

Du registre aux délibérations du Conseil Communal
de cette commune a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 27 FEVRIER 2023

PRESENTS :

M.M. CAPRASSE, Bourgmestre-Président;
J. DEVILLE, M. KNODEN, P. CARA,
J. GUILLAUME, Echevins;
C. FETTEN, C. PHILIPPART, M. PHILIPPE,
A. LAMBORELLE, A-S. GADISSEUX,
N. GERADIN, V. PENOY, C. CRINS,
F. MATHURIN, P. DUBUISSON, F. MARVILLE,
M. BUYTAERT, Conseillers communaux.
J-Y BROUET, Directeur général

**OBJET : Camping du Viaduc
Bail emphytéotique**

Le Conseil Communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures et notamment son article L1122-30;

Vu la délibération du Conseil communal du 26/10/2020 décidant le non renouvellement du bail commercial au profit du dernier locataire ;

Considérant que l'occupation, à titre précaire, et la gestion du site par la SRL Temps des Cerises a pris fin au 31/12/2022 ;

Considérant que la Commune de Houffalize a confié à Idelux la mission de réaliser une étude sur l'orientation à donner au site du camping du Viaduc ;

Vu la décision du Collège communal du 23/12/2022 approuvant le projet de convention de mise à disposition précaire permettant de poursuivre un service minimum au profit des résidents jusqu'à la remise du site en gestion ;

Vu la décision du Conseil communal du 25 mai 2023 de recourir à une procédure d'appel à manifestation d'intérêt visant à concéder un droit d'emphytéose sur le camping communal du Viaduc et d'approuver le règlement de mise en concurrence réalisé par IDELUX Projets publics dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en définissant la durée de base (négociable) du droit d'emphytéose à 30 ans, ainsi que le canon annuel de base (négociable) à 50.000€ ;

Considérant la procédure d'appel à manifestation d'intérêt réalisée par Idelux visant à concéder un droit d'emphytéose sur le camping communal du Viaduc ;

Vu la délibération du Conseil communal du 20/12/2023 décidant notamment de retenir l'ASBL Joie et Vacances comme emphytéote ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 15/02/2024 conformément à l'article L1124-40, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable (ou défavorable) rendu par le Receveur régional en date du

**Sur proposition du Collège communal
Après en avoir délibéré, le Conseil Communal,
D E C I D E, par oui, non et abstentions,**

Article 1 : D'approuver le projet de bail emphytéotique entre la Commune de Houffalize et l'ASBL Joie et Vacances ayant son siège Rue Haute n°26-28 à 1000 Bruxelles, par lequel la Commune concède à l'ASBL précitée un droit réel, pour une durée de 30 ans, sur les parcelles communales du site du Camping du Viaduc telles que précisées dans le projet de bail, objet de la présente délibération et repris en annexe.

Article 2 : De fixer la redevance annuelle (canon) au montant de 65 000€ (soixante-cinq mille euros) à lier à l'indice santé tel que publié au Moniteur belge.

Ce bail emphytéotique sera passé par devant l'Etude du Notaire DOGNE aux frais exclusifs de l'emphytéote.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE, DATE QUE DESSUS :
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(s)J-Y.BROUET

Le Président,
(s)M.CAPRASSE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général,
J-Y.BROUET

Le Bourgmestre,
M.CAPRASSE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le \$\$\$\$

Par devant Nous, Maître François DOGNÉ, Notaire de résidence à Houffalize, \$\$\$\$ à l'intervention de \$\$\$\$.

ONT COMPARU,

D'une part,

La **Commune de HOUFFALIZE** dont l'administration des bureaux sont établis à 6660 HOUFFALIZE, Rue de Schaerbeek, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0206.700.862

Ici légalement représentée par :

son Bourgmestre : Monsieur Marc CAPRASSE, domicilié à 6660 HOUFFALIZE, Rue du Panorama 19;

son Directeur Général: Monsieur Jean-Yves BROUET domicilié à 6663 HOUFFALIZE (Mabompré), Bonnerue 5 L.

Agissant en exécution de la délibération du Conseil communal du \$\$\$, et qui se porte fort pour autant que de besoin.

La commune de \$\$\$\$, représentée comme dit ci-avant, déclare que la délibération précitée est exécutable suite à l'expiration des délais de suspension et d'annulation.

