

## SEANCE PUBLIQUE DU MERCREDI 25 OCTOBRE 2023

### Etaient présents :

MM. LEONARD Philippe, Bourgmestre;  
MARLET Marjorie, HANNARD Jean Pol, FRANCOIS Marie Claire, DAUVIN Stéphane, Echevins;  
POLINARD Jacques, Président;  
MOLINE Yvon, CARROZZA Anne, MAZAY Bérengère, JACQUEMIN Marc, LAGNEAU François,  
BRACONNIER Chloé, HENRY Pascal, TAHAY Anne-Françoise, ~~BOCLINVILLE Maurice, DUPUIS-  
Guillaume~~, DEUXANT Nicolas, Membres;  
THOMASSINT Claudy, Président du CPAS (voix consultative);  
HEGYI Eline, Directrice générale.

Le Conseil,

### Ordre du jour

#### Séance publique

1. Approbation du PV de la séance précédente - partie publique
2. Informations - Communication
3. Décision de l'Autorité de tutelle (art. 4 du RGCC et art. L3122-1 à 6 du CDLD)
4. Mise en vente publique du bâtiment de l'ancien CPAS - Décision définitive
5. Budget - établissement culturel Fabrique d'église de Opont - exercice 2024
6. Budget - établissement culturel Fabrique d'église de Our - exercice 2024
7. Établissement culturel Fabrique d'église de Paliseul, de Framont et d'Offagne - Budget 2024 - Prorogation du délai de tutelle
8. Établissement culturel Fabrique d'église d'Offagne - Modification budgétaire n°1 exercice 2023 - Prorogation du délai de tutelle
9. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit La Virée de Grosse 25 et 26
10. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit Virées d'Estaux 22 et 23
11. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit Virées d'Estaux 8 et 18
12. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises aux lieu-dits Ronchis 68 et Derrière Hardeau 35 et 39
13. Règlement relatif à l'octroi du budget participatif - 2023
14. Dossier 1391 : Réfection de la rue du Stoc à Offagne : approbation des conditions et choix du mode de passation.
15. Dossier 1397 " Appel à projets : coeur de village-Aménagement de la place du village de Framont " : approbation des modifications des conditions du marché et choix du mode de passation.
16. Dossier 1350 : Aménagement de l'espace Solmon - vestiaire + réfectoire ouvriers : approbation des conditions et choix du mode de passation
17. Dossier 1443 « Entretien de voirie extraordinaire en 2023 » : approbation des conditions et choix du mode de passation
18. Réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie
19. Réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie
20. Réfection de la rue du Marmosay à Offagne - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie
21. Réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie
22. Remplacement du parc d'éclairage public communal - Passage au Led - Approbation des conditions du marché, de l'estimation budgétaire et des priorités de phasage pour l'année 2024
23. Convention d'occupation de l'ancienne école de Paliseul-Gare - Pnam
24. Équipement des sentiers (mobiliers)
25. Points APE 2024 - Cession
26. Commission de sélection - recrutement ouvrier
27. Coût-vérité Budget 2024 : adoption
28. Taxe communale sur la gestion des déchets ménagers et assimilés - Exercice 2024

#### Huis-clos

29. Approbation du PV de la séance précédente - partie à huis clos
30. Octroi d'un CDI à un membre du personnel communal
31. Octroi d'un CDI à un membre du personnel communal
32. Octroi d'un CDI à un membre du personnel communal
33. Enseignement : désignations - ratifications

**Le Président excuse Messieurs BOCLINVILLE et DUPUIS, absents.**

**Le Conseil communal,**

**La séance est ouverte à 19h30.**

## Séance publique

### 1. Approbation du PV de la séance précédente - partie publique

DECIDE

d'approuver par 12 voix pour (Messieurs Nicolas DEUXANT, Pascal HENRY et François LAGNEAU étant absents lors de la dernière séance) le PV de la séance du 07/09/2023 - partie publique.

### 2. Informations - Communication

PREND ACTE

des informations d'actualité communiquées par les membres du collège communal :

- Mr le Bourgmestre informe que deux ventes de bois aux particuliers auront lieu avant la fin de l'année : une vente de bois sur Opont/Our ; l'autre sur Fays-les-Veneurs.

- Mr Jean Pol HANNARD informe que la nouvelle demande de permis d'urbanisme pour les éoliennes à Our a été refusée.

### 3. Décision de l'Autorité de tutelle (art. 4 du RGCC et art. L3122-1 à 6 du CDLD)

PREND ACTE

#### Comptes de la Commune de Paliseul pour l'exercice 2022

du courrier du SPW Intérieur - Département des finances locales - Direction du Luxembourg nous informant que les comptes annuels de la Commune de Paliseul pour l'exercice 2022, votés en séance du Conseil communal du 31 mai 2023, ont été approuvés.

#### Modification des statuts de la Régie communale autonome "Sport pour Tous en Centre Ardenne" : modifications décrétales - augmentation du capital

du courrier du SPW intérieur - Département des Politiques publiques locales - Direction de la Législation organique

nous informant que la délibération du Conseil communal du 7 septembre 2023 relative à la modification des statuts de la Régie communale autonome "Sport pour Tous en Centre Ardenne" : modifications décrétales - augmentation du capital est approuvée.

Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.

### 4. Mise en vente publique du bâtiment de l'ancien CPAS - Décision définitive

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu la Circulaire du Ministre Furlan du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;

Considérant que la Commune est propriétaire du bâtiment sis Grand-Place n°25 à Paliseul (ancien CPAS), sur une parcelle sise 1ère division, section A, n°158, d'une contenance totale de 1 are 32 centiares ;

Attendu que ce bâtiment est libre d'occupation depuis le déménagement vers l'Espace Francken des services qu'il hébergeait à savoir l'EPN, le GAL et l'ADL ;

Vu les délibérations du 21 août 2019 et du 07 novembre 2022 (et les motivations y afférentes) par lesquelles le Conseil communal décide du principe de la mise en vente par procédure publique ordinaire en ayant recours à la plate-forme en ligne émanant de la Fédération Royale du Notariat belge « BIDDIT » de ce bâtiment et fixe, à huis clos, un prix de retrait ;

Vu le cahier des charges, clauses et conditions spéciales (conditions de vente "BIDDIT"), établi par l'étude du Notaire Gilson ;

Considérant que le bâtiment susmentionné a été adjudgé sous conditions lors de la vente publique sur plate-forme en ligne émanant de la Fédération Royale du Notariat belge « BIDDIT » à la société anonyme "DOURET", dont le siège social est situé à 6850 Paliseul, Grand-Place, 26 au prix de 87.000,00 € ;

Considérant que le prix de retrait fixé par le Conseil communal à huis clos a été atteint ;

Considérant que le principe d'égalité entre les acquéreurs potentiels a été respecté et que la publicité de la mise en vente a été correctement réalisée ;

Vu que la présente décision a une incidence financière d'un montant supérieur à 22.000 € et que conformément à l'article L 1124-40 §1,4° du CDLD, l'avis du Receveur régional est obligatoirement sollicité ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée au Receveur régional en date du 05/10/2023 ;

Vu que le Receveur régional a remis un avis favorable en date du 25/10/2023 ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré ;

DECIDE à l'unanimité:

définitivement :

**Article 1 :** Le bâtiment sis Grand-Place n°25 à Paliseul (ancien CPAS), sur une parcelle sise 1ère division, section A, n°158, d'une contenance totale de 1 are 32 centiares est adjudgé définitivement à la société anonyme "DOURET", dont le siège social est situé à 6850 Paliseul, Grand-Place, 26 au prix principal de 87.000,00€.

**Article 2 :** Le Notaire GILSON François, dont l'étude est située Grand-Place n°43 à Paliseul, est désigné pour passer les actes authentiques constatant le transfert de propriété.

**Article 3 :** L'acquéreur devra prendre en charge tous les frais, droits et honoraires relatifs à la vente du présent bien.

**Article 4 :** Le Collège communal est chargé du suivi de la présente décision.

**Article 5 :** La présente délibération sera transmise au Notaire GILSON François.

Mme Marie-Claire FRANCOIS présente le point suivant.

