

Province de Namur
Arrondissement de Namur
COMMUNE DE METTET



VU POUR COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
À L'ORIGINAL
METTET, LE 27.04.2023
L'Officier de l'Etat Civil

CONVENTION D'EMPHYTEOSE

45-T-2665/2023-06143

Aumônerie de l'Abbaye de Brogne

Place de Brogne, 3 – 5640 Saint-Gérard

**Commune de METTET, 2 Div./St-Gérard
Section C, n° 208b2**

Vu et approuvé par le Conseil Communal
en date du 24 octobre 2013

DRESSE SUR PAPIER LIBRE, conformément à l'article 39/5° du CODE DU TIMBRE, la présente acquisition
ayant le caractère d'utilité publique.

L'an deux mille quatorze, le 1er Avril
Devant Nous, Yves DELFORGE, Bourgmestre de la Commune de Mettet
Entre :

D'UNE PART,

La COMMUNE DE METTET, ici représentée par
1° Monsieur Arnaud Maquille, Premier Echevin, domicilié à Saint-Gérard, rue de Maredsous 2.
2° Monsieur Guy Croïn, Directeur Général domicilié à Biesme, rue Chaud Buisson 5
Agissant aux présentes pour et au nom du Collège communal de Mettet « Par le Collège » en vertu d'une délibération du Conseil communal du 24 octobre 2013 et d'une délégation de pouvoirs résultant d'une délibération du Collège communal en date du 1er avril 2014.
Ci-après dénommée « **le propriétaire** » ou « **le pouvoir public** ».

ET D'AUTRE PART,

LA DINANTAISE, anciennement dénommée **SOCIETE REGIONALE D'HABITATIONS SOCIALES DE DINANT**, société civile ayant emprunté la forme commerciale d'une société coopérative à responsabilité limitée, agréée par la Société wallonne du Logement, dont le siège est établi à 5500 Dinant, place Saint-Nicolas, 3, inscrite sous le numéro 12 au registre des sociétés civiles ayant emprunté la forme commerciale au Greffe de Dinant et à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 402.550.592.
Constituée sous forme de société anonyme, le trente mars mil neuf cent vingt-trois, modifiée en société civile adoptant la forme coopérative par une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt trois. Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte de Maître Michelle Fizez, notaire à Dinant, le vingt-six avril deux mille un (Moniteur belge du vingt-deux mai deux mille un, numéro 20010522-404).
Ici représentée par :
- Monsieur Omer LALOUX, demeurant à 5500 DINANT, rue de Ciney, 57, Directeur-gérant,
- Monsieur Frédéric ROUARD, demeurant à 5501 DINANT, rue du Centre, 13, Lisogne, Président,
en vertu de l'article 27 des statuts.

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

I.- CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

Le propriétaire constitue, sur le bien ci-après désigné, au profit de l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose régi par la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre dans la mesure où il n'y serait pas dérogé par les conditions ci-après :

DESIGNATION DU BIEN

La partie du bien ci-après décrit, laquelle sera affectée au logement social conformément au projet d'aménagement des dits biens dressé par MODELLO ARCHITECTE SCRL de Les Bons Villers suivant plans annexés aux présentes et plans dressés par CTE-Consulting de METTET, à savoir :
L'Aumônerie de l'Abbaye de Brogne sise place de Brogne, 3 cadastrée ou l'ayant été section C numéro 208b2 pie pour une contenance de +/- 1a 21ca correspondant à l'enveloppe du bâtiment (aucun terrain non bâti ne faisant partie du présent bail).

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien appartenait à la Commune de St-Gérard pour l'avoir acquis au terme d'un acte reçu par le notaire Jean-Jacques Lambin à Saint-Gérard, le vingt-sept mai mille neuf cent septante-quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le vingt et un juin suivant volume 7997 numéro 24.
La Commune de Mettet a repris les droits de la Commune de Saint-Gérard lors de la fusion des communes en exécution de l'Arrêté Royal du dix-sept septembre mil neuf cent septante-cinq ratifié par la loi du trente décembre mil neuf cent septante-cinq.

BUT DE L'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est constituée pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de permettre à l'emphytéote de réhabiliter le bien en trois logements pour le compte de la Dinantaise.
Cette réhabilitation se fera de commun accord entre les deux parties.

DUREE DE L'EMPHYTEOSE

L'emphytéose est consentie pour une durée **de quarante ans**, prenant cours ce jour pour se terminer de plein droit la veille de pareil jour en l'an deux mille cinquante-quatre.