Ci-après dénommée « **la Commune** », « **le Constituant** » ou « **le Propriétaire originaire** »

D'autre part,

L'ASBL "Joie et Vacances" ~~La société \$\$\$\$~~, ayant son siège à \$\$ 1000 Bruxelles - Rue Haute 26-28
Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire \$\$\$, à \$\$, en date du \$\$, publié aux annexes du Moniteur Belge le \$\$ suivant, sous le numéro \$\$.

Ici représentée par son administrateur, Monsieur \$\$\$\$\$\$, nommé à ses fonctions lors de la constitution et agissant conformément à l'article \$\$ des statuts.

Ci-après dénommé « **le(s) Emphytéote(s)** »

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

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI

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

Dans ce contexte, les Comparants nous ont requis d'instrumenter seul.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Par décision du Conseil du ~~\$\$\$~~ ^{20/12/2023}, la Ville de Houffalize a décidé ~~ce qui~~
~~suit:~~ *de retenir l'ASBL "Joie et Vacances" comme emphytéote;*
 « \$\$\$ »

Que par décision du conseil communal du ~~\$\$\$~~ ^{27/02/2023}, la Ville de Houffalize a marqué
 son accord sur le projet d'acte et sur l'emphytéote aux présentes.

Les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

OBJET DE L'ACTE - CARACTÉRISTIQUES

Objectif:

La Commune de Houffalize souhaite concéder un droit réel d'emphytéose sur le Camping communal du Viaduc à un opérateur touristique professionnel capable d'y assurer un développement immobilier de loisirs de qualité, attractif et pérenne.

Les Comparants nous requièrent de recevoir un acte de constitution d'un **droit d'emphytéose** temporaire (Ci-après « *Droit d'emphytéose* »), (ci-après « *Acte* »).

Ce droit réel confère à l'Emphytéote le **plein usage** et la **pleine jouissance** d'un immeuble (par nature ou par incorporation) appartenant au Constituant, à charge pour le premier de ne **pas** en **diminuer la valeur**, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

I. TITRE DU CONSTITUANT – ÉTAT DU BIEN - PROJET

a) Titre – Bien – Origine de propriété :

Le Constituant est propriétaire des biens suivants (ci-après « le **Bien** ») :

Commune de Houffalize – Première division – Section A

« PRE GERARD MOUNY », numéro 1177D P0000, terrain camping de 01ha 35a 28ca (RC 67 €)

« Rue de la Tannerie 1 », numéro 1177E P0000, remise de 17 ca (RC 0 €)

« Rue de la Tannerie 1 », numéro 1177F P0000, lavatory de 80ca (RC 0€)

'PRE GERARD MAIRE », numéro 1182B P0000, bois de 01ha 45a 80ca (RC 23€)

« R DE LA ROCHE », numéro 1535P P0000, habitations vacances de 02a 73ca (RC 1.730 €)

« NOHAIPRE », numéro 1536B P0000, terrain camping de 01ha 77a 64ca (RC 88 €)

« CRACHIRE », numéro 1800A P0000, bois de 35a 20ca (RC 5€)

« CRACHIRE », numéro 1801B P0000, bois de 03a 60ca (RC 0€)

ORIGINE DE PROPRIETE

\$\$\$

b) Etat du Bien :

En l'état actuel connu des parties.

II. ETAT DES CONTRAINTES

a) Etat d'occupation

Le Constituant du Droit d'emphytéose déclare et garantit que le Bien n'est pas occupé par des tiers, contre rémunération ou pas et plus généralement, à quelque titre que ce soit et qu'aucune résiliation n'est intervenue en dehors des conditions de forme requises par la loi. En conséquence, l'Emphytéote en obtiendra la pleine jouissance par le libre usage, dès la délivrance du Bien.