**5. Budget - établissement culturel Fabrique d'église de Opont - exercice 2024**

Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'article 6, §1er, VIII, 6 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, les articles L1122-20, L1124-40, L1321-1, 9°, et L3111-1 à L3162-3 ;

Vu la circulaire ministérielle du 12 décembre 2014 relative aux pièces justificatives se rattachant aux actes adoptés par les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;

Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les Fabriques des églises ;

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, telle que modifiée par le décret du 13 mars 2014, les articles 1er et 2 ;

Vu la délibération du 24/08/2023, parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes les pièces justificatives renseignées dans la circulaire susvisée le 28/08/2023, par laquelle le Conseil de fabrique de l'établissement culturel Fabrique d'église de Opont arrête le budget, pour l'exercice 2024, dudit établissement culturel ;

Vu l'envoi simultané de la délibération susvisée, accompagnée de toutes les pièces justificatives renseignées dans la circulaire susvisée, à l'organe représentatif du culte ;

Considérant qu'en date du 28/09/2023, il appert que l'organe représentatif du culte n'a pas rendu de décision à l'égard du budget endéans le délai de 20 jours lui prescrit pour ce faire et que sa décision est donc réputée favorable ;

Considérant, vu ce qui est précédemment exposé, que le délai d'instruction imparti à la commune pour statuer sur la délibération susvisée a débuté le 17/09/2023 ;

Considérant que le projet de décision du Conseil communal a été adressé, accompagné de ses annexes explicatives éventuelles, au receveur régional en date du 28/09/2023 ;

Considérant que le receveur régional n'a pas remis d'avis ;

Considérant que le budget susvisé ne répond pas au principe de sincérité budgétaire, et qu'il convient dès lors d'adapter, comme détaillé dans le tableau repris ci-après, le montant des allocations suivantes selon les remarques de l'organe représentatif du culte :

Article concerné	Intitulé de l'article	Ancien montant (€)	Nouveau montant (€)
R7	Revenus des fondations, fermages et maisons	500,00	509,64
R17	Suppl. de la comm. pour les frais ord. du culte	9.506,17	9.496,53

Considérant que le budget est, tel que réformé, conforme à la loi et à l'intérêt général ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique,

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1<sup>er</sup>** : Le budget de l'établissement culturel Fabrique d'église de Opont, pour l'exercice 2024, voté en séance du Conseil de fabrique du 24/08/2023 est réformé comme suit :

**Réformations effectuées**

**Dépenses relatives à la célébration du culte arrêtées par l'Evêque : Chapitre I – Dépenses ordinaire :**

Article concerné	Intitulé de l'article	Ancien montant (€)	Nouveau montant (€)
R7	Revenus des fondations, fermages et maisons	500,00	509,64
R17	Suppl. de la comm. pour les frais ord. du culte	9.506,17	9.496,53

Ce budget présente en définitive les résultats suivants :

Recettes ordinaires totales	10.500,83 (€)
- dont une intervention communale ordinaire de secours de :	9.496,53 (€)
Recettes extraordinaires totales	11.548,88 (€)
- dont une intervention communale extraordinaire de secours de :	0 (€)
Dépenses ordinaires du chapitre I totales	4.557,50 (€)
Dépenses ordinaires du chapitre II totales	4.303,09 (€)
Dépenses extraordinaires du chapitre II totales	13.189,12 (€)
<b>Recettes totales</b>	<b>22.049,71(€)</b>
<b>Dépenses totales</b>	<b>22.049,71 (€)</b>
<b>Résultat budgétaire</b>	<b>0 (€)</b>

**Art. 2** : En application de l'article L3162-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, un recours est ouvert à la Fabrique d'église de Opont et à l'Evêché de Namur contre la présente décision devant le Gouverneur de la province de Luxembourg. Ce recours doit être introduit dans les 30 jours de la réception de la présente décision.

**Art. 3** : Un recours en annulation est ouvert aux autres intéressés contre cette décision devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

A cet effet, une requête en annulation datée et signée doit être adressée, par lettre recommandée à la poste, au

Conseil d'Etat (rue de la Science, 33, 1040 Bruxelles) dans les 60 jours à dater du lendemain de la notification qui leur est faite par la présente.

La requête peut également être introduite par voie électronique sur le site internet du Conseil d'Etat : <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>.

**Art. 4 :** Conformément à l'article L3115-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est publiée par la voie d'une affiche.

**Art. 5 :** Conformément à l'article L3115-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est notifiée :

- à l'établissement culturel concerné ;
- à l'organe représentatif du culte concerné ;

**Mme Marie-Claire FRANCOIS présente le point suivant.**

**6. Budget - établissement culturel Fabrique d'église de Our - exercice 2024**

Vu la Constitution, les articles 41 et 162 ;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, l'article 6, §1er, VIII, 6 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, les articles L1122-20, L1124-40, L1321-1, 9°, et L3111-1 à L3162-3 ;

Vu la circulaire ministérielle du 12 décembre 2014 relative aux pièces justificatives se rattachant aux actes adoptés par les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;

Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les Fabriques des églises ;

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, telle que modifiée par le décret du 13 mars 2014, les articles 1er et 2 ;

Vu la délibération du 21/08/2023, parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes les pièces justificatives renseignées dans la circulaire susvisée le 23/08/2023, par laquelle le Conseil de fabrique de l'établissement culturel Fabrique d'église de Our arrête le budget, pour l'exercice 2024, dudit établissement culturel ;

Vu l'envoi simultané de la délibération susvisée, accompagnée de toutes les pièces justificatives renseignées dans la circulaire susvisée, à l'organe représentatif du culte ;

Vu la décision du 08/09/2023, réceptionnée en date du 12/09/2023, par laquelle l'organe représentatif du culte arrête définitivement, avec remarque, les dépenses reprises dans le chapitre I du budget et, pour le surplus, approuve, sans remarque, le reste du budget ;

Considérant, vu ce qui est précédemment exposé, que le délai d'instruction imparti à la commune pour statuer sur la délibération susvisée a débuté le 13/09/2023 ;

Considérant que le projet de décision du Conseil communal a été adressé, accompagné de ses annexes explicatives éventuelles, au receveur régional en date du 25/09/2023 ;

Considérant que le receveur régional n'a pas remis d'avis ;

Considérant que le budget susvisé ne répond pas au principe de sincérité budgétaire, et qu'il convient dès lors d'adapter, comme détaillé dans le tableau repris ci-après, le montant des allocations suivantes selon les remarques de l'organe représentatif du culte :

Article concerné	Intitulé de l'article	Ancien montant (€)	Nouveau montant (€)
D6b	Matériel de nettoyage	50	0
D10	Nettoisement de l'église	0	50

Considérant que le budget est, tel que réformé, conforme à la loi et à l'intérêt général ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique,

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1<sup>er</sup> :** Le budget de l'établissement culturel Fabrique d'église de Our, pour l'exercice 2024, voté en séance du Conseil de fabrique du 21/08/2023 est réformé comme suit :

**Réformations effectuées**

**Dépenses relatives à la célébration du culte arrêtées par l'Evêque : Chapitre I – Dépenses ordinaire :**

Article concerné	Intitulé de l'article	Ancien montant (€)	Nouveau montant (€)
D6b	Matériel de nettoyage	50	0
D10	Nettoisement de l'église	0	50

Ce budget présente en définitive les résultats suivants :

Recettes ordinaires totales	3.978,50 (€)
- dont une intervention communale ordinaire de secours de :	3.495,74 (€)
Recettes extraordinaires totales	1.486,61 (€)
- dont une intervention communale extraordinaire de secours de :	0 (€)
Dépenses ordinaires du chapitre I totales	2.367,50(€)
Dépenses ordinaires du chapitre II totales	3.097,61(€)
Dépenses extraordinaires du chapitre II totales	0 (€)
<b>Recettes totales</b>	<b>5.465,11(€)</b>
<b>Dépenses totales</b>	<b>5.465,11 (€)</b>
<b>Résultat budgétaire</b>	<b>0 (€)</b>

**Art. 2 :** En application de l'article L3162-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, un

recours est ouvert à la Fabrique d'église de Our et à l'Evêché de Namur contre la présente décision devant le Gouverneur de la province de Luxembourg. Ce recours doit être introduit dans les 30 jours de la réception de la présente décision.

**Art. 3 :** Un recours en annulation est ouvert aux autres intéressés contre cette décision devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

A cet effet, une requête en annulation datée et signée doit être adressée, par lettre recommandée à la poste, au Conseil d'Etat (rue de la Science, 33, 1040 Bruxelles) dans les 60 jours à dater du lendemain de la notification qui leur est faite par la présente.

La requête peut également être introduite par voie électronique sur le site internet du Conseil d'Etat : <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>.

**Art. 4 :** Conformément à l'article L3115-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est publiée par la voie d'une affiche.

**Art. 5 :** Conformément à l'article L3115-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la présente décision est notifiée :

- à l'établissement cultuel concerné ;
- à l'organe représentatif du culte concerné ;

---

**Mme Marie-Claire FRANCOIS présente le point suivant.**

**7. Établissement cultuel Fabrique d'église de Paliseul, de Framont et d'Offagne - Budget 2024 -**

**Prorogation du délai de tutelle**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement les articles L1122-30, L1321-1,9° et L3162-2 ;

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes ;

Vu le décret régional wallon du 13 mars 2014 modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et diverses dispositions relatives à la tutelle sur les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;

Vu la circulaire du 21 janvier 2019 relative aux pièces justificatives ;

Considérant que certains actes des établissements cultuels (budget, compte, modification budgétaire) sont soumis à la tutelle spéciale d'approbation exercée désormais par le Conseil communal avec possibilité de recours auprès du Gouverneur de province ;

Considérant que le décret régional wallon du 13 mars 2014, entré en vigueur le 01/01/2015, est applicable aux actes des établissements chargés du temporel du culte votés en Conseil de Fabrique à partir du 01/01/2015 ;

Vu la délibération du 12 septembre 2023 parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes ses pièces justificatives le 13/09/2023, par laquelle le Conseil de Fabrique de l'établissement cultuel Fabrique d'Eglise de Framont, arrête le Budget, pour l'exercice 2024, dudit établissement cultuel ;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, l'organe représentatif agréé a 20 jours pour remettre sa décision sur ledit compte budgétaire ;

Considérant qu'en vertu de l'article L3162-2 §2 du CDLD, l'autorité de tutelle prend sa décision dans les 40 jours de la réception de l'acte approuvé par l'organe représentatif et de ses pièces justificatives ;