SITUATION HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le bien est grevé du présent droit d'emphytéose avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, l'emphytéote étant libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls sans intervention du propriétaire ni recours contre lui, et sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Les servitudes suivantes sont établies au profit de l'emphytéote, celles-ci sont entièrement décrites aux plans de CTE-Consulting qui resteront annexés au présent acte, à savoir :

- Servitude de passage carrossable d'une largeur de 5,00 m figurant sous liseré bleu au dit plan,
- Servitude de passage piétonne d'une largeur de 2,00m figurant sous liseré bleu,
- Servitude en sous-sol pour le passage des impétrants (eau, électricité, téléphone, télédis), figurant sous liseré jaune au plan,
- Servitude en sous-sol pour le raccordement d'égouttage rejoignant le Ruisseau de 2ème Catégorie "Le Burnot" et ce dans l'attente du futur collecteur des eaux usées, figurant sous liseré mauve au plan,

L'emphytéote veillera à n'entraver d'aucune manière les activités de l'Abbaye de Brogne ainsi que celles de la société Abbey Beer SPRL bénéficiant d'un bail emphytéotique spécifique (décrit dans les plans ci-annexés).

Aucun passage de véhicules de l'emphytéote ou de ses ayant droits ne sera autorisé dans la partie figurant sous liseré rouge au plan joint (espace au profit exclusif des activités de l'Abbaye de Brogne asbl et de la SPRL Abbey Beer).

ETAT DU BIEN – CONTENANCE

L'emphytéote prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie relative au bon état des constructions, aux vices ou défauts apparents ou cachés, à la nature du sol ou du sous-sol, ni à la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'emphytéote.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Les parties se dispensent mutuellement de dresser un état des lieux en début et en fin d'emphytéose.

RESERVE

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

L'ensemble des raccordements en eau, électricité, téléphone, télédistribution et égouttage seront entièrement renouvelés, avec destruction des anciens branchements et ce aux frais exclusifs de l'emphytéote.

TRESORS ET DECOUVERTES

Tous trésors et objets trouvés, d'intérêt historique ou archéologique, enfouis dans le bien donné en emphytéose continuent à appartenir au propriétaire.

L'emphytéote est tenu de signaler, sans retard, au propriétaire la présence de ces objets trouvés, et de suspendre les travaux jusqu'au moment où les experts désignés par le propriétaire auront examiné le site.

Le propriétaire est tenu de faire procéder à cet examen sans retard.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE ET ASSURANCES

L'emphytéote sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux services de distribution d'eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'emphytéote s'engage à entretenir à ses frais, en bon état, aussi bien en ce qui concerne les réparations d'entretien qu'en ce qui concerne les gros travaux d'entretien, tels qu'ils sont définis aux articles 605 et 606 du Code civil, sans pouvoir exiger du propriétaire ni la moindre indemnité ni la moindre réduction du canon, les constructions qui se trouvent sur le bien.

L'entretien des communs, des abords et du système d'épuration des eaux est à charge de la Dinantaise.

MODIFICATIONS – OBLIGATION DE CONSTRUIRE

A l'effet de respecter le but du présent contrat d'emphytéose, l'emphytéote s'engage à aménager dans le bien, à ses frais, un ensemble de logements sociaux.

Les travaux d'aménagement devront débuter dans un délai d'un an et être terminés dans les trois ans des présentes.

Dès à présent, le propriétaire marque son accord sur les dits travaux et rappelle l'obligation d'obtenir au préalable un permis d'urbanisme - Permis d'Urbanisme délivré le 24 mai 2013 par la Wallonie (Art. 127 CWATUPe).

L'emphytéote ne pourra apporter au bien aucune autre modification sans l'accord écrit et préalable du propriétaire.

ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS

L'emphytéote assurera à ses frais, tant les constructions actuelles que celles qui seraient érigées par lui, contre les risques d'incendie, d'explosion, d'inondation et tous risques annexes ou similaires généralement quelconques, pour un montant suffisant pour assurer la reconstruction de ces immeubles.

L'assurance couvrira également la responsabilité civile de l'emphytéote en ce qui concerne les dommages occasionnés aux tiers par les biens. L'emphytéote produira une copie des polices d'assurance avant de prendre possession des biens et chaque année une copie de la quittance des primes. Les assurances devront être contractées auprès de compagnies belges qui devront s'engager dans les polices à informer le propriétaire de toute suspension ou résiliation du contrat.

CESSION DU DROIT D'EMPHYTEOSE

L'emphytéote, après accord de la Société wallonne du Logement et après accord du propriétaire, pourra céder son droit à un tiers tout en restant solidairement garant de son exécution.

L'emphytéote sera, en outre, toujours tenu de garantir le propriétaire contre les actes de possession de tiers qui pourraient mener à la prescription acquisitive.

CONSTITUTION DE DROITS REELSVENTE DES CONSTRUCTIONS

L'emphytéote ne pourra grever de droits réels son droit d'emphytéose pour la durée de sa jouissance et moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire et de la Société wallonne du Logement.

BAUX

L'emphytéote a le droit de louer le bien. Les contrats de louage qui dépasseront la fin de l'emphytéose ne sont pas opposables au propriétaire.

RÉSILIATION DU DROIT D'EMPHYTEOSE

Le propriétaire pourra résilier le présent contrat par anticipation en cas de défaut par l'emphytéote de remplir les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat.

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

Le propriétaire pourra également résilier le contrat de plein droit en cas de faillite, de déconfiture, de dissolution ou de liquidation de l'emphytéote.