L'emphytéote est autorisé à donner en (sous)-location les biens objet de son droit d'emphytéose et d'octroyer tous droits réels ou sur tout ou partie desdits biens (ou sur tout bien qu'il construirait sur les biens) pour autant que ces droits ne dépassent pas la durée du Droit d'emphytéose, et ce, à un cessionnaire qui dispose d'un profil similaire à l'emphytéote, avec une expérience éprouvée et des références sérieuses en matière de gestion d'établissements touristiques et s'engageant à poursuivre l'exploitation du site avec le même programme et le même niveau de qualité (sous réserve de quelques ajustements mineurs aux bonnes fins d'exploitation du site) et selon les mêmes engagements que l'emphytéote, éléments déterminants qui ont mené à la sélection de l'emphytéote par la Commune comme mentionné dans les objectifs ci-dessus- moyennant l'accord préalable et exprès de la Commune eu égard à la condition ci-avant. Le refus éventuel de la Commune devra être motivé sur base de critères objectifs par rapports au cessionnaire et notamment l'absence d'expérience du nouvel emphytéote, sa situation économique et/ou ses activités commerciales.

b) Etat de charges et sûretés

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

L'emphytéote est autorisé à affecter son droit d'emphytéose (et uniquement celui-ci) en hypothèque, privilège ou gage.

c) Servitudes et obligations préexistantes

L'Emphytéote est subrogé dans les droits et obligations du Constituant pour autant que ces « servitudes et obligations préexistantes » revêtent un caractère réel et soient toujours d'actualité.

À ce propos, le Constituant précise que la parcelle cadastrée Houffalize / 1ère Division / Section A / n°1801A, enclavée au sein du périmètre d'emphytéose, comprend un ancien fortin de la ligne Devèze. Ce fortin restera pleine propriété de la Commune de Houffalize. Toutefois, celui est repris dans un circuit de visite dit « Le Circuit des Fortins ». A ce titre, l'accès piétons au

grand public et véhicule pour les équipes d'entretien de la Commune devra être garanti tout au long de l'emphytéose et ce gratuitement. Une servitude d'accès est donc créée à cet effet.

Le Constituant s'engage en tout cas à ne pas établir de nouvelles servitudes sur le Bien pendant la durée du Droit de l'emphytéose, sauf accord écrit et préalable de l'Emphytéote, ou sauf si une disposition légale ou réglementaire oblige le Constituant à le faire. Dans ce dernier cas, le Constituant informera en tout cas l'Emphytéote dès que possible de son intention d'établir la servitude légale concernée, le Constituant prendra en compte (dans la mesure du possible légal) toutes les observations raisonnables de l'Emphytéote, et le Constituant prendra toutes les mesures raisonnables pour limiter les nuisances pour l'Emphytéote et son exploitation.

d) Statut administratif du Bien

Le Notaire soussigné a interrogé la commune de Houffalize afin de connaître la situation urbanistique du bien.

Par courriel du \$\$\$\$\$, la commune a répondu :
\$\$\$\$\$

e) Gestion des sols

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et assainissement des sols, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées dans l'acte authentique de vente les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 9 octobre 2023 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

L'emphytéote ou son représentant reconnaît qu'il été informée du contenu de l'extrait conforme, par remise en mains propres.

Le Constituant déclare, sans que l'emphytéote exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire que celles consultables sur la banque de données de l'état des sols.

Le Constituant confirme, au besoin, qu'il n'est à ce jour pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Récréatif ».

Le Constituant prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le Constituant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le canon a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'emphytéote accepte expressément. En conséquence, seul l'emphytéote 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.

De plus, en application du Décret wallon, le Constituant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements d'activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Sous cette réserve, l'emphytéote libère le constituant de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du Constituant, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le Constituant mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

III. OBJET ET EFFET DU DROIT D'EMPHYTÉOSE
--

a) Objet :

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

b) Pouvoir de disposition – Limite - Superficie-conséquence

L'Emphytéote dispose, dans les limites et conditions de cet Acte et de la loi sur l'emphytéose (livre 3 du nouvel Code Civil), de l'usage complet et de la jouissance du Bien et des constructions existantes ou à ériger et plantations existantes ou à réaliser sur ceux-ci. Par conséquent, dans ces limites et conditions, il est autorisé à exercer tous les droits liés à la propriété du Bien et constructions, sans toutefois pouvoir réduire la valeur du Bien donné en emphytéose.

L'Emphytéote peut disposer et notamment, céder ou donner en sûreté son Droit d'emphytéose et le cas échéant, les ouvrages et/ou plantations érigées en vertu de celui-ci, avec l'accord préalable et écrit du Constituant.