Considérant que l'Evêché a jusqu'au 03/10/2023 pour transmettre sa décision, le délai du Conseil communal arrivera à échéance le 12/11/2023 ;

Considérant que le délai de tutelle du Conseil communal court donc jusqu'au 12/11/2023 maximum ;

Considérant que le Conseil communal pourrait se tenir après cette date et qu'il serait donc matériellement impossible que le Conseil communal prenne sa décision dans les délais impartis ;

Considérant que l'article L3162-2 § 2 alinéa 2 du CDLD stipule que l'autorité de tutelle peut proroger le délai qui lui est impartit pour exercer son pouvoir d'une durée maximale égale à la moitié du délai visé à l'alinéa 1er ;

Considérant que le délai de tutelle pourrait donc être prorogé de 20 jours, soit jusqu'au 02/12/2023 maximum, ce qui permettrait de présenter le dossier au Conseil de novembre 2023 ;

Vu la délibération du 13 septembre 2023 parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes ses pièces justificatives le 15/09/2023, par laquelle le Conseil de Fabrique de l'établissement cultuel Fabrique d'Eglise de Paliseul, arrête le budget, pour l'exercice 2024, dudit établissement cultuel ;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, l'organe représentatif agréé a 20 jours pour remettre sa décision sur ledit compte budgétaire ;

Considérant qu'en vertu de l'article L3162-2 §2 du CDLD, l'autorité de tutelle prend sa décision dans les 40 jours de la réception de l'acte approuvé par l'organe représentatif et de ses pièces justificatives ;

Considérant que l'Evêché a jusqu'au 05/10/2023 pour transmettre sa décision, le délai du Conseil communal arrivera à échéance le 14/11/2023 ;

Considérant que le délai de tutelle du Conseil communal court donc jusqu'au 14/11/2023 maximum ;

Considérant que le Conseil communal pourrait se tenir après cette date et qu'il serait donc matériellement impossible que le Conseil communal prenne sa décision dans les délais impartis ;

Considérant que l'article L3162-2 § 2 alinéa 2 du CDLD stipule que l'autorité de tutelle peut proroger le délai qui lui est impartit pour exercer son pouvoir d'une durée maximale égale à la moitié du délai visé à l'alinéa 1er ;

Considérant que le délai de tutelle pourrait donc être prorogé de 20 jours, soit jusqu'au 04/12/2023 maximum, ce qui permettrait de présenter le dossier au Conseil de novembre 2023 ;

Vu la délibération du 11 septembre 2023 parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes ses pièces

---

justificatives le 15/09/2023, par laquelle le Conseil de Fabrique de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise de Offagne arrête le budget, pour l'exercice 2024, dudit établissement culturel ;  
Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, l'organe représentatif agréé a 20 jours pour remettre sa décision sur ledit compte budgétaire ;  
Considérant qu'en vertu de l'article L3162-2 §2 du CDLD, l'autorité de tutelle prend sa décision dans les 40 jours de la réception de l'acte approuvé par l'organe représentatif et de ses pièces justificatives ;  
Considérant que l'Evêché a jusqu'au 05/10/2023 pour transmettre sa décision, le délai du Conseil communal arrivera à échéance le 14/11/2023 ;  
Considérant que le délai de tutelle du Conseil communal court donc jusqu'au 14/11/2023 maximum ;  
Considérant que le Conseil communal pourrait se tenir après cette date et qu'il serait donc matériellement impossible que le Conseil communal prenne sa décision dans les délais impartis ;  
Considérant que l'article L3162-2 § 2 alinéa 2 du CDLD stipule que l'autorité de tutelle peut proroger le délai qui lui est imparti pour exercer son pouvoir d'une durée maximale égale à la moitié du délai visé à l'alinéa 1er ;  
Considérant que le délai de tutelle pourrait donc être prorogé de 20 jours, soit jusqu'au 04/12/2023 maximum, ce qui permettrait de présenter le dossier au Conseil de novembre 2023 ;  
Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique,  
DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** Le délai de tutelle pour l'examen du budget de l'exercice 2024 de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise de Framont est prorogé de 20 jours.

**Article 2 :** Le délai de tutelle pour l'examen du budget de l'exercice 2024 de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise d'Offagne est prorogé de 20 jours.

**Article 2 :** Le délai de tutelle pour l'examen du budget de l'exercice 2024 de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise de Paliseul est prorogé de 20 jours.

**Article 3 :** Conformément à l'article L3115-1 du CDLD, la présente décision est notifiée :

- Au Conseil de Fabrique de l'établissement culturel concerné
- A l'organe représentatif agréé concerné

---

Mme Marie-Claire FRANCOIS présente le point suivant.

**8. Établissement culturel Fabrique d'église d'Offagne - Modification budgétaire n°1 exercice 2023 - Prorogation du délai de tutelle**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement les articles L1122-30, L1321-1,9° et L3162-2 ;

Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes ;

Vu le décret régional wallon du 13 mars 2014 modifiant le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et diverses dispositions relatives à la tutelle sur les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;

Vu la circulaire du 21 janvier 2019 relative aux pièces justificatives ;

Considérant que certains actes des établissements culturels (budget, compte, modification budgétaire) sont soumis à la tutelle spéciale d'approbation exercée désormais par le Conseil communal avec possibilité de recours auprès du Gouverneur de province ;

Considérant que le décret régional wallon du 13 mars 2014, entré en vigueur le 01/01/2015, est applicable aux actes des établissements chargés du temporel du culte votés en Conseil de Fabrique à partir du 01/01/2015 ;

Vu la délibération du 11 septembre 2023 parvenue à l'autorité de tutelle accompagnée de toutes ses pièces justificatives le 15/09/2023, par laquelle le Conseil de Fabrique de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise d'Offagne, arrête la modification budgétaire n°1, pour l'exercice 2023, dudit établissement culturel ;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, l'organe représentatif agréé a 20 jours pour remettre sa décision sur ledit compte budgétaire ;

Considérant qu'en vertu de l'article L3162-2 §2 du CDLD, l'autorité de tutelle prend sa décision dans les 40 jours de la réception de l'acte approuvé par l'organe représentatif et de ses pièces justificatives ;

Considérant que l'Evêché a jusqu'au 05/10/2023 pour transmettre sa décision, le délai du Conseil communal arrivera à échéance le 14/11/2023 ;

Considérant que le délai de tutelle du Conseil communal court donc jusqu'au 14/11/2023 maximum ;

Considérant que le Conseil communal pourrait se tenir après cette date et qu'il serait donc matériellement impossible que le Conseil communal prenne sa décision dans les délais impartis ;

Considérant que l'article L3162-2 § 2 alinéa 2 du CDLD stipule que l'autorité de tutelle peut proroger le délai qui lui est imparti pour exercer son pouvoir d'une durée maximale égale à la moitié du délai visé à l'alinéa 1er ;

Considérant que le délai de tutelle pourrait donc être prorogé de 20 jours, soit jusqu'au 02/12/2023 maximum, ce qui permettrait de présenter le dossier au Conseil de novembre 2023 ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique,

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** Le délai de tutelle pour l'examen de la modification budgétaire n°1 de l'exercice 2023 de l'établissement culturel Fabrique d'Eglise d'Offagne est prorogé de 20 jours.

**Article 2 :** Conformément à l'article L3115-1 du CDLD, la présente décision est notifiée :

- Au Conseil de Fabrique de l'établissement culturel concerné.

- A l'organe représentatif agréé concerné

Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.

**9. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit La Virée de Grosse 25 et 26**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement son article L1222-1 qui prévoit que "Le conseil arrête les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune" ;

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 35 relatif à la cession privilégiée qui dispose que :

*"Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants [...], en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.*

*Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.*

*Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :*

*1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années."*

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 3 qui prévoit l'obligation d'établir des baux écrits ;

Attendu que [REDACTED] est locataire des lots suivants :

- La Virée de Grosse 25, d'une superficie de 1 hectare 27 ares 82 centiares depuis le 01 novembre 1982 ;

- La Virée de Grosse 26, d'une superficie de 1 hectare 24 ares 34 centiares depuis le 01 janvier 2004 ;

Attendu que par une notification reçue le 29 novembre 2022 [REDACTED] nous informe de la cession privilégiée des baux à ferme à son fils [REDACTED] ;

Attendu que [REDACTED] est le [REDACTED] et que la preuve est fournie que le cessionnaire justifie d'une expérience suffisante, à savoir être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;

Considérant que toutes les conditions sont remplies pour que la cession privilégiée soit actée au profit de [REDACTED]

Considérant que le Conseil communal n'a pas le libre choix d'accepter ou non la cession privilégiée puisqu'elle lui est imposée ;

Considérant que, lorsqu'une cession privilégiée est notifiée à l'Administration communale, le conseil communal ne peut s'y opposer que si le conseil décide de :

- Soit la contester car elle ne respecte pas l'une des conditions prévues par la loi, auquel cas il est préférable d'aller devant le juge de paix ;
- Soit s'y opposer pour un des motifs limitativement énumérés à l'article 37 de la loi, auquel il faut aller devant le juge de paix ;

Attendu que les conditions de validité de la cession privilégiée sont réunies et qu'il n'existe aucun motif valable pour s'opposer à cette cession ;

Considérant qu'en cas de cession privilégiée, la Commune doit signer avec le nouveau locataire le contrat écrit et réaliser l'état des lieux ;

