

CONSEIL COMMUNAL DU 01 février 2024.

Présents

Pierre HENNEAUX, Bourgmestre;

Patrick PIERLOT, Anne HENNEAUX, Céline NICOLAS, Philippe GILSON, Echevins;

André ADAM, Président du CPAS (voix consultative);

Didier NEUVENS, Dominique BOSENDORF, Joseph MARCHAL, ~~Christine PALIZEUL~~, Jean-François SLACHMUYLDERS, ~~Pauline PICARD~~, Dominique PENOY, Georges JAUMIN, Sandrine BOUCQUEY, Laurent BREUSKIN, Kévin DEBOURSE, Conseillers;

Séverine PIERRET , présidente du Conseil;

Frédéric LEROY, Directeur général

SEANCE PUBLIQUE

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 décembre 2023

Conformément aux articles 48 et 49 du règlement d'ordre intérieur du Conseil communal, à défaut d'observation formulée pendant la séance, le procès-verbal de la séance du 21 décembre 2023 est approuvé;

2. ATL: Plan d'actions 2023-2024 et Rapport d'activités 2022-2023

PREND ACTE :

Du Plan d'actions 2023-2024 et du Rapport d'activités 2022-2023

3. CONSEILLERS EN ÉNERGIE – RAPPORT D'AVANCEMENT FINAL 2023 – COMMUNE DE SAINT-HUBERT.

Considérant le rapport d'activités 2023 du Conseiller Énergie communal transmis par ce dernier en date du 22 janvier 2023 ;

APPROUVE à l'unanimité

Le rapport d'activités 2023 de du Conseiller Énergie communal.

4. Budget 2024 du CPAS

Vu les articles 88 § 1er et 112 b de la loi organique des CPAS du 8 juillet 1976 des Centres publics d'action sociale ;

Vu le budget 2024 du CPAS arrêté par le Conseil de l'Action sociale le 18 décembre 2023 et déposé à l'administration communale le 03 janvier 2024 ;

Vu l'article 88 § 1er de la loi organique des centres publics d'action sociales du 8 juillet 1976 ;

Attendu que le Conseil dispose d'un délai de 40 jours pour exercer sa tutelle sur le budget du CPAS ;

APPROUVE :

Par 8 voix "Pour" et 7 "Abstentions" (D. NEUVENS, D. BOSENDORF, J. MARCHAL, JF SLACHMUYLERS, D. PENOY, G. JAUMIN, L. BREUSKIN) : le budget ordinaire 2024 du CPAS

Par 8 voix "Pour" et 7 "Abstentions" (D. NEUVENS, D. BOSENDORF, J. MARCHAL, JF SLACHMUYLERS, D. PENOY, G. JAUMIN, L. BREUSKIN) : le budget extraordinaire 2024 du CPAS

Le budget 2024 du CPAS :

	PRÉVISIONS		
	Recettes	Dépenses	Résultat
Service ordinaire	7.187.430,02 €	7.187.430,02 €	0,00 €
Service extraordinaire	275.000,00 €	275.000,00 €	0,00 €

Avec une intervention communale de 1.076.938,95 euros.

5. Situation de caisse de la Ville 2023 - Contrôle du Commissaire d'arrondissement

Vu l'article L1124-49 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le procès-verbal de vérification de caisse du 30 octobre 2023 signé par le Commissaire d'arrondissement Monsieur Olivier DERVAUX ;

Vu l'absence de remarque sur le procès-verbal ;

PREND ACTE :

Du procès-verbal de vérification de caisse du 30 octobre 2023.

6. Article 60 RGCC - Facture location de voiture délégation de la Ville lors de la mission de coopération au Bénin en Novembre 2023

Vu l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la décision du Collège communal du 11 décembre 2023 en application de l'article 60 du Règlement général de la comptabilité communale approuvant le second paiement d'une facture de 1067,14 euros liée à la location d'une voiture lors de la mission d'une délégation de la Ville de Saint-Hubert au Bénin du 18 au 28 novembre 2023 ;

Que cette facture avait été payée le 14 novembre à la société NACERIO ;

Que depuis le 14 novembre, le paiement de cette facture est bloqué par une banque intermédiaire ;

Que malgré de nombreuses tentatives, le litige n'a pu être débloqué ;

Que la société béninoise a réalisé la prestation attendue,

Que ladite société était en souffrance de ne pouvoir percevoir le montant de sa prestation;

Qu'un dossier de litige a été ouvert auprès de la banque Belfius afin de pouvoir récupérer le premier montant versé ;

Que l'UVCW, coordinatrice des projets de coopération, est au courant de la situation, et interviendrait si la Ville devait ne jamais récupérer le montant du premier versement ;

Que le prestataire béninois a transmis à la Ville de Saint-Hubert une attestation écrite certifiant qu'il procéderait au remboursement du montant le cas échéant trop perçu ;

Que toutes les mesures ont été prises du côté de la Ville de Saint-Hubert pour ne pas souffrir de deux paiements pour une seule et même prestation ;

Attendu que cette décision doit être ratifiée

RATIFIE à l'unanimité :

