

L'AN DEUX MIL QUINZE

Le ????

Devant Nous, Maître **Simon GERARD**, Notaire associé de la société de Notaires « Simon GERARD & Frantz GILMANT, Notaires associés », société civile à forme de SPRL, dont le siège est établi à Huy, rue l'Apleit 8, détenteur de la minute et Maître **Alexandre CAEYMAEX**, notaire de résidence à Liège.

ONT COMPARU:

De première part :

La « **VILLE DE HUY** », dont les bureaux sont établis à Huy, Grand'Place, 1, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.334.332.

Ici représentée, en vertu de l'article L1123-23 8° du code de la Démocratie Locale par :

1/ le Bourgmestre, Monsieur Alexis HOUSIAUX, domicilié à Huy, rue Batti Gérard, 1/A et,

2/ le secrétaire communal, Monsieur BORLEE Michel, domicilié à Huy, rue Warnant, 7.

Au nom et pour compte de laquelle ils agissent en exécution d'une délibération du Collège Communal du ???.

Ci-après dénommé : « le tréfoncier ».

De deuxième part :

Monsieur **DUMONT Pascal Albert Marie**, né à Ougrée, le huit février mil neuf cent soixante, numéro national 60.02.08 307-48, célibataire et ayant fin une déclaration de cohabitation légale avec Madame Françoise CREPIN, le dix-sept septembre deux mil treize, à Liège, domicilié à Liège, rue Simonon, 12.

Qui agit pour son compte propre ou pour compte de toute société constituée ou à constituer dont il serait associé.

Ci-après dénommé : ci-après nommé « l'emphytéote »

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état-civil requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, numéros nationaux et domiciles des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la convention objet des présentes, les soussignés ont exposé ce qui suit :

- La ville de Huy a décidé le 10 décembre 2012 de valoriser le patrimoine de la maison dite « Maison Près de la Tour », lui appartenant en prenant comme décision de vendre ledit immeuble sur base d'un cahier des charges précis ;

- Un appel à projets en vue de restaurer et réaffecter ledit immeuble a été lancé en collaboration avec l'Institut du Patrimoine Wallon ;

- Sur base des projets remis et d'un examen approfondi desdits projets par un jury composé pour la cause, le projet de l'emphytéote (logement et lieu culturel) a paru aux yeux dudit jury, comme étant le plus solide, tant sur le plan financier que dans la capacité de réaliser les travaux en parfait respect du lieu. Par ailleurs, il ressort des compléments d'information demandés à l'emphytéote que son projet est de qualité et que l'emphytéote est bien au courant des impératifs et des délais liés à ce type de restauration, apportant, outre une restauration patrimoniale de qualité, un outil culturel attendu sur le territoire de la Ville de

Huy, à savoir, une salle de spectacle de petite jauge, complémentaire à l'offre du Centre Culturel et permettant au public d'accéder au bâtiment.

- Dès lors, en sa séance du 12 janvier 2015, le Collège Communal de la Ville de Huy a retenu le projet de l'emphytéote, à l'issue de l'examen des différentes candidatures reçues.

- Complémentaire à cette vente du bâtiment et des jardins, il a été décidé la constitution d'un bail emphytéotique sur le bien décrit ci-dessus, appartenant à la ville de Huy et étant mis à la disposition de l'emphytéote dans le cadre de son projet global.

CET EXPOSE FAIT, Les comparants ont requis le notaire d'acter ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

En application de la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, le tréfoncier concède à l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose, sur le bien suivant :

DESCRIPTION

VILLE DE HUY

Première Division

Un terrain, cadastré en nature de jardin, situé rue des Frères Mineurs, cadastré d'après matrice cadastrale récente, section B, numéro 340/A, d'une superficie d'après cadastre de deux ares nonante-cinq centiares.

Tels que ce bien est repris sous liseré rose pour une superficie mesurée de deux ares nonante-cinq centiares au plan dressé par la Ville de Huy, qui sera ci-annexé.

Revenu cadastral : un euros (1,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

????

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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

2. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de **VINGT-SEPT ANS**. Il prend cours le, pour expirer de plein droit le

A l'expiration de cette période, le contrat sera prorogé pour une deuxième période de vingt-sept ans, pour autant que l'emphytéote ait notifié sa volonté de proroger, par lettre recommandée à La Poste, adressée au tréfoncier six mois au moins avant la fin de la vingt-septième année.

A l'expiration de cette deuxième période, le contrat sera prorogé pour une troisième période de même durée, pour autant que l'emphytéote ait notifié sa volonté de proroger, par lettre recommandée à La Poste, adressée au tréfoncier six mois au moins avant la fin de cette deuxième période.

En cas de prorogation, le tréfoncier prêtera son concours à l'emphytéote en vue de la passation de l'acte authentique et de l'accomplissement de la transcription, formalité nécessaire pour rendre le bail emphytéotique opposable aux tiers.

3. CANON

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant une redevance annuelle d'**UN EURO**, payable par le preneur au tréfoncier, anticipativement le premier de chaque année et, pour la première fois, ce jour, dont quittance (*ou* : le

4. GARANTIE

L'emphytéote prendra le bien en l'état dans lequel il se trouve actuellement, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, ni 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, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.

