

Date : \$
Dossier : \$
Annexe : 0

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le \$

Devant Maître **Jean-Charles Maquet**, notaire à la résidence de Saint-Hubert, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée dénommée "Jean-Charles MAQUET - Société notariale", ayant son siège à 6870 Saint-Hubert, Rue Saint-Gilles, 37, inscrite sous le numéro d'entreprise 0828.836.987, RPM Liège division Neufchâteau.

ONT COMPARU

La "**VILLE de SAINT-HUBERT**", dont l'administration est sise en l'Hôtel de ville à Saint-Hubert, Place du Marché 1, inscrite sous le numéro d'entreprise 0206.564.666, représentée aux présentes conformément aux articles L1132-3 et L1132-4 du Code Wallon de la démocratie locale et de la décentralisation par :

- 1) Monsieur HENNEAUX Jean-Luc, Bourgmestre, domicilié à \$
- 2) Madame LEDUC Charlotte, Directrice générale, domiciliée à \$

Dont les identités sont bien connues du Notaire instrumentant.

Agissant en vertu de la délibération du Conseil communal du \$, dont un extrait demeurera dans le dossier du notaire Maquet soussigné.

Ci-après dénommé "**le tréfoncier**".

\$

Ci-après dénommée "**le superficiaire**".

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit.

ARTICLE 1

En application du code civil, le tréfoncier concède au superficiaire, qui accepte, un droit de superficie sur les biens suivants :

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Ville de SAINT-HUBERT – 1^{ère} division – Saint-Hubert - 84059

Une contenance mesurée de \$, à prendre dans une terre vaine et vague sise en lieu-dit « Thiers del Borne », cadastrée ou l'ayant été section A, n° 2132/ F/ 7P0000 pour treize hectares cinquante-deux ares cinquante et un centiares ;

Telle que cette contenance de \$, est reprise sous couleur \$, au plan dressé par le géomètre \$, dont un exemplaire restera ci-annexé.

Lequel plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 84059-\$ et n'a pas fait l'objet de modification depuis lors en tant qu'il concerne le bien vendu ainsi déclaré.

Après avoir été signé 'Ne varietur' par les comparants et le notaire, le plan de mesurage susmentionné sera annexé au présent acte, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau sécurité juridique compétent. Les comparants demandent à cette fin l'application de l'article 26, alinéa troisième, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, alinéa quatrième de la Loi Hypothécaire.

Le nouvel identifiant parcellaire réservé pour ledit lot objet de l'acte de superficie étant le suivant : section A, numéro \$.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

§

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

ARTICLE 2. DURÉE DU CONTRAT.

Le présent contrat est conclu pour une durée de quarante ans (40 ans). Il prend cours le \$, pour expirer de plein droit le \$, sans tacite reconduction.

ARTICLE 3. REDEVANCE.

Le droit de superficie est consenti moyennant une redevance annuelle de \$ euros, payable par le superficiaire au tréfoncier, anticipativement le premier \$ de chaque année et, pour la première fois, ce jour, dont quittance (*ou* : le \$).

La redevance sera indexée annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation, en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{redevance de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{(celui du mois précédant la date anniversaire du contrat)}} \\ \text{indice de départ} \\ \text{(celui du mois précédant la conclusion du contrat)}$$

Toute redevance non payée à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de douze pour-cent l'an, depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

ARTICLE 4. ETAT DU BIEN.

Le droit de superficie est concédé sur les biens et constructions, visés à l'article 1^{er} du présent contrat, dans leur état actuel. Les parties conviennent qu'un état des lieux sera dressé avant l'entrée du superficiaire, et après sa sortie. (*soit* :) Ces états des lieux seront dressés amiablement, entre parties, à frais communs. (*soit* :) Ces états des lieux seront établis par \$ (*expert – architecte*) dont l'état de frais et honoraires sera supporté par moitié par chacune des parties. Le rapport de l'expert liera de manière définitive et irrévocable les parties ; il ne sera susceptible d'aucun recours.

ARTICLE 5. GARANTIE.

Le droit de superficie est consenti au superficiaire sur le bien décrit à l'article 1^{er} ci-avant, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts apparents ou cachés, sans que le superficiaire puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité ni une modification du montant de la redevance.