La décision du Collège communal du 14 novembre 2023 en application de l'article 60 du Règlement général de la comptabilité communale approuvant un second paiement de la facture de 1067,14 euros pour les prestations de la société NACERIO du 18 au 28 novembre 2023

7. Opération de Développement Rural / Accompagnement par la Fondation Rurale de Wallonie (FRW) / Approbation de la Convention

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution du décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural ;

Vu la circulaire ministérielle du 10 septembre 2021 relative à la mise en œuvre des PCDR ;

Considérant qu'en séance du 9 juin 2022, le Conseil communal a décidé d'approuver le principe de mener une ODR sur l'ensemble de son territoire et de solliciter l'aide de la FRW, organisme d'assistance, pour la réalisation des différentes phases de l'opération ;

Vu le courrier de la Ministre Céline TELLIER du 14 février 2023 nous informant de son accord de bénéficier de l'accompagnement de la FRW à partir de l'année 2024 ;

Considérant que la Convention d'accompagnement entre notre Commune et la FRW doit être conclue pour le 1er mars 2024 au plus tard ;

Vu la Convention d'accompagnement transmise par la FRW le 22 janvier 2024 ;

Considérant que par cette Convention, la Commune s'engage à participer au financement de la FRW via une contribution annuelle de 11.421,12 euros pour l'année 2024 (commune dont la population est comprise entre 5.000 et 10.000 habitants) ;

Considérant que le paiement s'effectue par quart trimestriel ;

Considérant que pour l'année 2024, le travail de la FRW débutera au second semestre de l'année, lorsque l'auteur de projet pour l'élaboration du PCDR aura été désigné et que ce dernier commencera son travail ;

Considérant que la dépense est inscrite au budget ordinaire 2024 (article 930/124-06) ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1 : D'approuver la Convention d'accompagnement de la Fondation Rurale de Wallonie (FRW) dans le cadre d'une Opération de développement rural ;

Article 2 : De transmettre un exemplaire signé au siège social de la Fondation Rurale de Wallonie ;

8. Recrutement d'un agent responsable de l'EPN - approbation d'une convention de mise à disposition avec la Commune de Sainte-Ode dans le cadre d'un recrutement conjoint

Vu l'article 144 *bis* de la Nouvelle loi communale;

Vu l'octroi aux Communes de Sainte-Ode et de Saint-Hubert d'une subvention de 30.000 euros par la Région wallonne pour la création d'un nouvel Espace Public Numérique (EPN);

Vu la volonté des deux entités (Sainte-Ode et Saint-Hubert) de procéder à un engagement à mi-temps d'un animateur EPN ;

Vu leur volonté de recruter ensemble un animateur à temps plein avec mise à disposition à concurrence d'un mi-temps en faveur de l'autre entité, avec refacturation;

Vu les [conditions de recrutement d'un agent responsable de l'EPN \(Espace public numérique\)](#) fixées par le Conseil communal de Sainte-Ode le 21 décembre 2023;

Vu la nécessité d'organiser la mise à disposition prévue via une convention tripartie;

Attendu que l'article 144*bis* de la Nouvelle loi communale ne prévoit pas l'hypothèse des mises à disposition des travailleurs entre communes;

Que l'article 61 de la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale prévoit la possibilité de mise à disposition entre CPAS;

Que l'article 144*bis* de la Nouvelle loi communale a été inséré dans la Nouvelle loi communale par la loi du 12 juin 2002 modifiant la nouvelle loi communale en ce qui concerne la mise à disposition de personnel ;

Que la proposition de loi stipule en effet que:

"La présente proposition de loi entend dès lors supprimer cette contradiction en offrant aux administrations communales la possibilité de mettre du personnel à la disposition de tiers, et ce, par analogie avec l'article 61, alinéa 3, de la loi organique des centres publics d'aide sociale, remplacé par la loi du 24 décembre 1999 portant des dispositions sociales et diverses (Moniteur belge, 31 décembre 1999, 3e édition, article 121) qui permet que les membres du personnel d'un CPAS soient mis à la disposition de partenaires qui, sur la base d'une convention, ont conclu une association avec le CPAS";

Que la proposition de loi voulait donc créer, en faveur des communes, une analogie à l'article 61 de la loi organique pour la mise à disposition de personnel;

Que par ailleurs, les autorités supérieures ne cessent d'encourager les synergies entre entités, voir même, imposent elles-mêmes des situations d'engagement par une commune avec mise à disposition en faveur d'une autre;

Que la pratique est récurrente entre entité de manière plus ou moins formalisée;

Que dans le flou juridique existant, il y a lieu de s'en référer à l'article 144bis de la Nouvelle loi communale et d'organiser via une convention tripartite la mise à disposition d'un agent responsable de l'EPN;

Vu l'accord du 15 décembre 2023 du pouvoir subsidiant pour la mise en place d'un engagement temps plein avec mise à disposition:

"Le recrutement à temps plein d'un animateur pour les deux entités est une formule intéressante d'un point de vue de l'attractivité de l'emploi et d'un point de vue de mise en action des partenariats locaux.