Attendu que la présente cession privilégiée a pour effet de faire recommencer une nouvelle première période de bail d'une durée de 9 ans au profit du cessionnaire ;

Que cette première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession privilégiée ;

Que la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant diffère pour les deux baux ;

Qu'il convient dès lors de signer deux baux distincts ;

Considérant que les baux de location de [REDACTED] peuvent être réalisés par les services communaux, sans passer par un notaire mais qu'ils devront être enregistrés et notifiés à l'observatoire foncier agricole ;

Considérant que la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail de zéro ;

Considérant que le bail est considéré comme un nouveau bail "classique", qui repart pour une première période de 9 ans. Après une première période de 9 ans, le locataire ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun ;

Considérant que le montant du fermage est fixé légalement et ne pourra être majoré qu'en troisième et quatrième périodes de 9 ans, de respectivement 20 et 35% ;

Considérant que l'état des lieux d'entrée, ainsi que l'analyse de sol, sont obligatoires dans le cadre du nouveau bail de location de [REDACTED]

Ainsi délibéré en séance publique ;  
DECIDE à l'unanimité:

**Article 1<sup>er</sup>**

De prendre acte de la cession privilégiée de [REDACTED] domicilié [REDACTED] au profit de son fils [REDACTED] domicilié [REDACTED] pour la location sous bail à ferme des terres communales suivantes :

- La Virée de Grosse 25, d'une superficie de 1 hectare 27 ares 82 centiares,
- La Virée de Grosse 26, d'une superficie de 1 hectare 24 ares 34 centiares.

**Article 2**

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous pour la parcelle située La Virée de Grosse 25, d'une superficie de 1 hectare 27 ares 82 centiares :

**Référence du bail :** Commune de PALISEUL – [REDACTED] – Location de terres agricoles - La Virée de Grosse 25  
**Prenant cours le :** 01/11/2023

**ENTRE**

**D'une part,**

**Le propriétaire public**

Dénomination                      Commune de Paliseul  
Siège social                         Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL  
Numéro d'entreprise\*\*         0206.566.052  
Représenté par                    Philippe LEONARD et Eline HEGYI  
En qualité de                        Bourgmestre et Directrice Générale

**Ci-après dénommé le bailleur**

**Et d'autre part,**

Civilité                                [REDACTED]  
Nom                                     [REDACTED]  
Prénom                                [REDACTED]  
Domicile                              [REDACTED]

Date de naissance                    .....  
Lieu de naissance                    .....  
État civil                                .....  
N° national      OU                    .....  
N° au registre bis de la banque    .....  
carrefour de la sécurité sociale    .....  
N° de partenaire (= n° de         .....  
producteur)\*                            .....  
N° d'entreprise\*\*                    .....

**Ci-après dénommé le preneur**

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

**Les parties ont convenu ce qui suit :**

**Affectation du bien**

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

**Biens loués**

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

1. Parcelles (culture ou prairie)

Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
---------	------------------------	------------	----------------------	------------------	-----------------	------------------------------	---



P. n°1	Paliseul	6Div/Nollevaux Section A n°625T (partie)	1 ha 27 a 82 ca	La Virée de Grosse 25	26,61	Luxembourg	Terre agricole	94,74 €
-----------	----------	--	--------------------	-----------------------------------	-------	------------	-------------------	---------

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

#### État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>1</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

#### Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

#### Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#### Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

#### Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de

déchéance.

#### Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 94,74 €.

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

Renouvellement	Majoration du fermage
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

#### Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

#### Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

#### Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

#### Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel

que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

#### **Sous-location**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

#### **Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

#### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

#### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

#### **Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

---

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### Enregistrement et frais

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

#### Article 3

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous pour la parcelle située La Virée de Grosse 26, d'une superficie de 1 hectare 24 ares 34 centiares :

**Référence du bail :** Commune de PALISEUL - [REDACTED] - Location de terres agricoles - La Virée de Grosse 26

**Prenant cours le :** 01/01/2023

#### ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

Dénomination	Commune de Paliseul
Siège social	Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL
Numéro d'entreprise**	0206.566.052
Représenté par	Philippe LEONARD et Eline HEGYI
En qualité de	Bourgmestre et Directrice Générale

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Civilité Monsieur

Nom [REDACTED]

Prénom [REDACTED]

Domicile [REDACTED]

Date de naissance .....

Lieu de naissance .....

État civil .....

N° national OU .....

N° au registre bis de la banque .....

carrefour de la sécurité sociale .....

N° de partenaire (= n° de producteur)\* .....

N° d'entreprise\*\* .....

Ci-après dénommé le preneur

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

Les parties ont convenu ce qui suit :

#### Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

#### Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

2. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°1	Paliseul	6Div/Nolleaux Section A n°625T (partie)	1 ha 24 a 34 ca	La Virée de Grosse 26	25,88	Luxembourg	Terre agricole	92,16 €

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

#### État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>2</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

#### Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

#### Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#### Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

#### **Retrait d'un preneur**

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

#### **Montant du fermage**

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 92,16 €

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

<b>Renouvellement</b>	<b>Majoration du fermage</b>
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

#### **Modalités de paiement du fermage**

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

#### **Contribution, taxes et charges**

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

#### **Cession**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

#### **Cession privilégiée**

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

3. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
4. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit

dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

#### **Sous-location**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

#### **Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

#### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

#### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur dénonce le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informe le bailleur de toute revendication.

#### **Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs

assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### **Enregistrement et frais**

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### **Notification à l'Observatoire du foncier agricole**

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

**Article 4** : de convier le locataire à procéder à la signature du bail en les locaux de l'Administration communale.

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

#### **10. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit Virées d'Estaux 22 et 23**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement son article L1222-1 qui prévoit que "Le conseil arrête les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune" ;

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 35 relatif à la cession privilégiée qui dispose que :

*"Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants [...], en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.*

*Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.*

*Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :*

*1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années."*

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 3 qui prévoit l'obligation d'établir des baux écrits ;

Attendu que [REDACTED] est locataire des lots suivants :

- Aux Virées d'Estaux 22, d'une superficie de 67 ares 08 centiares depuis le 01 novembre 1983 ;

- Aux Virées d'Estaux 23, d'une superficie de 67 ares 47 centiares depuis le 01 novembre 2015 (suite à un échange avec [REDACTED]) ;

Vu par une notification reçue le 16 décembre 2022, [REDACTED] nous informe de la cession privilégiée des baux à ferme à son fils [REDACTED] ;

Attendu que M. [REDACTED] est le fils de [REDACTED] et que la preuve est fournie que le cessionnaire justifie d'une expérience suffisante, à savoir être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;

Considérant que toutes les conditions sont remplies pour que la cession privilégiée soit actée au profit de Monsieur [REDACTED] ;

Considérant que le Conseil communal n'a pas le libre choix d'accepter ou non la cession privilégiée puisqu'elle lui est imposée ;

Considérant que, lorsqu'une cession privilégiée est notifiée à l'Administration communale, le conseil communal ne peut s'y opposer que si le conseil décide de :

- Soit la contester car elle ne respecte pas l'une des conditions prévues par la loi, auquel cas il est préférable d'aller devant le juge de paix ;
- Soit s'y opposer pour un des motifs limitativement énumérés à l'article 37 de la loi, auquel il faut aller



devant le juge de paix ;  
 Attendu que les conditions de validité de la cession privilégiée sont réunies et qu'il n'existe aucun motif valable pour s'opposer à cette cession ;  
 Considérant qu'en cas de cession privilégiée, la Commune doit signer avec le nouveau locataire le contrat écrit et réaliser l'état des lieux ;  
 Attendu que la présente cession privilégiée a pour effet de faire recommencer une nouvelle première période de bail d'une durée de 9 ans au profit du cessionnaire ;  
 Que cette première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession privilégiée ;  
 Considérant que le bail de location de [REDACTED] peut être réalisé par les services communaux, sans passer par un notaire mais qu'il devra être enregistré et notifié à l'observatoire foncier agricole ;  
 Considérant que la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail de zéro ;  
 Considérant que le bail est considéré comme un nouveau bail "classique", qui repart pour une première période de 9 ans. Après une première période de 9 ans, le locataire ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun ;  
 Considérant que le montant du fermage est fixé légalement et ne pourra être majoré qu'en troisième et quatrième périodes de 9 ans, de respectivement 20 et 35% ;  
 Considérant que l'état des lieux d'entrée, ainsi que l'analyse de sol, sont obligatoires dans le cadre du nouveau bail de location de [REDACTED] ;  
 Ainsi délibéré en séance publique ;  
 DECIDE à l'unanimité:

**Article 1<sup>er</sup>**

De prendre acte de la cession privilégiée de [REDACTED]  
 [REDACTED] pour la location sous bail à ferme des terres communales suivantes :  
 - Aux Virées d'Estaux 22, d'une superficie de 67 ares 08 centiares.  
 - Aux Virées d'Estaux 23, d'une superficie de 67 ares 47 centiares.

**Article 2**

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous :

Référence du bail : Commune de PALISEUL – [REDACTED] – Location de terres agricoles  
 Prenant cours le : 01/11/2023

**ENTRE**

**D'une part,**

**Le propriétaire public**

Dénomination	Commune de Paliseul
Siège social	Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL
Numéro d'entreprise**	0206.566.052
Représenté par	Philippe LEONARD et Eline HEGYI
En qualité de	Bourgmestre et Directrice Générale

*Ci-après dénommé le bailleur*

**Et d'autre part,**

Civilité	Monsieur
Nom	[REDACTED]
Prénom	[REDACTED]
Domicile	[REDACTED]

Date de naissance	.....
Lieu de naissance	.....
État civil	.....
N° national OU	.....
N° au registre bis de la banque	.....
carrefour de la sécurité sociale	.....
N° de partenaire (= n° de	.....
producteur)*	.....
N° d'entreprise**	.....