En cas de cession, cet accord préalable et écrit sera conditionné dans le chef de la Commune à ce que le cessionnaire prouve sa capacité à pouvoir développer et exploiter un projet touristique qualitatif et reprenne sans condition les engagements du cédant résultant tant des présentes que de tout accord intervenu entre parties quant à l'exploitation du site touristique.

Il en est notamment du respect de l'appel à manifestation d'intérêts et du dossier d'appel à projet rentré par le cédant pour la concession de la présente emphytéose.

L'emphytéote sera tenu d'informer la Commune de Houffalize par courrier recommandé de toute modification apportée aux statuts, de toute nomination d'un nouvel administrateur ou responsable d'établissement et de manière générale de tout changement important affectant durablement sa situation juridique, financière ou sociale.

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

L'Emphytéote est autorisé à apporter au Bien et aux constructions existantes ou à ériger, ainsi qu'aux plantations existantes ou à réaliser, toutes les modifications, changements ou autres travaux qu'il juge nécessaires ou utiles, en respectant les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Il peut ainsi, sous réserve du respect de toutes les dispositions légales et réglementaires applicables, ériger des constructions, installations, aménagements et infrastructures, ainsi que réaliser des plantations sur le Bien et démolir ou modifier (même structurellement) les constructions, bâtiments et plantations précédemment érigés sur le Bien. Toutes améliorations, constructions, plantations devront être réalisées en conformité et en respect de la philosophie de l'offre qui a été déposée et qui a mené à la sélection de l'emphytéote par la Commune, et dans l'optique de l'exploitation d'un établissement touristique.

IV. DURÉE & CAUSES D'EXTINCTIONS

a) **Durée maximale**

Le Droit d'emphytéose est consenti pour une durée initiale de **trente ans**, prenant cours à dater de ce jour.

Les lieux devront être libérés, sauf accord entre les parties, dans un délai de trois mois à compter de la date de fin du droit d'emphytéose.

b) **Echéance – Prorogation ou Renouvellement**

Les parties se réservent la faculté de proroger de commun accord le Droit d'emphytéose d'une durée maximal de 10 années entières et consécutives. La prorogation ne sera acceptée qu'aux conditions suivantes :

- L'emphytéote a respecté l'ensemble de ses engagements pendant toute la durée d'emphytéose et a assuré une exploitation touristique du site irréprochable pendant toute la durée principale du droit ;
- L'emphytéote a réalisé un investissement significatif (nouvel équipement, réaménagement, etc.) entre le 60^{ème} et le 24^{ème} mois précédant la clôture de la période principale ;
- La demande de reconduction est sollicitée au minimum 24 mois avant la fin de la période principale.

Dans ce cas, l'emphytéote peut solliciter par courrier recommandé adressé au Constituant la demande de prorogation de la concession pour une

durée complémentaire de maximum 10 années. Ce courrier devra comprendre une justification de la demande de reconduction, avec preuve des investissements réalisées au cours des 60 derniers mois, et préciser la durée de la prolongation souhaitée.

La décision de prolongation de la concession reste à l'entière discrétion du Constituant.

c) Extinction et dissolution :

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

d) Conditions de résiliation anticipée du droit d'emphytéose

Le droit d'emphytéose, est assorti des conditions de résiliation anticipée suivantes :

A. Absence d'obtention d'un permis d'urbanisme ou d'un permis unique par le candidat sélectionné dans un délai de 2 années à partir de ce jour

Le droit d'emphytéose pourra être résilié anticipativement et de plein droit si l'emphytéote n'a pas obtenu les autorisations nécessaires (permis urbanisme ou permis unique) à la mise en œuvre du projet pour lequel il a été sélectionné (sous réserve de quelques ajustements marginaux en raison des contraintes physiques réelles du terrain et/ou d'impositions urbanistiques ou environnementales particulières) dans un délai de 2 ans à partir de ce jour du droit d'emphytéose. Lesdites autorisations devront être exemptes et purgées de tous recours.

A l'échéance de ce délai, et sauf prolongation préalablement convenue entre parties, la Commune de Houffalize pourra entamer les démarches nécessaires pour résilier anticipativement le droit d'emphytéose en application de la présente condition.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers la Commune.