Si vous ne rédigez qu'un seul contrat de travail, il faut que les 2 EPN y soient inscrits. Quant aux fiches de salaires, le temps passé dans chaque EPN devra être précisé";

DECIDE à l'unanimité :

Article 1: D'approuver la convention suivante de mise à disposition d'un agent responsable de l'EPN (Espace Public Numérique) à la Ville de Saint-Hubert et ce, pour assurer la gestion de l'EPN de la Ville de Saint-HUBert;

Article 1: **Objet de la mise à disposition**

Conformément aux dispositions de l'article 144bis de la Nouvelle loi communale, l'employeur met à disposition de l'utilisateur Madame / Monsieur... , travailleur engagé par lui dans les liens d'un contrat de travail et ce, à concurrence d'un mi-temps, l'autre mi-temps étant presté chez l'employeur ;

Article 2: **Nature de la mission**

Le travailleur est mis à la disposition de l'utilisateur en vue de gérer l'Espace Public Numérique (ci-après EPN) de l'utilisateur. Le travailleur assurera la mission de responsable de l'EPN de la Ville ;

Article 3: Durée de la mise à disposition

Le travailleur est mis à disposition de l'utilisateur à compter de son engagement par l'employeur pour une période d'un an renouvelable chaque année. La présente convention est par ailleurs résiliable par chacune des parties moyennant un préavis de 3 mois remis par écrit ;

Article 4: Conditions de la mise à disposition

La mise à disposition du travailleur est organisée suivant les conditions ci-après:

- Le travailleur conserve sa qualité d'agent contractuel chez l'employeur pendant toute la durée de la mise à disposition et demeure soumis aux dispositions réglementaires applicables aux agents contractuels de l'employeur, en ce compris le règlement de travail et le régime pécuniaire des agents non nommés.
- Le travailleur sera soumis à un régime de travail conforme au contrat de travail conclu entre lui et l'employeur, soit 19 heures par semaine.
- Le travailleur effectuera ses prestations pour l'utilisateur, dans les locaux de l'utilisateur.
- L'octroi des congés s'opérera selon les nécessités de l'utilisateur, mais en fonction du régime des congés en vigueur chez l'employeur.
- L'employeur est tenu d'avertir le Directeur général de l'utilisateur de toute absence, justifiée ou non de la personne mise à disposition, et ce dès sa survenance.
- Le contrôle éventuel des absences pour maladie sera effectué par les soins et aux frais de l'employeur.
- En cas d'accident du travail ou sur le chemin du travail, l'utilisateur fera parvenir sans délai à l'employeur la relation circonstanciée de l'accident. L'employeur continue à gérer la situation administrative de l'agent.

Article 5: Rémunération

Le travailleur est rémunéré par l'employeur, conformément aux dispositions du contrat de travail conclu entre eux.

L'utilisateur s'engage à rembourser à l'employeur l'équivalent de la rémunération du travailleur pour la partie mise à disposition ainsi que ses frais de déplacement et formations relatifs à sa mission de responsable EPN pour autant que ces déplacements et formations servent tant à l'employeur qu'à l'utilisateur. Les formations et déplacements demandés par l'utilisateur dans son intérêt uniquement sont pris en compte.

L'employeur assurera une facturation annuelle à l'utilisateur et ce, au plus tard pour le 15 janvier de l'année N+1. D'autres modalités de facturation pourront être convenues entre l'employeur et l'utilisateur si cela s'avérait nécessaire pour permettre la bonne obtention des subventions EPN.

Le travailleur ne bénéficiera d'aucun avantage pécuniaire à charge de l'utilisateur à l'occasion de la mise à disposition.

Article 6: Interdiction de la mise à disposition en cascade

La mise à disposition en cascade étant strictement interdite par la loi, l'utilisateur s'engage à ne jamais mettre à disposition de quel qu'autre structure que ce soit et pour quelque raison que ce soit le travailleur mis à disposition dans le cadre de la présente convention.

Article 7: **Collaboration entre les parties**

Pour le bien de chacune des parties et pour la réussite de la mission, une étroite collaboration sera mise sur pied entre l'employeur, l'utilisateur et le travailleur. Les parties se tiendront mutuellement informées de la bonne exécution des mesures prévues par la présente convention et des problèmes rencontrés. Si l'utilisateur constate une faute (grave) dans le chef du travailleur il est tenu d'en avertir l'employeur dans les 24 heures qui suivent la faute.

Article 8: **Responsabilité**

L'utilisateur est responsable, pendant la durée de la mise à disposition, des dispositions de la législation en matière de réglementation et de protection du travail applicables au lieu de travail. Il s'agit des dispositions qui ont trait à la durée de travail, aux jours fériés, au repos du dimanche, au travail des femmes, au travail des jeunes, au travail de nuit, aux règlements de travail, à la santé et à la sécurité des travailleurs ainsi qu'à la salubrité du travail et des lieux de travail.