FIN DU DROIT D'EMPHYTEOSE

Lors de l'extinction du droit d'emphytéose par suite de l'arrivée du terme, de résolution ou de résiliation du présent contrat, le propriétaire accédera sans indemnité à la pleine propriété des constructions, ouvrages et plantations quelconques (à l'exclusion du matériel et du mobilier) érigés par ou pour l'emphytéote, qui seront laissés sur place en bon état.

Le propriétaire déclare que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'équipement collectif et communautaire et que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 24 mai 2013.

Etant donné le statut de classement partiel du bien loué, les lieux loués ne pourront être modifiés qu'en respectant les exigences urbanistiques, celles de la Commission des Monuments et Sites pour les parties classées et dans le respect des droits acquis de l'ASBL « Abbaye de Brogne – Tradition et découverte » ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.

IV.- OCCUPATION – IMPOTS

Le bien donné en emphytéose sera libre d'occupation au 15/04/2014,
L'emphytéote paiera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien donné en emphytéose à partir de ce jour,

V.- CANON

Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté contre le paiement d'un canon unique d'UN EURO (1,00 €) représentant l'ensemble des redevances annuelles pour toute la durée du présent contrat d'emphytéose.

Madame Marie-Noëlle Bocart, demeurant à 5537 Anhée (Maredret), Directrice Financière, déclare que le canon susmentionné a été payé sur le compte de la Commune de Mettet et en donne quittance.

Le montant du canon a été fixé en tenant compte de la charge imposée ci-avant à l'emphytéote, de réhabiliter le bien en trois logements.

VI.- DISPOSITIONS FINALES

1.- FRAIS

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

2.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire et l'emphytéote font élection de domicile chacun en leur domicile ou siège respectif.

3.- TITRE DE PROPRIETE

Il ne sera fourni d'autre titre à l'emphytéote qu'une expédition du présent acte.

4.- ACTES ULTERIEURS

L'emphytéote s'engage, pour lui-même et pour ses ayants cause, à respecter les termes de la présente convention. Les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels devront contenir une clause imposant à ces ayants cause le respect de cette obligation.

5.- LITIGES.

En cas de litige, les tribunaux de NAMUR seront seuls compétents.

DONT ACTE

Passé à la Maison Communale de Mettet Place J. Meunier, 1 le 01 avril 2014
et signé par les représentants de l'emphytéote, l'intervenant et le fonctionnaire instrumentant, après lecture commentée.

L'Emphytéote,
La Scrl la Dinantaise,

Le Propriétaire,
La commune de Mettet,

O. Laloux,
Directeur-gérant

F. Rouard,
Président

Le Directeur Général,
G. Croin

Par le Collège,
L'Echevin-délégué,
A. Maquille

Le Fonctionnaire instrumentant,
Y. DELFORGE, Bourgmestre

Enregistré à Namur le

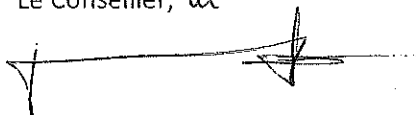
Répertoire n° :

1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Namur
 Rue des Bourgeois, 7 bloc A-11, 1^{er} étage
 5000 NAMUR
 Tel : 0257/75.110 - fax : 0257/97.866
 e-mail : bur.enr.namur1@minfin.fed.be
 Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h
 Iban : BE75 6792 0033 9251
 Bic : PCHQBEBB

F2014/425/1423/A

Enregistré au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de NamurLe huit maideux mille quatorzeVol. 1092 Fol. 12 Case 09Cinq.....Rôle(s)seus.....renvoi(s)Reçu la somme de gratuit (art 161^{2e})

.....euros (

Le Conseiller, *ui*


Hervé FERNEMONT
 VAN AVONDT J.F.

Répertoire n° :

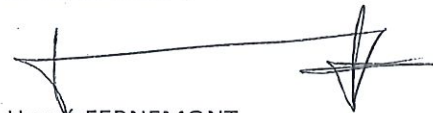
(annexes)

1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Namur
 Rue des Bourgeois, 7 bloc A-11, 1^{er} étage
 5000 NAMUR
 Tel : 0257/75.110 - fax : 0257/97.866
 e-mail : bur.enr.namur1@minfin.fed.be
 Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h
 Iban : BE75 6792 0033 9251
 Bic : PCHQBEBB

Enregistré au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de NamurLe huit mai deux mille quatorze6/ Vol. 118 Fol. 07 Case 92 neuf Rôle(s) un renvoi(s)

Reçu la somme de cent euros (100,00 €)

Le Conseiller, AI


 HARRY FERNEMONT
 VAN AVONDT J-F

Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
Total	€ 240,00

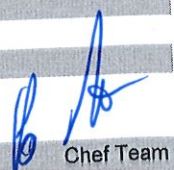
Transcrit au bureau Sécurité juridique

NAMUR

Le vingt-six mai deux mille vingt-trois

Réf. : 45-T-26/05/2023-06143

Le montant de
 deux cent quarante euros


 Chef Team
 J-F Van Avondt