A ces fins, l'emphytéote devra avoir déposé un dossier de demande de permis d'urbanisme ou permis unique déclaré complet l'autorité compétente endéans un délai de six mois à compter des présentes. Ce délai pourra être prorogé moyennant demande motivée de l'emphytéote avant l'échéance dudit délai.

A défaut d'avoir obtenu cet accusé de réception de dossier complet endéans ce délai, les canons versés resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité.

B. Absence de mise en œuvre du projet sélectionné dans un délai de 3 années à partir de ce jour

Le droit d'emphytéose pourra être résilié anticipativement et de plein droit si l'emphytéote n'a pas mis en œuvre le projet pour lequel il a été sélectionné (réaliser les aménagements/installations et exploiter

l'établissement) dans un délai de 3 ans à partir de ce jour du droit d'emphytéose. En cas de projet phasé, ce délai pourra ne porter que sur la première phase du projet.

En cas d'appel contre le permis ou tout retard lié une (in)action de la Commune ou toute autres autorité administrative, le délai dont mention ci-dessus, sera prolongé par la période de retard relatif à cet appel ou cette (in)action.

A l'échéance de ce délai, et sauf prolongation préalablement convenue entre parties, la Commune de Houffalize pourra entamer les démarches nécessaires pour résilier anticipativement le droit d'emphytéose en application de la présente condition.

Tous dommages, frais, droits et honoraires généralement quelconques supportés/exposés par le candidat jusqu'à l'expiration des différents délais restent à sa charge et celui-ci renonce, dès à présent, à toute réclamation de ce chef envers la Commune.

C. Manquement grave de l'emphytéote

Le droit d'emphytéose pourra être résilié anticipativement et de plein droit par la Commune si l'emphytéote manque gravement aux obligations résultant de la constitution du droit d'emphytéose, tant envers la Commune qu'envers les bénéficiaires du service qu'il doit assurer. Sont visés, à titre d'exemple, et de manière non limitative, les manquements suivants :

- L'absence de paiement des acomptes mensuels du canon emphytéotique à la Commune de Houffalize pour une période cumulée de plus de 6 mois ;
- La modification par l'emphytéote, sans accord préalable de la Commune, de l'affectation touristique du site (par exemple, transformer l'établissement touristique en un centre d'accueil pour demandeurs d'asile ou en quartier de résidences secondaires) ;
- L'inoccupation partielle ou totale du site par une clientèle touristique pendant une période prolongée de plus de 6 mois, hormis dans le cas de travaux de rénovation ou toute cause externe à l'emphytéote.
- L'abandon partiel ou total du site par l'emphytéote pendant une période prolongée de plus de 6 mois, sauf circonstance exceptionnelle (sinistre, confinement, force majeure, conditions météorologiques extrêmes etc.).
- Toute intervention de l'emphytéote qui dénature le site et le rend inapte à l'exploitation touristique telle que proposée dans l'offre de l'emphytéote qui a mené à sa sélection par la Commune.

En cas de résiliation anticipée pour manquement grave, l'emphytéote a droit au paiement dans le délai d'un an, d'une indemnité correspondant à une partie, exprimée par une fraction, de la **moitié** du coût des travaux exécutés par ses soins.

Le dénominateur de cette fraction est égal à la durée du droit d'emphytéose. Il est toutefois toujours égal à 29 lorsque la durée convenue est supérieure ou égale à trente ans.

Le numérateur de la fraction est égal à la différence entre le dénominateur et le nombre d'années entières écoulées entre la date où le droit d'emphytéose a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin. Toutefois, pour fixer le nombre d'années écoulées entre la date où le droit d'emphytéose a pris cours et celle où le pouvoir adjudicateur y a mis fin, une fraction d'année est comptée pour une année entière.