Article 2 : De procéder à la publication de l'annonce de recrutement dans la prochaine revue communale ainsi que sur les supports de communication de la Ville ;

Article 3 : De désigner les représentants suivants pour participer au recrutement :
Le Bourgmestre Monsieur Pierre HENNEAUX, ou son représentant,
Le Directeur général, Monsieur Frédéric LEROY,
La responsable administrative de l'EPN, Madame Léontine BENOIT

9. Recrutement d'un ouvrier forestier et espaces verts - Validation des conditions de recrutement

Vu l'article L1213-1 du Code de la Démocratie Locale;

Vu la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail ;

Vu la décision du Conseil communal du 16 décembre 2021 déléguant au Collège communal la compétence d'engager et de mettre fin aux contrats du personnel communal contractuel, sauf pour les contrats à durée indéterminée;

Vu que le recrutement est prévu dans le budget 2024 mais pas dans le plan d'embauche;

Qu'une dérogation sera envoyée au ministre afin de modifier le plan d'embauche 2024;

Vu l'accord de la CSC en date du 23 janvier 2024;

Vu l'accord de la SLFP en date du 23 janvier 2024;

Vu l'accord de la CGSP en date du 23 janvier 2024;

Vu l'avis de légalité du Receveur régional en date du 17 janvier 2024;

DECIDE à l'unanimité :

Article unique : De valider les conditions de recrutement pour l'engagement d'un ouvrier forestier et espaces verts pour un poste à temps plein en contrat à durée indéterminée.
L'échelle D1 sera attribuée.

Missions principales

- Assurer le suivi des travaux forestier en collaboration avec les services du DNF et du service des travaux de la Ville : travaux de plantations, regarnissage, dépressage, débroussaillage, élagage, abatage, façonnage de bois de chauffage, tailles de formation, griffage, broyage de mise à blanc de plantation, broyage de branches, pose de clôtures...
- Assurer toutes les tâches des espaces verts de la ville : travaux de plantations, taille de haies, tondeuses, débroussaillages, entretiens des parterres, ...
- Remplir les formulaires de suivi
- Organiser le planning des travaux
- Assurer les commandes des plants forestiers
- Assurer le service hivernal durant les périodes de gardes
- Utiliser les machines : tronçonneuse, débroussailleuse, sécateur, tarière, treuils, poulies, fendeuse...
- Assurer les petites réparations et entretiens courants : remplacement de chaînes de tronçonneuses, de bougies, de lames de débroussailleuse, aiguisages des outils...
- Assurer la petite mécanique de base

Missions ponctuelles

- Aider les autres services (principalement le service espaces verts)
- Utiliser des engins de génie civil (tractopelle, pelle mécanique...)

Conditions d'accès à l'emploi :

1. Être belge, être ressortissant ou non de l'Union européenne. Pour les non-ressortissants de l'Union européenne, être en règle en matière d'autorisation de travail au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 relatif à l'occupation des travailleurs étrangers;
2. Jouir de ses droits civils et politiques;
3. Présenter un extrait de casier judiciaire;
4. Être physiquement en bonne santé;
5. Posséder le permis B. Les permis BE et G doivent être obtenus dans les 18 mois après l'engagement, à charge de l'employeur, avec un maximum de 2 tentatives par épreuves. Le permis G est dispensé pour les conducteurs en possession du permis B s'il est né avant 1982 ;
6. La détention des permis BE, G, CE et D sont un plus ;
7. Avoir le sens de la communication, de l'organisation, l'esprit d'initiative et de la disponibilité ;
8. Être dans les conditions APE au moment de l'engagement.

Compétences requises :

Diplôme : certificat d'enseignement secondaire du deuxième degré.

Des connaissances de base sont un atout :

- Mécanique des petites machines-outils (tronçonneuse, tondeuses, etc) et/ou engins de génie civil.

Examen de recrutement :

1. *Epreuve écrite (/20) et techniques (/60) :*

- Connaissances sur les travaux forestier ;
- Connaissances des essences forestières ;
- Connaissance des machines, outils et de leur entretien ;
- Sécurité et bien-être au travail ;
- Rédaction d'une fiche de travail ;

2. *Epreuve orale (/20) :*

- Présentation du candidat, de son cursus professionnel, de son expérience dans le domaine forestier au sens large du terme ;
- Expérience dans le domaine des espaces verts ;
- Polyvalence dans d'autres domaines ;
- Vérification de la capacité de travail et d'intégration dans une équipe ;
- Vérification de la capacité à planifier le travail et de contrôler la sécurité.

Une épreuve est réussie si le candidat obtient au moins 50%. Chaque épreuve est éliminatoire de sorte que les candidats ayant échoué à une épreuve ne pourront pas présenter la(les) suivante(s).

L'examen est réussi si en plus d'avoir obtenu au moins 50% à chaque épreuve le candidat obtient une moyenne sur les deux épreuves d'au moins 60%.

Les candidats non retenus seront versés dans une réserve de recrutement d'une durée de deux ans.

Commission de sélection :

La commission d'évaluation sera mise en place par le Collège communal et comprendra :

- Le Bourgmestre ou la personne déléguée par lui ;
- Le Directeur général ;
- Le chef du service Travaux ;
- Le contremaître du service Travaux.

+ Possibilité d'observateurs :

- Un conseiller de chaque groupe représenté au Conseil communal de SAINT-HUBERT

- Les représentants syndicaux.