*Ci-après dénommé le preneur*

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

**Les parties ont convenu ce qui suit :**

**Affectation du bien**

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

**Biens loués**

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°1	Paliseul	4DIV/Framont Section AN°1072G2 (partie)	67 a 08 ca	Aux Virées d'Estaux 22	20,79	Luxembourg	Terre agricole	74 €
P. n°2	Paliseul	4DIV/Framont Section AN°1072G2 (partie)	67 a 47 ca	Aux Virées d'Estaux 23	20,91	Luxembourg	Terre agricole	74,44 €

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

**État des lieux**

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>3</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

**Durée du bail**

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

**Fin du bail**

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

### Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

### Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

### Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 148,44 €.

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

Renouvellement	Majoration du fermage
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

### Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

### Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

### Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

### **Cession privilégiée**

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel que prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

### **Sous-location**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

### **Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

### **Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### **Enregistrement et frais**

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### **Notification à l'Observatoire du foncier agricole**

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

**Article 3** : de convier le locataire à procéder à la signature du bail en les locaux de l'Administration communale.

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

#### **11. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises au lieu-dit Virées d'Estaux 8 et 18**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement son article L1222-1 qui prévoit que "Le conseil arrête les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune" ;

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 35 relatif à la cession privilégiée qui dispose que :

*"Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants [...], en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.*

*Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.*

*Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :*

*1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;*

*3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années."*

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 3 qui prévoit l'obligation d'établir des baux écrits ;

Attendu que [REDACTED] est locataire des lots suivants :

- Aux Virées d'Estaux 8, d'une superficie de 60 ares 56 centiares depuis le 01 janvier 1991 ;

- Aux Virées d'Estaux 18, d'une superficie de 59 ares 62 centiares depuis le 01 novembre 1992 ;

Vu que par une notification reçue le 19 décembre 2022, [REDACTED] nous informe de la cession privilégiée des baux à ferme à son fils [REDACTED] ;

Attendu que [REDACTED] est le fils de [REDACTED] et que la preuve est fournie

que le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat de formation agricole (type cours A) ;

Considérant que toutes les conditions sont remplies pour que la cession privilégiée soit actée au profit de [REDACTED] ;

Considérant que le Conseil communal n'a pas le libre choix d'accepter ou non la cession privilégiée puisqu'elle lui est imposée ;

Considérant que, lorsqu'une cession privilégiée est notifiée à l'Administration communale, le conseil communal ne peut s'y opposer que si le conseil décide de :

- Soit la contester car elle ne respecte pas l'une des conditions prévues par la loi, auquel cas il est préférable d'aller devant le juge de paix ;
- Soit s'y opposer pour un des motifs limitativement énumérés à l'article 37 de la loi, auquel il faut aller devant le juge de paix ;

Attendu que les conditions de validité de la cession privilégiée sont réunies et qu'il n'existe aucun motif valable pour s'opposer à cette cession ;

Considérant qu'en cas de cession privilégiée, la Commune doit signer avec le nouveau locataire le contrat écrit et réaliser l'état des lieux ;

Attendu que la présente cession privilégiée a pour effet de faire recommencer une nouvelle première période de bail d'une durée de 9 ans au profit du cessionnaire ;

Que cette première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession privilégiée ;

Que la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant diffère pour les deux baux ;

Qu'il convient dès lors de signer deux baux distincts ;

Considérant que les baux de location de [REDACTED] peuvent être réalisés par le service

Patrimoine, sans passer par un notaire mais qu'ils devront être enregistrés et notifiés à l'observatoire foncier agricole ;

Considérant que la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail de zéro ;

Considérant que le bail est considéré comme un nouveau bail "classique", qui repart pour une première période de 9 ans. Après une première période de 9 ans, le locataire ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun ;

Considérant que le montant du fermage est fixé légalement et ne pourra être majoré qu'en troisième et quatrième périodes de 9 ans, de respectivement 20 et 35% ;

Considérant que l'état des lieux d'entrée, ainsi que l'analyse de sol, sont obligatoires dans le cadre des nouveaux baux de location de [REDACTED] ;

Ainsi délibéré en séance publique ;

DECIDE à l'unanimité:

#### Article 1<sup>er</sup>

De prendre acte de la cession privilégiée de [REDACTED]

pour la location sous bail à ferme des terres communales suivantes :

- Aux Virées d'Estaux 8, d'une superficie de 60 ares 56 centiares.
- Aux Virées d'Estaux 18, d'une superficie de 59 ares 62 centiares.

#### Article 2

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous pour la parcelle située Aux Virées d'Estaux 8, d'une superficie de 60 ares 56 centiares :

**Référence du bail :** Commune de PALISEUL – [REDACTED] – Location de terres agricoles – Aux Virées d'Estaux, 8

**Prenant cours le :** 01/01/2023

**ENTRE**

**D'une part,**

**Le propriétaire public**

Dénomination	Commune de Paliseul
Siège social	Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL
Numéro d'entreprise**	0206.566.052
Représenté par	Philippe LEONARD et Eline HEGYI
En qualité de	Bourgmestre et Directrice Générale

**Ci-après dénommé le bailleur**

**Et d'autre part,**

Civilité Monsieur

Nom [REDACTED]

Prénom [REDACTED]

Domicile [REDACTED]

Date de naissance .....  
Lieu de naissance .....  
État civil .....  
N° national OU .....  
N° au registre bis de la .....  
banque carrefour de la .....  
sécurité sociale .....  
N° de partenaire (= n° de .....  
producteur)\* .....  
N° d'entreprise\*\* .....

**Ci-après dénommé le preneur**

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

**Les parties ont convenu ce qui suit :**

**Affectation du bien**

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

**Biens loués**

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°1	Paliseul	4Div/Framont/ Section A N°1072G2 (partie)	60 a 56 ca	Aux Virées d'Estaux 8	18,77	Luxembourg	Terre agricole	66,81 €

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

**État des lieux**

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>4</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

**Durée du bail**

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

#### **Fin du bail**

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#### **Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

#### **Retrait d'un preneur**

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

#### **Montant du fermage**

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 66,81 €

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

<b>Renouvellement</b>	<b>Majoration du fermage</b>
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

#### **Modalités de paiement du fermage**

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

#### **Contribution, taxes et charges**

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en



vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

#### **Cession**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

#### **Cession privilégiée**

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel que prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

#### **Sous-location**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

#### **Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

#### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

#### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de

la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

#### **Cluses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### **Enregistrement et frais**

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### **Notification à l'Observatoire du foncier agricole**

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

#### **Article 3**

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous pour la parcelle située Aux Virées d'Estaux 18, d'une superficie de 59 ares 62 centiares :

<b>Référence du bail :</b> Commune de PALISEUL - [REDACTED] Location de terres agricoles – Aux Virées d'Estaux, 18
<b>Prenant cours le :</b> 01/11/2023

#### **ENTRE**

**D'une part,**

**Le propriétaire public**

Dénomination	Commune de Paliseul
Siège social	Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL
Numéro d'entreprise**	0206.566.052
Représenté par	Philippe LEONARD et Eline HEGYI
En qualité de	Bourgmestre et Directrice Générale

**Ci-après dénommé le bailleur**

**Et d'autre part,**

Civilité Monsieur  
Nom [REDACTED]  
Prénom [REDACTED]  
Domicile [REDACTED]

Date de naissance .....  
Lieu de naissance .....  
État civil .....  
N° national OU .....  
N° au registre *bis* de la .....  
banque carrefour de la .....  
sécurité sociale .....  
N° de partenaire (= n° de .....  
producteur)\* .....  
N° d'entreprise\*\* .....

**Ci-après dénommé le preneur**

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

**Les parties ont convenu ce qui suit :**

**Affectation du bien**

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

**Biens loués**

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

2. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°1	Paliseul	4DIV/Framont Section A N°1072G2 (partie)	59 a 62 ca	Aux Virées d'Estaux 18	18,48	Luxembourg	Terre agricole	65,78 €

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

**État des lieux**

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>5</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en

jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

#### **Durée du bail**

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

#### **Fin du bail**

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#### **Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

#### **Retrait d'un preneur**

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

#### **Montant du fermage**

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 65,78 €

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

<b>Renouvellement</b>	<b>Majoration du fermage</b>
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

#### **Modalités de paiement du fermage**

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

**Contribution, taxes et charges**

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

**Cession**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

**Cession privilégiée**

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel que prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

3. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
4. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

**Sous-location**

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

**Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
  - La date de prise en cours de ces échanges ;
  - Le cas échéant, la durée des échanges ;
  - La désignation cadastrale des parcelles.
-

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

#### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

#### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

#### **Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### **Enregistrement et frais**

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### **Notification à l'Observatoire du foncier agricole**

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

**Article 4** : de convier le locataire à procéder à la signature de ces deux baux en les locaux de l'Administration communale.