L'indemnité ainsi calculée est diminuée du montant du canon éventuellement du par l'emphytéote à la Commune, majorées d'un intérêt d'1 pour cent par mois ou partie de mois de retard dans le paiement de ce canon.

$$\begin{aligned}
 & \text{Indemnité} \\
 &= \left(\frac{\text{Durée totale de la concession (max 29 ans)} - \text{Nombre d'années écoulées}}{\text{Durée totale de la concession (max. 29 ans)}} \right) \\
 &\times \frac{\text{Montant des travaux exécutés}}{2} \\
 &- \left(\text{Redevances dues au pouvoir adjudicateur} \right) \\
 &\times \frac{100 + \text{Nombre de mois de retard}}{100}
 \end{aligned}$$

Dans cette hypothèse, la Commune acquiert, à la date à laquelle il est mis fin prématurément au droit d'emphytéose, le droit de propriété libre de tous droits quelconques des ouvrages construits par l'emphytéote sur les terrains appartenant à la Commune.

C. Droits de substitution

Dans toute situation dans laquelle la Commune serait en droit d'invoquer une résiliation ou fin anticipée du Droit d'emphytéose (Faillite, mise en liquidation, dissolution volontaire ou judiciaire) (ou toute autre sanction ayant un effet similaire, même si celle-ci ne devait concerner qu'une partie du Bien) le curateur, le liquidateur, les prêteurs et établissements de crédit de l'Emphytéote (et/ou des détenteurs de droits réels et personnels octroyés par l'Emphytéote) auront le droit de réparer le manquement de l'Emphytéote et/ou de remplacer celui-ci (ou l'ayant droit concerné), le cas échéant de se substituer à celui-ci et ainsi d'éviter la résiliation ou fin anticipée du Droit.

Lesdits curateurs, liquidateurs, prêteurs et établissements de crédit, les détenteurs de droits réels et personnels et l'Emphytéote recevront, à ces fins, au moins trois mois avant toute résiliation ou fin anticipée du Droit, une notification valant mise en demeure comprenant, son intention de demander la résolution ou résiliation du contrat, outre (le cas échéant) le manquement allégué suffisamment grave, les circonstances qui justifient le manquement et une invitation expresse de le réparer pour le compte de l'Emphytéote (ou son (ses) ayant(s) droit).

A la première demande de tout curateur, liquidateur, prêteur ou établissement de crédit, détenteur de droits, impliqué dans le développement ou la gestion du Bien ou de toute partie de celui-ci, la Commune s'engage à conclure une « convention directe » conforme aux pratiques du marché afin d'élaborer les droits de substitution.

A cette fin, tout curateur, liquidateur, prêteur ou établissement de crédit, détenteur de droits, devra exprimer dans ledit délai de trois mois sa volonté de contracter aux conditions convenues entre la Commune et l'emphytéote dans le présent contrat mais également aux avenants qui seraient intervenus ultérieurement entre parties.

La Commune pourra exiger du substituant d'apporter les garanties nécessaires démontrant notamment une expérience éprouvée et des références sérieuses en matière de gestion d'établissements touristiques et un engagement à poursuivre l'exploitation du site avec le même programme et le même niveau de qualité (sous réserve de quelques ajustements mineurs aux bonnes fins d'exploitation du site).

Préalablement à la substitution, le substituant devra vis-à-vis de la Commune s'acquitter de toutes les obligations que le précédent emphytéote n'aurait pas accomplies et notamment les arriérés de canon, sans préjudice d'autres obligations que la Commune pourrait imposer dans le cadre de la substitution et de la convention directe à conclure.

e) CONDITIONS PARTICULIERES

A. Respect du contexte environnemental du site et intégration paysagère

Les aménagements futurs veilleront à préserver les caractéristiques environnementales majeures du camping du Viaduc. Les développements veilleront à se réaliser dans une optique durable avec le recours à une diversification des essences, notamment feuillues, afin de renforcer la biodiversité du site.

B. Collaboration / Partenariat entre les parties

Les parties expriment leur volonté communes de collaborer activement durant toute la durée du Droit d'emphytéose (et son éventuelle prorogation) en vue de développer, professionnaliser et dynamiser l'accueil touristique au sein de la Commune de Houffalize. A ce titre est notamment visée une concertation régulière entre parties dans une optique partenariale à l'approche de tout événement sportif et/ou touristique majeur dans la Commune, et ce, afin d'organiser des solutions d'hébergements appropriées pour accueillir le public concerné par ces événements dans les meilleures conditions (dans les limites des possibilités d'accueil du site et des règlements en vigueur).