Dépôt des candidatures :

Le dossier de candidature doit être adressé au Collège communal de la Commune de SAINT-HUBERT (Place du Marché, 1 à 6870 SAINT-HUBERT) par pli recommandé (date de la poste faisant foi) ou par remise en mains propres pour le

Il doit comprendre :

- Une lettre de motivation ;
- Un CV détaillé ;
- Un extrait de casier judiciaire (modèle 1) de moins de trois mois ;
- Une copie des permis de conduire ;
- La copie du diplôme.

10. Prolongation de la concession de gestion de la cafétéria du parc à gibier - 2024 - 2025

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

Vu la décision d'attribution du Collège du 21 mai 2013 de la concession de la cafeteria-restaurant du parc à gibier de la Ville à Monsieur Jean-Jacques SERVAIS ;

Vu le cahier des charges de la concession qui prévoit une durée de 48 mois expirant le 31 mai 2017 avec toutefois une possibilité de reconduction ;

Vu la délibération du Conseil du 28 décembre 2016 prolongeant cette concession pour 4 années, soit jusqu'au 31 mai 2021, conformément à l'article II.4 du cahier des charges ;

Vu la délibération du Conseil du 15 avril 2021 prolongeant cette concession pour 2 années, soit jusqu'au 31 mai 2023, conformément à l'article II.4 du cahier des charges ;

Vu la délibération du Conseil du 16 mars 2023 prolongeant cette concession pour 1 année, soit jusqu'au 31 mai 2024, conformément à l'article II.4 du cahier des charges ;

Considérant que la gestion de Monsieur SERVAIS donne satisfaction à la Ville et qu'il y a lieu dès lors de la prolonger ;

Considérant que toutefois, un projet relatif au parc à gibier, qui pourrait influencer la gestion de la concession, est en cours ;

Considérant que dès lors, il sera proposé de reconduire la concession pour une durée de 1 ans avec possibilité de résiliation par chacune des parties moyennant un préavis de 6 mois ;

Sur proposition du Collège.

DECIDE à l'unanimité :

Article unique : De conclure un nouvel avenant à la concession de la cafétéria-restaurant du parc à gibier prévoyant :

1. La concession complète de la gestion de la cafétéria-restaurant du parc à gibier telle qu'attribuée par décision du Collège communal le 21 mai 2013, prolongée une première fois de 4 ans par décision du Conseil communal du 28 décembre 2016, prolongée une seconde fois de 2 ans par décision du Conseil communal du 15 avril 2021 et ensuite prolongée de 1 an par décision du Conseil

- communal du 16 mars 2023, est une nouvelle fois prolongée pour une durée de 1 an, soit du 1er juin 2024 au 31 mai 2025 ;
2. Les parties peuvent renégocier annuellement les conditions de la concession. L'avenant sur un changement de conditions doit être signé au plus tard à la date anniversaire de la concession, soit le 1er juin 2024.
 3. Chaque partie peut mettre un terme à la concession à la date anniversaire de la concession et moyennant un préavis de 6 mois. Le préavis doit être envoyé par recommandé.

11. Salle de village de Vesqueville - approbation du projet d'acte de bail emphytéotique en faveur de la Ville de Saint-Hubert

Vu le livre 3 « Les biens » du Code Civil, introduit par la loi du 4 février 2020, et plus précisément les articles 3.167 à 3.176 ;

Vu l'article L1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la circulaire ministérielle du 23 février 2016 fixant « *un nouveau cadre de référence pour les opérations immobilières suivantes ; vente acquisition, échange d'immeubles et constitution de droit d'emphytéose ou de droit de superficie* », et notamment la section 3 "Acquisitions d'immeubles" ;

Vu le courrier de l'A.S.B.L. Saint-Joseph du 10 novembre 2023 par lequel celle-ci indique avoir décidé de donner en bail emphytéotique à la Ville de Saint-Hubert la Maison Notre-Dame à Vesqueville et précise qu'un contrat les lie avec l'A.S.B.L. Solar City Wallonie SCRL pour l'installation photovoltaïque présente sur le bâtiment ;

Vu la délibération du Collège communal du 20 novembre 2023 aux termes de laquelle il a été décidé de soumettre à l'approbation du Conseil communal la conclusion d'un bail emphytéotique entre la Ville et l'A.S.B.L. Saint-Joseph quant à la salle Notre-Dame à Vesqueville ;

Vu le projet de bail emphytéotique rédigé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles ;

Considérant que les biens concernés sont les suivants :

Commune de SAINT-HUBERT - 6ème division - Vesqueville - Section A :

- Salle des fêtes sise rue de Lavacherie, 12, cadastrée sous numéro 91E pour une contenance de 2 ares 54 centiares ;
- pâture sise rue de Lavacherie, cadastrée sous numéro 91G pour une contenance de 16 ares 11 centiares ;

Considérant que l'emphytéose est constituée avec un canon à 0 euros;

Attendu que ladite salle est l'unique salle du village de Vesqueville ;

Que l'intention des propriétaires actuels n'est pas d'en continuer l'exploitation ;