---

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

#### **12. Patrimoine - Bail à ferme - Cession privilégiée - Terres sises aux lieu-dits Ronchis 68 et Derrière Hardeau 35 et 39**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement son article L1222-1 qui prévoit que "Le conseil arrête les conditions de location ou de fermage et de tous autres usages des produits et revenus des propriétés et droits de la commune" ;

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 35 relatif à la cession privilégiée qui dispose que :

---

"Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants [...], en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :

1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années."

Vu le Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme et notamment son article 3 qui prévoit l'obligation d'établir des baux écrits ;

Attendu que Monsieur Yvon GAUSSIN est locataire des lots suivants :

- Ronchis 68, d'une superficie de 68 ares 81 centiares, depuis une date inconnue ;

- Derrière Hardeau 35, d'une superficie de 02 hectares 53 ares 87 centiares depuis le 12 décembre 1988 ;

- Derrière Hardeau 39, d'une superficie de 02 hectares 28 ares 51 centiares depuis le 12 décembre 1988 ;

Vu que par une notification reçue le 12 décembre 2022, [REDACTED] nous informe de la cession privilégiée des baux à ferme à son fils [REDACTED] ;

Attendu que [REDACTED] est le fils de [REDACTED] et que la preuve est fournie que le cessionnaire justifie d'une expérience suffisante, à savoir être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;

Considérant que toutes les conditions sont remplies pour que la cession privilégiée soit actée au profit de [REDACTED] ;

Considérant que le Conseil communal n'a pas le libre choix d'accepter ou non la cession privilégiée puisqu'elle lui est imposée ;

Considérant que, lorsqu'une cession privilégiée est notifiée à l'Administration communale, le conseil communal ne peut s'y opposer que si le conseil décide de :

- Soit la contester car elle ne respecte pas l'une des conditions prévues par la loi, auquel cas il est préférable d'aller devant le juge de paix ;
- Soit s'y opposer pour un des motifs limitativement énumérés à l'article 37 de la loi, auquel il faut aller devant le juge de paix ;

Attendu que les conditions de validité de la cession privilégiée sont réunies et qu'il n'existe aucun motif valable pour s'opposer à cette cession ;

Considérant qu'en cas de cession privilégiée, la Commune doit signer avec le nouveau locataire le contrat écrit et réaliser l'état des lieux ;

Attendu que la présente cession privilégiée a pour effet de faire recommencer une nouvelle première période de bail d'une durée de 9 ans au profit du cessionnaire ;

Que cette première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession privilégiée ;

Considérant que le bail de location de [REDACTED] peut être réalisé par les services communaux, sans passer par un notaire mais qu'il devra être enregistré et notifié à l'observatoire foncier agricole ;

Considérant que la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail de zéro ;

Considérant que le bail est considéré comme un nouveau bail "classique", qui repart pour une première période de 9 ans. Après une première période de 9 ans, le locataire ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun ;

Considérant que le montant du fermage est fixé légalement et ne pourra être majoré qu'en troisième et quatrième périodes de 9 ans, de respectivement 20 et 35% ;

Considérant que l'état des lieux d'entrée, ainsi que l'analyse de sol, sont obligatoires dans le cadre du nouveau bail de location de [REDACTED] ;

Ainsi délibéré en séance publique ;

DECIDE à l'unanimité:

#### Article 1<sup>er</sup>

De prendre acte de la cession privilégiée de [REDACTED]

[REDACTED] pour la location sous bail à ferme des terres communales suivantes :

- Ronchis 68, d'une superficie de 68 ares 81 centiares.
- Derrière Hardeau 35, d'une superficie de 02 hectares 53 ares 87 centiares.
- Derrière Hardeau 39, d'une superficie de 02 hectares 28 ares 51 centiares.

#### Article 2

D'arrêter le bail classique tel que repris ci-dessous :

Référence du bail : Commune de PALISEUL – [REDACTED] – Location de terres agricoles  
Prenant cours le : 12/12/2023

ENTRE

D'une part,

**Le propriétaire public**

Dénomination                      Commune de Paliseul  
Siège social                        Grand Place, 1 à 6850 PALISEUL  
Numéro d'entreprise\*\*        0206.566.052  
Représenté par                  Philippe LEONARD et Eline HEGYI  
En qualité de                      Bourgmestre et Directrice Générale

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Civilité                                **Monsieur**

Nom                                    [REDACTED]

Prénom                                [REDACTED]

Domicile                            [REDACTED]

Date de naissance                .....

Lieu de naissance                .....

État civil                            .....

N° national                        OU .....

N° au registre bis de la banque  
carrefour de la sécurité sociale .....

N° de partenaire (= n° de  
producteur)\* .....

N° d'entreprise\*\* .....

Ci-après dénommé le preneur

\* s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

\*\* Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

Les parties ont convenu ce qui suit :

**Affectation du bien**

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

**Biens loués**

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Références cadastrales	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir / industriel	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°1	Paliseul	2DIV/Carlsbourg Section D n°808T4	68 a 81 ca	Ronchis 68	19,62	Luxembourg	Terre agricole	69,84 €
P. n°2	Paliseul	2DIV/ Carlsbourg Section D n°786 E4	2 ha 53 a 87 ca	Derrière Hardeau 35	22,04	Luxembourg	Terre agricole	78,45 €
P. n°3	Paliseul	2Div/ Carlsbourg Section D n°786 K4	2 ha 28 ca 51 ca	Derrière Hardeau 39	19,83	Luxembourg	Terre agricole	70,61 €

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

\* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès



le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

#### **État des lieux**

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019<sup>6</sup> et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

#### **Durée du bail**

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le 01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2030.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

#### **Fin du bail**

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#### **Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

#### **Retrait d'un preneur**

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

#### **Montant du fermage**

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève : 3.56

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 218,9 €

---

Le fermage calculé sera majoré comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

Renouvellement	Majoration du fermage
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois d'août de l'année d'origine multiplié par l'index du mois d'août de l'année d'échéance.

#### Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle par virement sur le compte suivant :

IBAN : BE93 0971 8323 0067

Ouvert au nom de : Administration communale, Grand Place 1 à 6850 Paliseul.

**Communication : prendre la communication structurée reprise sur la facture qui sera transmise.**

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

#### Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

#### Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

#### Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de ce régime, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois.

#### Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une

autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

#### **Échanges**

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

#### **Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

#### **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

#### **Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement**

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

#### **Cas fortuits**

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

#### **Responsabilité et assurances**

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

#### **Pluralité des preneurs**

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

#### **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

#### **Formalisme**

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

#### **Enregistrement et frais**

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

#### **Notification à l'Observatoire du foncier agricole**

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur

l'espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

Bail établi en 2 exemplaires à Paliseul le ... / ... / .....

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

**Article 3** : de convier le locataire à procéder à la signature du bail en les locaux de l'Administration communale.

---

**Mr Jean Pol HANNARD présente le point suivant.**

**13. Règlement relatif à l'octroi du budget participatif - 2023**

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

Vu l'article L1321-3 du CDLD stipulant que « selon les modalités qu'il détermine, le conseil communal peut décider d'affecter une partie du budget communal, appelée budget participatif, à des projets émanant de comités de quartier ou d'associations citoyennes dotées de la personnalité juridique » ;

Vu le Programme stratégique transversal (PST), plus particulièrement l'objectif stratégique N° 3 « Être une Commune soucieuse de l'intégration et de la participation de tout citoyen, quel que soit son genre, son âge, sa condition sociale ou son état physique, et ce, dans tous les domaines de la vie socio-économique. » ;

Considérant l'inscription de 15.000 € au service extraordinaire du budget 2023 dans l'objectif de l'établissement d'un budget participatif ;

Considérant que la commission communale « subsides » a travaillé sur le projet de règlement du budget participatif ;

Considérant qu'il est proposé de lancer un appel à projets, à l'issue duquel trois projets seront retenus par le comité de sélection ;

Considérant que le budget sera donc libéré sous forme de subsides extraordinaires ;

Que cela nécessiterait une réinscription des crédits au budget 2024, à l'issue du processus de sélection ;

Considérant que la présente décision a un impact financier inférieur à 22.000 € et que conformément à l'article L1124-40 du CDLD l'avis du Receveur régional n'est pas obligatoirement sollicité ;

Considérant que le Receveur régional a cependant eu connaissance du dossier en date du 29/09/2023 et qu'il n'a pas souhaité remettre d'avis d'initiative ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1<sup>er</sup>** : d'affecter 15.000 € au service extraordinaire du budget communal 2024 pour l'octroi de budget participatif (sous forme de subsides) à des projets émanant de comités de quartiers ou d'associations citoyennes dotés d'une personnalité juridique.

**Article 2** : d'arrêter comme suit le règlement relatif aux budgets participatifs :

**Article 1 : Principe**

Le conseil communal, conformément au Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CDLD), a décidé d'affecter une partie du budget extraordinaire communal à des projets émanant de comités de quartiers ou d'associations citoyennes dotés d'une personnalité juridique. Le montant alloué est de 15.000 €, montant qui sera réparti en trois projets de 5.000 € en fonction des projets retenus, et sera soumis à un appel à projets dont les contours sont développés ci-dessous.

**Article 2 : Objectifs**

Ce dispositif vise à répondre :

- Au renforcement de la participation citoyenne ;
- À l'amélioration du cadre de vie de la commune dans l'intérêt général et de manière durable ;
- Au plan stratégique transversal.