Ce partenariat se traduira par exemple par :

- une communication coordonnée sur les divers outils de communication des parties à propos des événements organisés à Houffalize et des offres de logement ;
- des offres commerciales privilégiées à l'attention des participants aux divers événements organisés en partenariat avec la Commune de Houffalize (code promo par exemple) ;
- la mise en place d'accords commerciaux privilégiés avec les organisateurs d'événements partenaires de la Commune de Houffalize ;

- l'accord de mise à disposition partielle du site utile ou nécessaire à l'organisation des événements considérés (traversée du site le long d'un parcours, installation d'un point de ravitaillement, etc.) ;
- de manière générale, la mise en place d'une véritable stratégie partenariale en matière d'organisation et d'accueil d'événements ;
- Etc.

V.VOLET ÉCONOMIQUE

1) Redevances - Indexation

- Le Droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant une **redevance** annuelle de 65.000 EUR (soixante-cinq mille EUR). Cette somme sera payée par **acompte mensuel**, correspondent à 1/12^{ème} de la redevance annuelle, à verser obligatoirement avant la fin de chaque mois en cours.
- La redevance n'est pas assujettie à la TVA. Si la redevance devait à l'avenir être soumise à la TVA pour une quelconque raison, celle-ci sera supportée par l'emphytéote.
- Cette redevance est néanmoins liée à l'indice santé publié au Moniteur belge. Chaque année, à la date anniversaire des présentes, la redevance variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante :

$$\text{Nouvelle redevance} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

- La redevance de base est celle qui figure ci-dessus. À titre indicatif, l'indice de départ est l'index du mois de \$\$\$\$, soit \$\$\$\$ (Base 2013).
- Toute augmentation ou diminution de la redevance résultant des présentes opère de plein droit et sans mise en demeure.

2) Paiement - Retard

- Les Comparants conviennent que la redevance sera payée par le débit du compte BE\$\$ (compte de l'Emphytéote) sur le compte numéro BE\$\$\$\$ (appartenant au Constituant).
- Toute redevance non payée dans les quinze jours de son échéance porte de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au jour du paiement effectif, un intérêt calculé à un taux légal applicable aux transactions commerciales.

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

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

VI. CONDITIONS GÉNÉRALES – AUTRES OBLIGATIONS

a) Etat

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

b) Servitudes et conditions spéciales

Le Bien est délivré avec les servitudes et conditions spéciales prérappelées, aux frais, risques et périls de l'Emphytéote.

c) Garantie des vices cachés :

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

d) Taxes, impôt et redevances

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

e) Entretiens et réparations

L'Emphytéote effectuera l'ensemble des réparations d'entretien et de l'ensemble des grosses réparations.

f) Assurances

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

Les Parties renoncent mutuellement à tout recours qu'elles pourraient éventuellement être en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, en raison de dommages assurés matériels et immatériels tels que l'incendie ou les dégâts des eaux, et s'engagent à faire accepter une telle renonciation par tout tiers, sauf recours contre la personne ayant commis une faute grave ou intentionnelle.

VII. DROIT DE PRÉEMPTION

En cas de vente des biens objet du présent bail, le bailleur déclare concéder à l'emphytéote ou ses ayants droits un droit de préemption pour l'acquisition des biens prédécrits.

Les modalités d'exercice du droit de préemption devront être notifiées dans les délais et dans les formes exigées par la matière du bail à ferme, sous peine de perte de ce droit de préemption. Toutefois, la cession du droit de préemption est expressément exclue.

VIII. RESPONSABILITÉS

1) Au regard des règles administratives

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

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

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

2) Au regard des questions de droit civil

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

IX. PARTIE NORMALISÉE DE L'ACTE

1. Droit applicable

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

2. Solidarité et indivisibilité

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

3. Nullité d'une des clauses

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

4. Frais

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

5. Déclarations fiscales

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

6. Déclarations de pleine capacité

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

7. Certification d'identité

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

8. Lecture et commentaire

Les comparants confirment au besoin qu'ils ont reçu le projet d'acte avec son ou ses annexe(s), le \$\$\$\$.

DONT ACTE,

Fait et passé à \$\$\$\$, en l'étude,

Après lecture intégrale et commentée, les Comparants, le cas échéant, en leur qualité et leur représentation, signent avec Nous, Notaire.