§ (vérifier si conditions spéciales à insérer relatives à la proximité de la piste)

ARTICLE 6. CONSTRUCTIONS.

Le superficiaire s'engage à construire, sur le bien concédé en superficie, un champ de panneaux photovoltaïques, également dénommés « ferme photovoltaïque ».

La destination de la construction sera conforme aux prescriptions urbanistiques que le superficiaire est tenu de respecter. Il s'engage à cet égard à se conformer aux cahiers des charges, clauses et conditions du permis d'urbanisme, et de ses annexes. Pendant toute la durée du contrat, le superficiaire sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise. Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

ARTICLE 7. JOUISSANCE.

Le superficiaire exercera tous les droits attachés à la propriété sur les constructions et les plantations qu'il a réalisées ou dont il a acquis la propriété, sous réserve des restrictions prévues par le présent contrat.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de la superficie.

L'accord expresse du Collège Communal sera nécessaire si le superficiaire veut donner en location, pour la durée du contrat de superficie, les constructions qu'il aura réalisées.

ARTICLE 8. REPARATIONS ET ENTRETIEN.

Le superficiaire prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra les constructions et plantations qu'il réalisera. Il ne peut les démolir. Il effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de grosses réparations ou de réparations d'entretien, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

Au terme de la superficie, le superficiaire est tenu de remettre la parcelle en état en ce compris l'enlèvement des installations, du câblage et de la clôture sauf accord éventuel à intervenir entre les parties.

ARTICLE 9. HYPOTHEQUE.

Le superficiaire a la faculté d'hypothéquer son droit et les constructions qu'il aura réalisées, sans qu'une autorisation du tréfoncier soit nécessaire.

ARTICLE 10. CESSION.

Le superficiaire ne peut céder son droit de superficie que moyennant accord préalable et écrit du collège communal, représentant le tréfoncier, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

ARTICLE 11. IMPOTS.

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient à l'avenir grever le bien sont à charge du superficiaire à dater de l'entrée en vigueur du contrat, c'est-à-dire le \$.

ARTICLE 12. ASSURANCES.

Le superficiaire supporte tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles dont notamment l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux, ou les catastrophes naturelles ...

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à reconstruire entièrement l'immeuble à ses frais, même en cas d'absence ou d'insuffisance d'assurance.

Il s'engage à assurer tous les bâtiments qu'il aura réalisés contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du contrat. Il s'engage à communiquer au tréfoncier, à première demande, la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

ARTICLE 13. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ.

Les obligations assumées par le superficiaire seront solidaires et indivisibles entre ses héritiers et ses ayants droit à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 14. RÉSILIATION.

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite, réorganisation judiciaire, dissolution de la personne morale superficiaire ou décès du superficiaire personne physique

Le tréfoncier peut solliciter la résiliation du présent contrat en cas de :

- en cas de défaut de paiement de deux échéances de la redevance après mise-en-demeure préalable ;
- en cas de manquement grave ou manquements répétés aux conditions de la superficie et après mise-en-demeure préalable.

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

En cas de résiliation anticipée du contrat, la redevance est due jusqu'à la date de la résiliation. Celle qui aura été payée périodiquement par le superficiaire reste acquise au tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

ARTICLE 15. EXPROPRIATION.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant. Le tréfoncier et le superficiaire feront valoir leurs droits respectifs chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Chacune des parties s'engage à avertir l'autre des procédures judiciaires qu'elle intente. Le tréfoncier veillera à mettre à la cause le superficiaire, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

ARTICLE 16. SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT.

Au terme du présent contrat, et même dans l'hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, le superficiaire enlèvera les installations de panneaux photovoltaïques construites, ainsi que le câblage et la clôture et remettra le terrain en l'état initial, sauf accord éventuel entre les parties pour laisser les équipements à la fin du droit de superficie. Dans ce cas, toutes les installations, constructions ainsi que les améliorations et plantations que le superficiaire aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

ARTICLE 17. CONDITION RESOLUTOIRE

Le présent contrat est soumis à la condition résolutoire de l'annulation par l'autorité de tutelle de la décision de la Commune de concéder un droit de superficie sur ses biens ou par une annulation par le Conseil d'Etat de la décision d'attribution de la procédure.