**Article 3 : Public visé**

Tout citoyen résidant dans la commune de Paliseul peut répondre à l'appel à projets. Cependant, il convient d'être organisé sous la forme d'une association dotée d'une personnalité juridique, en application de l'article L1321-3 du CDLD.

Le projet doit être porté par une entité juridique reconnue comme personne morale (type ASBL, coopérative, ...) dont le siège social est situé sur la commune de Paliseul et dont les activités y sont développées.

Un PV prenant acte de la volonté de se porter candidat et désignant la personne de référence de l'instance décisionnelle ainsi qu'une copie des statuts et des comptes de l'année précédente doivent être annexés au formulaire de candidature. L'entité juridique doit avoir été préalablement reconnue par le collège communal, via le formulaire de reconnaissance préalable, en vue de l'octroi de subsides communaux (voir annexe n°1).

Chaque entité juridique ou porteur de projet ne peut déposer qu'un seul projet.

**Article 4 : Territoire d'action**

Le projet participatif porte sur le territoire de l'entité de Paliseul et concernera le domaine public propre de la commune, ou le domaine privé communal.

**Article 5 : Budget**

Le budget alloué pour le présent règlement est de 15.000 €.

Il sera réparti en 3 fois 5.000 €. Au cas où le nombre de projets retenus par le comité de sélection serait inférieur à 3, le comité de sélection pourrait proposer, au conseil communal, une répartition du solde du budget alloué entre les projets retenus.

Le Conseil communal, sur proposition du Collège communal, se réserve le droit de renouveler cette opération

si les conditions budgétaires le permettent.

#### **Article 6 : Comité de sélection**

La commission communale « subsidie », composée de membres du Conseil communal, selon la répartition de la clef d'Hondt, fera office de comité de sélection.

Le comité de sélection examinera sur base d'une grille d'analyse (cf. annexe n°3) la recevabilité des différents dossiers de candidatures.

#### **Article 7 : Critères de recevabilité des projets**

##### **1. Le dossier de candidature doit être :**

- ✓ Complet (le formulaire de candidature (annexe n°2) doit être dûment complété) ;
- ✓ Envoyé numériquement ou remis sous format papier à la commune dans les délais prescrits, avec accusé de réception (cf article. 9.1).

##### **2. Respecter les critères de candidatures mentionnés à l'article 3.**

##### **3. Le projet doit :**

- ✓ Respecter la localisation prévue à l'article 4 ;
- ✓ Rencontrer l'intérêt général ;
- ✓ Contribuer à au moins un objectif du Programme Stratégique Transversal ;
- ✓ Correspondre à une dépense d'investissement touchant le cadre de vie (les projets liés à une dépense de fonctionnement sont exclus)\* ;
- ✓ Proposer un budget réaliste et suffisamment détaillé par rapport à la description des investissements et joindre, au dossier de candidature, une copie des statuts et des comptes de l'année précédente ;
- ✓ Prévoir que le développement et la réalisation du projet se fera sous la responsabilité du porteur de projet.

*\* Investissement = dépense non régulière, qui relève du budget extraordinaire, avec un objectif de long terme. Frais de fonctionnement = toutes les charges et dépenses régulières, nécessaires au fonctionnement du projet (exemple : frais d'électricité, de téléphone, entretiens, etc)*

#### **Article 8 : Publicité et propriété intellectuelle**

En participant à l'appel à projet, les candidats acceptent que la commune puisse transmettre, diffuser, exposer et/ou utiliser les informations liées au projet, sur tout support, sans appel et ce, sans dédommagement. Toutefois, la commune s'engage à citer le(s) nom(s) du porteur de projet et/ou de l'association, avec son accord, sur toute communication concernant les projets retenus.

#### **Article 9 : Procédure**

Le processus participatif est défini en différentes étapes :

1. **Lancement du projet de budget participatif.** Le collège communal arrête le calendrier du budget participatif en respectant les étapes prévues par le présent règlement et assure la communication du lancement du processus au grand public. La date de dépôt du dossier de candidatures sera annoncée dès la date de lancement, et se situera dans un délai de 4 à 5 mois après cette dernière.
1. **Sélection des projets recevables,** sur base de la grille d'analyse, par le comité de sélection (annexe n°3). Avant de se positionner, le comité de sélection convie les porteurs de projets à venir présenter leurs projets.
2. **Sélection des projets retenus par le comité de sélection,** lequel transmet au collège communal les projets retenus.
3. **Communication par le collège communal au conseil communal** des projets retenus par le comité de sélection et proposition d'inscription budgétaire au budget ou à la plus proche modification budgétaire.
4. **Délibérations d'octroi de subsides par le conseil communal,** selon les règles du CDLD en vigueur.
5. **Information et publicité des résultats.** Le collège communal informera les différents candidats du résultat, qu'ils soient retenus ou pas, et en fera la publicité sur le site internet communal et dans le

bulletin communal.

**Article 10 : Suivi de la concrétisation des projets**

**Dans le cadre de la réalisation du projet, le porteur de projet s'engage à :**

- Demander l'avis du service technique communal (réunion sur place) avant toute mise en œuvre des travaux. Cet avis sera soumis au collège communal.
  
- Demander l'avis du service urbanisme sur les règles éventuellement applicables en la matière (nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme, ...).
  
- Dresser un P-V de réception provisoire (en collaboration avec le service technique communal) prouvant la réalisation des travaux, notamment par des photos.
  
- Lister les dépenses justifiées par des factures et fournir la preuve d'une mise en concurrence via trois demandes de prix (avec sélection de l'offre la plus avantageuse) pour chaque dépense.

L'aide financière est destinée à couvrir les dépenses d'investissement.

Le subside communal ne pourra être libéré que sur base des pièces justificatives dûment rentrées.

**Article 3 :** d'approuver les annexes suivantes : « formulaire de candidature » et « grille d'évaluation ».

**Article 4 :** le collège communal est chargé du suivi de la présente décision.

---

**Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.**

**14. Dossier 1391 : Réfection de la rue du Stoc à Offagne : approbation des conditions et choix du mode de passation.**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 36 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant que le marché de conception pour le marché "PIC 2022-2024 Réfection rue du Stoc à Offagne" a été attribué [REDACTED] ;

Considérant le cahier des charges N° 2022-095 relatif à ce marché établi par l'auteur de projet [REDACTED] ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 712.663,00 € hors TVA ou 832.932,94 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure ouverte ;

Considérant qu'une partie des coûts est payée par le tiers payant IDELUX - EAU, Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 à 6700 ARLON ;

Considérant qu'il s'agit d'un dossier subventionné via le PIC 2022-2024 ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 421/731-51 (n° de projet 20230012) ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 13/10/23, conformément à l'article L-1124-40 du CDLD ;

Vu l'avis de légalité favorable sous réserve rendu par Monsieur le Receveur régional en date du 17/10/23 ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1er :** D'approuver le cahier des charges N° 2022-095 et le montant estimé du marché "PIC 2022-2024 Réfection rue du Stoc à Offagne", établis par l'auteur de projet, [REDACTED]

Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 712.663,00 € hors TVA ou 832.932,94 €, 21% TVA comprise. (Pas de TVA sur les travaux d'égouttage).

**Article 2 :** De passer le marché par la procédure ouverte.

**Article 3 :** De solliciter une contribution pour ce marché auprès du tiers payant IDELUX - EAU, Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 à 6700 ARLON.

**Article 4 :** De compléter, d'approuver et d'envoyer l'avis de marché au niveau national.

**Article 5 :** De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, article 421/731-51 (n° de projet 20230012). Le montant sera adapté en modification budgétaire n°2.

---

**Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.**

**15. Dossier 1397 " Appel à projets : coeur de village-Aménagement de la place du village de Framont " : approbation des modifications des conditions du marché et choix du mode de passation**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 36 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Vu la décision du Collège communal du 27/02/2023 relative à l'attribution de l'auteur de projet pour le marché "Appel à projets : coeur de village-Aménagement de la place du village de Framont " à [REDACTED] ;

[REDACTED] ;

Vu la décision du Collège communal du 27/02/2023 relative à l'attribution du " Marché de coordination de sécurité et santé - Phase Projet et réalisation-Appel à projets : coeur de village-Aménagement de la place du village de Framont " à [REDACTED] ;

Vu la décision du Conseil communal du 17/08/2022 approuvant le dossier de candidature à introduire dans le cadre de l'appel à projets "Coeur de village 2022-2026" et relatif à la rénovation de la place de FRAMONT ;

Vu la décision du Conseil communal du 22/06/2023 approuvant le cahier des charges n°BA.14509/23 et ses annexes, et le montant estimé du marché "Appel à projets : coeur de village - Aménagement de la place du village de Framont ", établis par [REDACTED] ;

Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics ;

Vu le courrier du SPW Mobilité et Infrastructure (pouvoir subsidiant) nous informant que le projet « Aménagement de la place à FRAMONT » a été approuvé ;

Attendu que certaines modifications ou précisions doivent être apportées dans le cahier spécial des charges ;

Attendu qu'il est de la compétence du Conseil communal de modifier les conditions du marché qu'il a lui-même arrêtées ;

Vu le tableau de suivi des remarques rédigé par l'auteur de projet transmis en annexe ;

Considérant le cahier des charges n°BA.14509/23 relatif à ce marché établi par l'auteur de projet, [REDACTED] ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 526.813,22 € HTVA ou 637.443,99 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure ouverte ;

Considérant qu'une partie des coûts est payée par le tiers payant SPW Mobilité et Infrastructures - Département des infrastructures locales, Boulevard du Nord 8 à 5000 Namur (80 % mais enveloppe plafonnée à 453.593,45 €), dans le cadre de l'appel à projets coeur de village 2022-2026 ;

Attendu que la SPGE prendra en charge un montant estimé à 41.758,30 € HTVA pour les travaux d'égouttage ;

Considérant que l'administration prend à sa charge toutes les obligations liées à la procédure concernant le marché public concerné ;

Considérant que l'administration communiquera cette délibération aux partenaires avant de poursuivre la procédure ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 29/09/23, conformément à l'article L-1124-40 du CDLD ;

Vu l'avis de légalité favorable avec commentaires rendu par Monsieur le Receveur régional en date du 04/10/23 ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1er** : D'approuver le cahier des charges n°BA.14509/23 et ses annexes, et le montant estimé du marché "Appel à projets : coeur de village - Aménagement de la place du village de Framont ", établis par l'auteur de projet, [REDACTED] Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 526.813,22 € HTVA ou 637.443,99 €, 21% TVA comprise.

