la vente, conformément aux dispositions du cahier des charges.

Par le Conseil communal,

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

La Bourgmestre,
(sé) Laura **IKER**