Qu'en circonstances similaires, les mêmes propriétaires ont vendu à un particulier la salle d'Hatrival, cette dernière n'étant plus mise à disposition du public;

Que la salle de Vesqueville est fortement fréquentée, entre autres par les associations du village (jeunesse, théâtre, comité des fêtes), mais aussi pour des festivités d'ordre privé ;

Considérant la volonté du Conseil communal de maintenir dans les villages une salle d'utilité publique à disposition des citoyens afin de faciliter les relations et le maillage social, l'inclusion et l'accès du citoyen à une culture de proximité ;

Considérant que l'octroi d'un bail emphytéotique sur ces biens au profit de la Ville permettrait à cette dernière d'y réaliser des aménagements et travaux visant à l'améliorer et à ainsi augmenter son attractivité pour les citoyens ;

Considérant le contrat, relatif à l'installation photovoltaïque présente sur le bâtiment, liant l'A.S.B.L. avec l'A.S.B.L. Solar City Wallonie SCRL qui devra être respecté par la Ville en cas de bail emphytéotique ;

Considérant que le dossier a été transmis le 22/01/2024 au receveur Régional ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1 : D'approuver le projet d'acte de bail emphytéotique entre l'association "Société Saint-Joseph" et la Ville de Saint-Hubert dressé par la direction du Comité d'Acquisition du Luxembourg comme suit :

" BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'an deux mille vingt-quatre

*Le **

Nous, Mathieu DERARD, Président-Directeur au Service Public de Wallonie, SPW Finances, Département des Comités d'acquisition, Direction du Comité d'Acquisition du LUXEMBOURG, actons la convention suivante intervenue entre :

D'UNE PART,

Comparaissant devant nous :

*L'association « Société Saint-Joseph », inscrite à la Banque[1]Carrefour des Entreprises sous le numéro 0407.776.023, ayant son siège social à 6870 Saint-Hubert, Rue Saint-Gilles 56 constituée par acte reçu le *D* par *, à *, publié aux annexes du Moniteur belge du *D* sous le numéro *.*

Association dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale du 17 décembre 2019, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 26 mars 2021 sous le numéro 21038686.

Ici représentée, conformément à l'article 29 des statuts, par :

-

-

Ci-après dénommée « le tréfoncier »

ET D'AUTRE PART,

La Ville de Saint-Hubert, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0206.564.666, dont les bureaux sont sis à 6870 Saint-Hubert, Place du Marché 1.

*Ici représenté par le fonctionnaire instrumentant en vertu de l'article 108 du Décret du 13 décembre 2023 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2024, en cours de publication et d'une délibération du Conseil communal du **/**/**** dont une copie certifiée conforme restera ci-annexée.*

Ci-après dénommée « le pouvoir public » ou « l'emphytéote ».

CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

Le tréfoncier constitue, sur le bien ci-après désigné, au profit de l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose régi par le livre 3 « Les biens » du Code Civil, introduit par la loi du 4 février 2020, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les conditions ci-après :

I.- DESIGNATION DU BIEN

SAINT-HUBERT – SIXIÈME DIVISION - VESQUEVILLE

1) Une parcelle sise rue de Lavacherie, actuellement cadastrée en nature de Pature section A numéro 91 G P0000 pour une contenance de seize ares onze centiares (16a 11ca).

2) Une parcelle sise rue de Lavacherie 12, actuellement cadastrée en nature de Salle des Fêtes section A numéro 91 E P0000 pour une contenance de deux ares cinquante-quatre centiares (2a 54ca).

Ci-après dénommée « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIETE

À compléter dès réception du titre de propriété du tréfoncier. *

Le pouvoir public devra se contenter de l'origine de propriété qui précède.

II.- BUT DE L'ACQUISITION

L'emphytéose est constituée pour cause d'utilité publique et plus spécialement afin de créer/préserver une salle des fêtes communale.

III.- CONDITIONS

1.- ETAT DES LIEUX

a) Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux circonstancié sera établi de commun accord, à la première demande de la partie la plus diligente, aux frais du pouvoir public.

b) Etat des lieux de sortie - Etude sol - Cautionnement

À la date d'expiration de la présente convention, un état des lieux de sortie détaillé, réalisé par un géomètre expert-immobilier, sera dressé contradictoirement entre parties, à charge du pouvoir public.

Conformément au Livre 3 « Les biens » du Code Civil, l'emphytéote ne doit rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble.

À défaut d'accord sur les éventuelles dégradations, pollutions dues à l'activité de l'emphytéote et indemnités subséquentes, un expert sera désigné par les parties à frais partagés. Si les parties ne s'accordent pas sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné par le Juge de Paix compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

La mission de l'expert consistera en la détermination des dégâts éventuels et en l'évaluation du dommage subi par le tréfoncier, sans préjudice du droit pour celle-ci de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires.

Si, lors de l'état des lieux de sortie, il est prévu de commun accord que l'emphytéote remettra les lieux en état pour une date précise, des indemnités d'occupation pour indisponibilité seront dues par l'emphytéote, ces indemnités d'occupation seront fixées de commun accord entre les parties et à défaut d'accord par un expert désigné par les deux parties.