SITUATION ADMINISTRATIVE – URBANISME – ENVIRONNEMENT

Renseignements urbanistiques

En réponse à la demande de renseignements urbanistiques lui adressée, conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le Collège communal de Saint-Hubert a répondu, par sa lettre du \$, notamment ce qui suit :

« «

Compléments

Outre la réponse de la commune, il est notamment précisé que le bien :

- est / n'est pas situé dans le périmètre d'un PCA / d'un schéma d'orientation local ;
- est / n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma communal ;
- est situé / n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- est / n'est pas classé au patrimoine ;

- est / n'est pas situé dans une zone Natura 2000 (notamment important pour les ventes de bois et de terres agricoles).

Rappels et dispositions générales

Le notaire instrumentant rappelle :

1°/ qu'à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ledit bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4, du Code du Développement territorial ;

2°/ qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

Permis d'urbanisme et travaux

Concernant l'existence des permis relatifs au bien, il est renvoyé à la réponse de la Commune.

Déclaration générale

Au surplus, le tréfoncier déclare qu'il n'y a actuellement aucune construction sur le terrain et par conséquent aucune infraction en matière d'urbanisme n'a été relevée au sujet dudit bien.

En tout état de cause, le superficiaire sera tenu de se conformer à toutes les prescriptions et obligations imposées ou à imposer par les autorités compétentes en matière d'urbanisme et d'obtenir le(s) permis requis pour la réalisation de toute construction nouvelle, extension, transformation ou modification de la destination projetée ainsi que pour toute modification sensible du relief du sol, et ce sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Le superficiaire reconnaît expressément avoir pris connaissance des articles D.IV.1 et D.IV.4, du Code du Développement territorial.

Zone inondable et ruissellements

Le tréfoncier déclare que la parcelle est reprise pour partie en zone d'aléa d'inondation faible et traversée par des axes de ruissellement concentré.

État du sol – information disponible – titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du \$, soit moins d'un an à dater des présentes, \$actualisé le \$, 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) ? : \$*

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

Cette parcelle est/n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol.

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : \$

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : \$ »

Le tréfoncier ou son représentant déclare qu'il a informé le superficiaire, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le superficiaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), par \$insertion dans \$les présentes \$le compromis de vente du \$ \$courriel \$remise en mains propres \$envoi postal.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

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

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le superficiaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : \$« I. Naturel »

2) Portée

Le tréfoncier prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le tréfoncier 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 vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le superficiaire accepte expressément. En conséquence, seul le superficiaire 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. Le superficiaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

Le tréfoncier (ou son mandataire) déclare, sans que le superficiaire 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).

Le superficiaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

E. Renonciation à nullité

Le superficiaire reconnaît que le tréfoncier s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

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 tréfoncier, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

Permis d'environnement

< si pas de permis d'environnement >

Le tréfoncier déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif aux permis d'environnement.

< si permis d'environnement >

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du décret du 11 mars 1999 relatives au permis d'environnement.

Le bien a fait l'objet d'une déclaration de Classe 3 auprès de la Commune de \$ le \$. L'attestation de cette déclaration sera remise à le superficiaire le jour de l'acte authentique.

CONDUITES ET CANALISATIONS.

Le superficiaire reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien. Cette information peut être consultée sur le site internet du CICC (www.klim-cicc.be).

APPLICATION DE L'ARRÊTÉ ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, modifié par l'Arrêté Royal du 19 janvier 2005, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en

rendant obligatoire, à certaines conditions, pour un chantier dont la réalisation a été entamée après le 1^{er} mai 2001, la désignation d'un coordinateur de sécurité ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure. A cet égard, le superficiaire reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur le fait qu'il a l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur, pour le remettre, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un tel dossier afférent au bien décrit ci-dessus, le tréfoncier a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DECLARATIONS DIVERSES

L'administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, et ce, pour quelque motif que ce soit.

Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties, lesquels ont été établis sur base du registre national et/ou de leur carnet de mariage et/ou de leur carte d'identité. \$ainsi que la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée de\$ la société comparante.

Les numéros nationaux sont ici renseignés avec l'accord exprès des parties.

DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé à Saint-Hubert, en l'Etude.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte \$ moins de 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, et partiellement des autres dispositions, et après avoir été informées du contenu de l'article 9 de la loi de Ventôse qui stipule que le notaire doit attirer l'attention des parties sur le fait qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il leur est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, les parties ont signé avec le Notaire.