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

SEANCE DU 3 SEPTEMBRE 2024

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

projet de délibération

OBJET : SWDE – Promesse unilatérale de constitution d'un droit de superficie perpétuel et de vente d'une emprise en pleine propriété, autorisation d'occupation temporaire
Parcelle cadastrée Houffalize, Division III, Section B, n°1922B

Le Conseil Communal,

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

Considérant que dans le cadre du schéma régional de production (Schéma Directeur) visant à pérenniser l'alimentation en eau potable pour toute la Wallonie, la SWDE projette de poser sur 11,5km une conduite de production de diamètre 200mm entre le barrage de Nisramont et le réservoir de Darcy (Houffalize) ;

Considérant que ce projet traversera la parcelle cadastrée Houffalize, Division III, Section B, n°1922B ;

Vu la décision du Conseil communal du 1er/10/2015 relative à la modification du chemin vicinal n°3 à Mont approuvant la création de son nouveau tracé (parcelle 1922B) suite à une demande de permis d'urbanisme introduite par la SA Brasserie d'Achouffe ;

Considérant que la SWDE souhaite acquérir les droits réels en sous-sol et/ou en pleine propriété repris sur le plan ;

Considérant que la parcelle visée est un chemin dont le versement en domaine public a été sollicité auprès de l'administration du cadastre, que la SWDE propose l'achat des droits réels (pleine propriété et droit de superficie) pour un euro symbolique ;

Considérant le caractère d'utilité publique que représente cette acquisition ;

Considérant que la SWDE a besoin de zones d'occupation temporaires qui sont des zones de travail qu'elle loue le temps du chantier ;

Vu le projet de promesse de constitution d'un droit de superficie perpétuel et de vente d'une emprise en pleine propriété ainsi que l'autorisation d'occupation temporaire et le plan d'emprise nous transmises par la SWDE ;

Considérant que le dossier, objet de la présente décision, avec impact financier inférieur à 22.000 euros a été tenu à disposition du Receveur régional (Directeur financier) afin de lui permettre le cas échéant, d'émettre son avis d'initiative conformément à l'article L 1124-40, 4° du CDLD.

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

D'approuver le projet de promesse unilatérale de constitution d'un droit de superficie perpétuel et de vente d'une emprise en pleine propriété ainsi que l'autorisation d'occupation temporaire, telles qu'annexées à la présente délibération.

De consentir la vente des droits réels pour un euro symbolique.

De choisir l'étude de Maître Dogné pour la passation de l'acte authentique. Tous les frais relatifs à cette opération immobilière étant pris en charge par la SWDE.

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

projet de délibération

CC

DECLARATION

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET INDEMNITES LOCATIVES

Je soussigné,.....,

domicilié.....,

occupant de la (des) parcelle(s) sise(s) à

HOUFFALIZE 3e Division Section B 1922B (emprise E8 / ZOT-SUP-PP),

appartenant à **Ville de Houffalize** demeurant **Rue de Schaerbeek, 1 B-6660 HOUFFALIZE**,

que j'occupe à titre de locataire en vertu d'un bail...../.....,

dans laquelle (lesquelles) la Société wallonne des eaux (SWDE), société civile à forme de SCRL, ayant son siège à 4800 Verviers, rue de la Concorde, 41, envisage de louer pour cause d'utilité publique **1** zones(s) d'occupation temporaire d'une contenance totale de **1887,89** m², telle(s) que cette(ces) zone(s) figure(nt) au(x) plan(s) n°**2/2** dressé(s) par José WERNER, Géomètre expert immobilier, plan(s) dont je déclare avoir pris connaissance et sur le contenu duquel (desquels) je déclare marquer mon plein accord.

DECLARE PAR LA PRESENTE :

a) autoriser la SWDE à occuper temporairement, pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de pose des canalisations de distribution d'eau dans l'emprise susvisée, la zone de travaux reprise au plan visé plus haut ;

b) prendre acte que, sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol prédécrite, la SWDE proposera qu'il soit constitué, au profit du dit sous-sol, une servitude d'accès et de passage d'une largeur figurant sur les plans d'emprises de part et d'autre de l'axe de la canalisation en vue d'en permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement la réparation et le remplacement. Tout préjudice qui pourra résulter de l'usage de ce droit par le propriétaire du sous-sol sera réparé par le paiement à l'ayant-droit d'une juste indemnité. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

c) en vue de permettre le plein exercice des droits résultant de la dite servitude, m'interdire formellement, tant pour moi-même que pour mes ayants droit et ayants cause, sur le fonds supérieur de l'emprise :

   1) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, haie, mur de séparation, etc), de planter des arbres ou arbustes ou d'en laisser pousser même s'ils proviennent de semis naturels ; la présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racines à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes. Elle ne concerne pas les constructions rétablies par le propriétaire du sous-sol après les travaux ;

   2) de pratiquer des fouilles, déplacements ou enlèvements de terre, de nature à modifier le relief naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées;

   3) d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

   4) d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol ainsi qu'à leur stabilité.