Si, lors de l'état des lieux de sortie, il est prévu de commun accord que le tréfoncier se chargera lui-même de la remise en état des lieux, des indemnités d'occupation pour indisponibilité - selon les mêmes modalités que celles dites ci-avant - seront également dues par l'emphytéote, lequel sera aussi redevable du coût de la remise en état, sur base de la facture établie au nom du tréfoncier.

2.- DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de nonante-neuf ans. Il prend cours le 1^{er} janvier 2024, pour expirer le 31 décembre 2122.

3.- OCCUPATION

Le tréfoncier déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

L'emphytéote dispose, dès le 1^{er} janvier 2024, de la pleine jouissance du fonds et des constructions existant lors de la constitution de l'emphytéose.

Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions, sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de l'emphytéose. Il ne peut pas extraire du sol les matériaux nécessaires aux constructions qu'il compte ériger sur le fonds.

4.- DESTINATION DU TERRAIN - DES CONSTRUCTIONS

L'emphytéote peut améliorer le bien concédé en emphytéose (le fonds ou éventuellement le bien déjà construit) par de nouvelles constructions, des transformations et des plantations. Il peut faire tous les travaux qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, sans l'accord du tréfoncier, à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien, ou qui en changerait sa destination.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

L'emphytéote ne peut introduire une demande tendant à la modification de la destination urbanistique des biens aux différents plans d'urbanisme, tels les plans de secteur, le plan régional d'affectation du sol, etc. sans l'accord préalable et écrit du tréfoncier.

Pendant toute la durée de la présente convention, l'emphytéote est propriétaire des constructions, ouvrages et plantations qu'il réalise ou fait réaliser.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excéderait le terme du contrat.

Il dispose de toutes les prérogatives inhérentes au droit de propriété. A défaut de clauses contractuelles contraires, il peut donc démolir les aménagements/constructions qu'il a réalisés ou fait réaliser pourvu qu'à l'expiration de son droit, le fonds puisse être remis dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la constitution du droit.

5.- SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le tréfoncier déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques, tant dans le chef du propriétaire que dans le chef des précédents propriétaires.

6.- ETAT DU BIEN - CONTENANCE - GARANTIE

L'emphytéose a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'emphytéote prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, en toute connaissance de cause, et à ses risques et périls, sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés, ni au sujet de la nature du sol ou du sous-sol, et sans pouvoir dès lors prétendre à indemnité et/ou à réduction de prix pour quelque motif que ce soit.

A cet égard, les parties se réfèrent à l'état des lieux d'entrée dont il est question ci-avant sous point 1.

Dans ce contexte, il est ici précisé que la responsabilité du tréfoncier ne pourra en aucun cas et d'aucune manière être engagée en cas notamment de découverte dans le bien de puits de mine, de phosphate, ou autre. De même, il est ici précisé que la responsabilité du tréfoncier ne pourra en aucun cas et d'aucune manière être engagée en cas notamment de découverte de déchets et/ou d'une pollution du sol, nécessitant par exemple des frais particuliers en cas d'évacuation dans le cadre d'un chantier de déblais. L'emphytéote reconnaît que le tréfoncier lui a communiqué toutes les informations dont il disposait à ce propos, et que la possibilité de procéder ou de faire procéder avant la signature des présentes à tous les essais, analyses et travaux de recherche voulus, ou souhaités, lui a en outre été offerte. Le fait que l'emphytéote soit tenu au respect des réglementations en matière de déchets ou d'assainissement des sols ne l'autorise donc pas à introduire un recours contre le tréfoncier fondé sur un vice du sol ou du sous-sol.

L'emphytéote confirme qu'il acquiert le bien en toute connaissance de cause, et déclare en outre reconnaître que l'obligation de délivrance du tréfoncier est à ce jour entièrement remplie.

La contenance du bien n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins – fût-elle supérieure au vingtième – faisant profit ou perte pour l'emphytéote.

7.- RÉSERVE

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

8.- SERVITUDES

L'emphytéote souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le tréfoncier déclare n'avoir personnellement consenti à un tiers ni servitude, ni droit particulier de nature à grever le bien.

Le tréfoncier déclare en outre n'avoir pas connaissance de l'existence de tels droits.

9.- IMPÔTS

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient grever à l'avenir le bien sont à charge de l'emphytéote à dater de l'entrée en vigueur du présent contrat, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 2024.

A dater de ce jour également, l'emphytéote supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien, en ce compris la taxe sur les parcelles non bâties, et aux bâtiments qu'il érigera ou fera ériger.

10.- RISQUES ET ASSURANCES

L'emphytéote supporte à compter du 1^{er} janvier 2024 tous les risques généralement quelconques relatifs aux immeubles, notamment d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou de 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.

L'emphytéote s'engage à assurer à une valeur à neuf tous les bâtiments qui font partie du présent contrat 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.

11.- RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités, avec un homme de l'art.

Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l'article 3.182 du Code Civil.

Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses et menues réparations relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser (notamment ceux mentionnés à l'article 2.2 de la présente convention).