La parcelle bénéficie d'une servitude passage grevant la parcelle 342 T au départ de la rue de la Cloche, et ce afin d'accéder aux jardins du couvent des Frères Mineurs. De même, dans le cadre d'ouvertures particulières, et au minimum 30 jours par an, l'emphytéote donne son accord afin de laisser le public accéder aux jardins (et notamment de laisser le passage vers le jardin du couvent dont question ci-avant).

5. DESTINATION DU TERRAIN - CONSTRUCTIONS

L'emphytéote peut améliorer le bien concédé en emphytéose 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, ... sans l'accord préalable et écrit du tréfoncier.

Pendant toute la durée du contrat, l'emphytéote sera seul propriétaire des constructions qu'il réalise.

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

6. REPARATIONS ET ENTRETIEN

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités. Il ne pourra exiger, à aucun moment, du tréfoncier aucune espèce de réparation.

Il entretiendra le bien, en ce compris les constructions réalisées, et 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.

L'emphytéote est tenu de rendre le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du présent contrat.

Il ne peut démolir les constructions qu'il a librement réalisées.

7. RESPONSABILITE DECENNALE

L'emphytéote assume entièrement la responsabilité résultant des articles 1792 et 2270 du Code civil, en ce qui concerne la garantie décennale des architectes et entrepreneurs pour tous les travaux qu'elle effectuerait ou ferait effectuer à ses frais dans les lieux loués pendant la durée du bail emphytéotique.

En outre, l'emphytéote décharge le bailleur emphytéotique de toute responsabilité au sujet de tous événements ou accidents qui surviendraient dans les biens loués durant toute la durée du bail emphytéotique, que cet événement ou accident surgisse dans les biens loués durant toute la durée du bail emphytéotique, que cet événement surgisse dans le cadre des travaux ou dans le cadre de l'exploitation des bâtiments. A cet égard, l'emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents aux biens loués et aux personnes et entretiendra les constructions en permanence de manière à éviter des accidents de quelque nature qu'ils soient, qu'il s'agisse d'occupants, visiteurs ou usagers du bâtiment.

8. JOUISSANCE

L'emphytéote dispose, dès ce jour, de la pleine jouissance du fonds et éventuellement des constructions existant lors de la constitution de l'emphytéose. Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds, 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.

L'emphytéote a le droit de donner en location, pour la durée du contrat, le bien, objet des présentes, et les constructions qu'il y aura réalisées.

9. HYPOTHEQUE

L'emphytéote ne pourra hypothéquer son droit et les constructions réalisées ou existantes, qu'avec le consentement préalable et écrit du tréfoncier.

10. CESSION

L'emphytéote ne peut céder son droit d'emphytéose que moyennant accord préalable et écrit du tréfoncier, qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

Néanmoins, l'emphytéote pourra sous-louer à l'exploitant des salles de spectacles, l'exploitation des jardins situés sur la présente parcelle. Dans ce cas, l'emphytéote s'engage à faire respecter les conditions de son projet au sous-locataire.

11. IMPOTS

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

12. RISQUES ET ASSURANCES

L'emphytéote supporte à compter de ce jour 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 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.

13. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

14. RESILIATION

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite de l'emphytéote ; il l'est également à défaut pour l'emphytéote de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes, qui lui sont imposées par la loi ou dans le cadre de son projet.

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 ou dans le cadre de son projet.

La résiliation ne pourra être demandée que si le tréfoncier, 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 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.

Toutefois, le contrat sera résilié de plein droit en cas de faillite de l'emphytéote.

15. SORT DES CONSTRUCTIONS A 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, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que l'emphytéote aura réalisées sur le terrain seront acquises par le tréfoncier, sans indemnité.

16. DECLARATIONS CONCERNANT L'URBANISME

A. Le propriétaire déclare:

- que le bien est repris au plan de secteur de Huy-Waremme en zone d'habitat ;

- que le bien n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et le cas échéant, 84 paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.E) ;

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la Ville de Huy en date du ???.

B. Le propriétaire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

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

C. En outre, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2, alinéa premier du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme

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

D. Le propriétaire déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an ; **à l'exception de l'arrêté de classement du 26 juin 1978.**

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tel qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption établi à l'article 175 du CWATUP ;

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

E. Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

17. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, de leur exécution et de leurs suites, sont à charge de l'emphytéote.

18. DISPENSE D'INSCRIPTION

Après avoir été informé par le notaire soussigné des implications de pareille renonciation, le tréfoncier déclare expressément, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

19. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le tréfoncier a déclaré qu'il n'a effectué au bien, objet du présent contrat, depuis le premier mai deux mil un, aucun des travaux qui entrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles et pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé et remis à son cocontractant.

L'emphytéote s'engage à établir tel dossier pour les travaux qu'il réalisera pendant la durée du présent contrat, et à le remettre au trésorier à l'expiration de celui-ci.

20. DECLARATIONS FISCALES

– Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203, premier alinéa, du Code des droits d'enregistrement ainsi que des articles 62, § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

– Droits d'enregistrement

Pro fisco, les charges supportées par l'emphytéote sont évaluées à la somme de EUR.

– T.V.A.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, M. a déclaré être assujetti (*ou* : ne pas être assujetti)

21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susmentionné.

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

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé à Huy, en l'Étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le ** et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.