   En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, la SWDE ou ses ayants cause aura, sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnités, le droit de démolir les constructions et plantations et de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, sans préjudice des dommages-intérêts auxquelles ces infractions pourraient donner lieu ;

d) consentir les engagements énumérés ci-dessus aux deux conditions suivantes :

   1) après l'exécution des travaux de pose des canalisations, la SWDE remettra en état le fonds supérieur du bien ayant fait l'objet de l'emprise en sous-sol et de celui occupé temporairement pendant la période nécessaire à l'exécution des travaux. Cette remise en état comporte l'enlèvement des terres excédentaires, le nivellement, le damage, l'épandage de terre de qualité identique à celle de la

couche supérieure enlevée. Elle comprend également le réengazonnement ainsi que le replacement des clôtures ou leur remplacement si celles-ci ont été endommagées.

2) la SWDE paiera une somme de **1,00** €.

Ce paiement sera valablement effectué au moyen d'un virement au compte bancaire ouvert au nom du soussigné sous le numéro BE__ ____ ____ ____.

Cette somme comprend, tant pour la cessation d'occupation que pour l'occupation temporaire du bien, toutes les indemnités locatives quelconques revenant à l'occupant. Elle couvre notamment tous les dommages résultant du bail, y-compris les dommages-intérêts de quelque nature que ce soit que le locataire pourrait ou aurait pu exiger tant du bailleur, ancien propriétaire, que de la SWDE.

Ce montant est payable préalablement à l'entrée en jouissance de l'emprise par la SWDE.

Le paiement par la SWDE du montant de l'indemnité vaudra de sa part acceptation des conditions de la présente déclaration, de telle sorte que celles-ci formeront un contrat entre les deux parties.

e) Un état des lieux contradictoire sera réalisé en début et fin de travaux.

f) La SWDE s'engage à prévenir le propriétaire et l'occupant avant le début des travaux.

Numéro de téléphone : .....

Adresse email : .....

Fait à ....., le ..... 20.....

(Nom et signature précédés de la mention « lu et approuvé »)

CC

PROMESSE UNILATERALE DE CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE PERPETUEL ET DE VENTE D'UNE EMPRISE EN PLEINE PROPRIETE

Nous soussignés **Ville de Houffalize** demeurant **Rue de Schaerbeek,1 B-6666 HOUFFALIZE** , nous engageons constituer avec la Société wallonne des eaux (SWDE), société civile à forme de SCRL, dont le siège social est établi à 4800 VERVIERS, rue de la Concorde, 41, un droit de superficie perpétuel en sous-sol et une servitude sur la partie supérieure d'une contenance totale de **1208,57 m²**. Nous nous engageons également à vendre à la SWDE une emprise en pleine propriété d'une contenance totale de **2,88 m²**.

Le tout à réaliser dans la (les) parcelle(s) dont nous déclarons et garantissons être propriétaires, sise(s) à :

HOUFFALIZE 3e Division Section B 1922B (emprise E8 / ZOT – SUP - PP)

telle(s) que reprise(s) au plan n° **2/2** dressé par le Géomètre Expert **José WERNER**, plan ci-annexé dont nous reconnaissons avoir pris connaissance.

Cette promesse de vente est consentie au prix de **1,00 €**.

Ce prix, qui sera payé lors de la passation de l'acte authentique, comprend toutes les indemnités quelconques pouvant revenir aux constituants du chef du droit de superficie en sous-sol et vendeurs de leur bien ou de son occupation. Seront toutefois indemnisés séparément les dégâts qui seraient éventuellement occasionnés lors de l'exécution des travaux (cf. lettres *d* et *f* ci-après).

Les propriétaires-constituants et vendeurs s'engagent à communiquer une copie de la présente convention à tout acquéreur, à tout fermier, locataire ou occupant autorisé par lui, ou à tout candidat acquéreur, fermier, locataire ou occupant des lieux.

La présente promesse est valable pour une durée de deux ans à partir de ce jour.

Si la Société wallonne des eaux ne signifie pas son engagement de constituer la superficie en sous-sol et d'acquérir par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste aux constituants avant l'expiration de ce délai, ces derniers ne seront plus liés par leur promesse qu'ils ne pourront cependant retirer avant l'expiration du délai fixé ci-dessus.