L'emphytéote ne pourra exiger du tréfoncier, ni la moindre indemnité, ni la moindre réduction de redevance sur base de ces réparations.

L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble.

12.- CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

L'emphytéote ne pourra grever son droit ainsi que les constructions réalisées de droits réels et les donner en hypothèque que moyennant l'accord exprès du tréfoncier.

En tout état de cause, tout droit réel et toute hypothèque que constituerait l'emphytéote ne pourraient l'être que pour la durée du présent contrat, de manière telle qu'il (elle) ne puisse subsister après extinction de l'emphytéose.

A l'issue du présent contrat, quelle qu'en soit la cause, l'emphytéote aura l'obligation de rendre, à ses frais, le bien libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

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.

13.- CESSION

L'emphytéote ne peut céder son droit d'emphytéose.

14.- SOUS-LOCATION

L'emphytéote a le droit de sous-louer tout ou partie de son droit d'emphytéose.

Les contrats de louage qui dépasseront la fin de l'emphytéose ne seront pas opposables au tréfoncier.

15.- EXÉCUTION DE TRAVAUX

Lors de l'exécution de travaux sur le bien donné en emphytéose, l'emphytéote a l'obligation de s'informer de l'emplacement exact des canalisations de gaz, d'eau, de toute autre énergie et de communication auprès des organismes compétents en la matière avant de procéder à tous travaux. Il s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires ou utiles dans l'exécution des travaux afin de sauvegarder le transport desdits produits et données et de garantir la sécurité des personnes et des biens.

16.- 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 et des procédures judiciaires qu'elle intente.

Le tréfoncier et l'emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le tréfoncier veillera à mettre à la cause l'emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

17.- SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses successeurs, ayants-cause ou ayants-droit éventuels à quelque titre que ce soit.

18.- RÉSILIATION FORCÉE

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

- non-respect par l'emphytéote des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résiliation ne pourra être demandée que si le tréfoncier, par courrier recommandé, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du 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.

La valeur vénale des constructions payée en application de l'article 4 du présent contrat sera toutefois restitué par le tréfoncier à l'emphytéote. Ce montant sera déterminé au jour de la résiliation, de commun accord par les parties ou, à défaut par un expert désigné par les parties.

19.- SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT

Au terme du présent contrat, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que l'emphytéote aura réalisées dans les limites de son droit sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à la valeur vénale des ouvrages et plantations à la date de la résiliation ou du terme fixé. Cette indemnité sera fixée de commun accord entre parties ou à défaut, par un expert librement choisi par les parties, à frais communs.

IV. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

* à compléter dès réception des renseignements urbanistiques à délivrer par la Ville de Saint-Hubert

A) MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES A L'ARTICLE D.IV.99 DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

*Choisir dans « +TEXT Urbanisme » la clause adéquate à insérer dans le projet.

B) GESTION DES SOLS

*Choisir dans « +TEXT BDES » la clause adéquate à insérer dans le projet.

V.- CANON

Le droit d'emphytéose est consenti à titre gratuit.

VI.- CONTITION SPECIALE

Le bien fait l'objet d'un contrat lié au placement et à l'utilisation de panneaux solaires/photovoltaïques auprès de la société *, numéro de contrat *, dont le pouvoir public déclare avoir parfaitement connaissance pour en avoir reçu préalablement copie. A dater du 1er janvier 2024, le pouvoir public déclare reprendre les engagements (droits et obligations) du tréfoncier lié audit contrat et ce, à l'entière décharge de ce dernier. Notification sera réalisée par le pouvoir public à la société * dans les 15 jours des présentes.

VII.- DISPOSITIONS FINALESFrais

Tous les frais des présentes sont à charge de l'emphytéote, y compris les frais de plan.

Dispense d'inscription d'office

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

Election de domicile

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

Identification - Certification

Le fonctionnaire instrumentant déclare avoir identifié les parties aux présentes au vu des pièces requises par la loi.

S'agissant des personnes physiques, le fonctionnaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile du vendeur au vu des pièces officielles requises par la loi.

Conformément à l'article 139 de loi hypothécaire, le fonctionnaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance, ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales, le fonctionnaire instrumentant certifie les dénomination, forme juridique, date de l'acte constitutif et siège social ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur belge.

Capacité des parties

Le tréfoncier déclare :

- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale qu'il jouit d'une totale et entière capacité juridique et qu'en conséquence, il est capable, et n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

Chacune des parties déclare n'être frappée d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet des présentes.

Déclaration pro fisco

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

Titre de propriété

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

Litiges

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

DONT ACTE.

Passé à Saint-Hubert.

Le comparant nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, fonctionnaire instrumentant"

Article 2 :

De mandater la direction du Comité d'Acquisition du Luxembourg de passer l'acte authentique conformément au projet d'acte soumis et ce, pour cause d'utilité publique en vertu de l'article 108 du Décret du 13 décembre 2023 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2024, en cours de publication.

F. LEROY,
Le Directeur Général .

Pour le Conseil:

P. HENNEAUX,
Le Bourgmestre.