Si la Société wallonne des eaux signifie dans la forme et le délai prévus ci-dessus son engagement de constituer le droit de superficie et d'acquérir, il y aura constitution du droit de superficie et vente à la date de cette signification, de telle sorte que, si les parties restent en défaut de passer un acte spécial, la seule existence de l'engagement bilatéral équivaut à la constitution du droit de superficie et à la vente.

Toutefois, les soussignés s'engagent à procéder à la signature de l'acte de constitution du droit de superficie perpétuel et de vente en question à la première demande de la Société acquéreuse ou du notaire instrumentant.

Les constituants et vendeurs renoncent à réclamer à la Société wallonne des eaux une quelconque indemnité au cas où celle-ci ne marquerait pas son accord sur les conditions de la présente promesse.

L'entrée en jouissance de cette superficie et de cette emprise pourront avoir lieu immédiatement, moyennant le paiement par la Société acquéreuse d'un intérêt calculé sur le montant du prix de la constitution et de la vente depuis la date de la prise en possession jusqu'au jour de la signature de l'acte de constitution et de vente. Le taux de celui-ci correspond au taux de l'intérêt légal dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Le volume émanant du droit de superficie perpétuel en sous-sol et l'emprise en pleine propriété étant destinés à recevoir une canalisation d'eau, la constitution de ces droit réels d'usage s'opéreront aux conditions ordinaires de droit et, en outre, aux charges et conditions spéciales suivantes :

a. le droit réel de superficie / l'immeuble est constitué /vendu comme franc, quitte et libre de toutes charges, de tous privilèges ou dettes hypothécaires quelconques, de tous droits d'usage, d'usufruit ou d'emphytéose, de toutes actions résolutoires, avec garantie de tous troubles, évictions ou autres empêchements quels qu'ils soient ;
b. constituée à des fins de domanialité publique, la superficie en sous-sol présente une durée perpétuelle au sens de l'article 3.180, 1° du nouveau Code civil ;
c. la Société superficiaire/acquéreuse souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes qui pourraient grever le(s) bien(s) concerné(s) ; elle profitera des servitudes actives s'il en existe, sauf à se défendre des

unes et à faire valoir les autres comme bon lui semblera, à ses frais, risques et périls, sans garantie des constituants/vendeurs ;

d. le fonds supérieur sera frappé au profit de la superficie en sous-sol d'une servitude d'accès et de passage permettant la Société superficiaire d'avoir, chaque fois qu'il en est besoin, accès à la conduite par le fonds servant pour la visite et l'entretien de l'ouvrage, ainsi que le droit de la surveiller et de l'entretenir par la surface. Si dans l'exercice de ce droit la Société superficiaire occasionnait aux propriétaires de la surface un préjudice, celui-ci serait réparé ou les propriétaires indemnisés comme il est dit au littera *f* ci-dessous ;

e. les propriétaires du fonds supérieur renoncent au droit de bâtir et de planter des arbres dans la zone correspondant à la superficie en sous-sol. Il est formellement stipulé qu'ils ne pourront y modifier la surface du sol au-dessus de la superficie que pour autant qu'il reste sur la génératrice supérieure de la conduite une épaisseur de terre d'au moins un mètre et de trois mètres au maximum. En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, la Société superficiaire ou ses ayants-droit auront sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnité le droit de démolir les constructions et de prendre toutes les mesures conservatoires sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu ;

f. si les produits se trouvant sur le fonds supérieur étaient détruits par les travaux de la Société superficiaire et si un arrangement amiable s'avère impossible, un expert nommé par Monsieur le Juge de Paix du ressort fixera, à la requête de la partie la plus diligente, la valeur de ces produits qui sera payée à l'ayant-droit ;

g. Un état des lieux contradictoire sera réalisé en début et fin de travaux ;

h. La SWDE s'engage à prévenir les propriétaires et l'occupant du fonds supérieur avant le début des travaux.

i. L'ensemble des frais et honoraires notariaux liés à cette promesse sont à charge de la SWDE. En ce compris les frais de délivrance et de réalisation de plans.

Nous (*)

- laissons à la Société wallonne des eaux le choix du notaire pour la passation de l'acte authentique.
- désignons Monsieur ....., Notaire à ..... aux fins d'intervenir à l'acte authentique de cession.

Le terrain envisagé est occupé par (*) :

- moi-même
- .....

.....(nom et adresse du locataire éventuel)

<u>Nos coordonnées :</u>

Numéro de téléphone / GSM :.....
Adresse email :.....

Fait à ....., le .....
(signature(s) précédée(s) des mots manuscrits : "Lu et approuvé")

(*) Biffer la mention inutile.