**Article 2** : De passer le marché par la procédure ouverte.

**Article 3** : De soumettre la présente décision et ses annexes au pouvoir subsidiant.

**Article 4** : Charge le Collège de soumettre, à nouveau, le dossier au Conseil communal en cas de modifications demandées par le pouvoir subsidiant.

**Article 5** : De compléter et d'envoyer l'avis de marché au niveau national le cas échéant.

**Article 6** : De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire. Le montant sera adapté en modification budgétaire n°2.

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**16. Dossier 1350 : Aménagement de l'espace Solmon - vestiaire + réfectoire ouvriers : approbation des conditions et choix du mode de passation**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment les articles L1222-3 §2 et L1222-4 relatifs aux compétences du Collège communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 36 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Vu la décision du Collège communal du 5 décembre 2022 approuvant l'avant-projet du marché "Aménagement de l'espace Solmon - vestiaire + réfectoire ouvriers", dont le montant estimé s'élève à 487.603,31 € hors TVA ou 590.000,00 €, 21% TVA comprise ;

Considérant que le marché de conception pour le marché "Aménagement de l'espace Solmon - vestiaire + réfectoire ouvriers" a été attribué à [REDACTED] ;

Considérant le cahier des charges N° 2023/A-2745 relatif à ce marché établi par l'auteur de projet [REDACTED] ;

Vu le Plan de sécurité et son annexe rédigée par [REDACTED] ;

Considérant que le nouveau montant estimé de ce marché s'élève à 688.786,49 € hors TVA ou 833.431,65 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure ouverte ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrite au budget extraordinaire de l'exercice 2023, (n° de projet 20220030) ; le crédit sera augmenté lors de la prochaine modification budgétaire (MB2) ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 17/10/23, conformément à l'article L-1124-40 du CDLD ;

Vu l'avis de légalité favorable sous réserve rendu par Monsieur le Receveur régional en date du 17/10/23 ;

DECIDE, par 13 voix pour, 2 abstentions ( CARROZZA Anne, LAGNEAU François ) :

**Article 1er :** D'approuver le cahier des charges N° 2023/A-2745 et le montant estimé du marché "Aménagement de l'espace Solmon - vestiaire + réfectoire ouvriers", établis par l'auteur de projet, [REDACTED]

[REDACTED] Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le nouveau montant estimé s'élève à 688.786,49 € hors TVA ou 833.431,65 €, 21% TVA comprise.

**Article 2 :** De passer le marché par la procédure ouverte.

**Article 3 :** De compléter, d'approuver et d'envoyer l'avis de marché au niveau national.

**Article 4 :** De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2023, (n° de projet 20220030) ; le montant sera adapté en MB2.

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**17. Dossier 1443 « Entretien de voirie extraordinaire en 2023 » : approbation des conditions et choix du mode de passation**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 36 ;

Vu l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures ;

Considérant que le marché de conception pour le marché "Entretien de voirie extraordinaire 2023" a été attribué aux [REDACTED] ;

Considérant le cahier des charges N° 2023-108 relatif à ce marché établi le 4 octobre 2023 par l'auteur de projet, [REDACTED] ;

Vu le Plan de sécurité et son annexe rédigée par [REDACTED] ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 134.656,40 € hors TVA ou 162.934,24 €, 21% TVA comprise;

---



Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure ouverte ;  
Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire ;  
Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 12/10/2023, conformément à l'article L-1124-40 du CDLD ;  
Vu l'avis de légalité favorable sous réserve rendu par Monsieur le Receveur régional en date du 17/10/23 ;  
DECIDE à l'unanimité:

**Article 1er :** D'approuver le cahier des charges N° 2023-108 du 4 octobre 2023 et le montant estimé du marché "Entretien de voirie extraordinaire 2023", établis par l'auteur de projet [REDACTED]

Les conditions sont fixées comme prévu au cahier des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics. Le montant estimé s'élève à 134.656,40 € hors TVA ou 162.934,24 €, 21% TVA comprise.

**Article 2 :** De passer le marché par la procédure ouverte.

**Article 3 :** De compléter, d'approuver et d'envoyer l'avis de marché au niveau national.

**Article 4 :** De financer cette dépense par le crédit inscrit au budget extraordinaire.

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**18. Réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le contrat d'égouttage conclu entre IDELUX Eau (anciennement « AIVE »), la SPGE et la Commune le 13 décembre 2010 ;

Attendu qu'aux termes du contrat d'égouttage susvisé, il appartient à l'Organisme d'Assainissement Agréé (IDELUX Eau) d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'égouttage prioritaire pour le compte de la SPGE, soit la conception des ouvrages, les études, l'attribution et la notification du marché, la direction et la surveillance du chantier, le contrôle du respect de la loi sur les marchés publics ;

Vu le projet « Réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village » introduit et retenu dans le plan d'investissement communal 2022-2024 ;

Attendu que ce projet comporte un volet « égouttage » pour un montant estimé de 41.758 € HTVA (montant au stade programme) ;

Attendu que la Commune a confié, au terme d'une procédure respectant la loi sur les marchés publics [REDACTED] la mission d'auteur de projet de réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village par décision de Collège du 27 février 2023 ;

Attendu qu'à cette fin, le contrat d'auteur de projet, établi entre la Commune et [REDACTED] doit faire l'objet d'une cession partielle du marché au profit d'IDELUX Eau en ce qui concerne le volet « égouttage » des travaux de réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village ;

Vu le projet de "convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie" reçu d'IDELUX Eau par courriel du 01 aout 2023 annexé à la présente délibération et faisant partie intégrante de celle-ci ;

Vu que la présente décision a un impact financier inférieur à 22.000 € (impact financier nul pour la Commune) et que dès lors l'avis du Receveur régional n'est pas obligatoirement sollicité, en application de l'article L1124-40 du CDLD ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 18/10/23;

Considérant que le Receveur régional n'a pas remis d'avis ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** D'approuver la convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie dans le cadre de la "Réfection de la rue de la Croix à FRAMONT - opération coeur de village" (Réf. SPGE : 84050/08/G003) reçue le 01 aout 2023 par IDELUX Eau et jointe en annexe.

**Article 2 :** Décide de transmettre la convention signée à IDELUX Eau .

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**19. Réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le contrat d'égouttage conclu entre IDELUX Eau (anciennement « AIVE »), la SPGE et la Commune le 13 décembre 2010 ;

Attendu qu'aux termes du contrat d'égouttage susvisé, il appartient à l'Organisme d'Assainissement Agréé (IDELUX Eau) d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'égouttage prioritaire pour le compte de la SPGE, soit la conception des ouvrages, les études, l'attribution et la notification du marché, la direction et la surveillance du chantier, le contrôle du respect de la loi sur les marchés publics ;

Vu le projet « Réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT » introduit et retenu dans le plan d'investissement communal 2022-2024 ;

Attendu que ce projet comporte un volet « égouttage » pour un montant estimé de 205.063 € HTVA (montant au stade programme) ;

Attendu que la Commune a confié, au terme d'une procédure respectant la loi sur les marchés publics, aux [REDACTED] la mission d'auteur de projet de réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT - par décision de Collège du 31 janvier 2023 ;

Attendu qu'à cette fin, le contrat d'auteur de projet, établi entre la Commune et [REDACTED] doit faire l'objet d'une cession partielle du marché au profit d'IDELUX Eau en ce qui concerne le volet « égouttage » des travaux de réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT ;

Vu le projet de "convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie" reçu d'IDELUX Eau par courriel du 01 aout 2023 annexé à la présente délibération et faisant partie intégrante de celle-ci ;

Vu que la présente décision a un impact financier inférieur à 22.000 € (impact financier nul pour la Commune) et que dès lors l'avis du Receveur régional n'est pas obligatoirement sollicité, en application de l'article L1124-40 du CDLD ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 18/10/23;

Considérant que le Receveur régional n'a pas remis d'avis ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** D'approuver la convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie dans le cadre de la " Réfection de la rue de la Montagne à FRAMONT" (Réf. SPGE : 84050/08/G002) reçue le 01 aout 2023 par IDELUX Eau et jointe en annexe.

**Article 2 :** Décide de transmettre la convention signée à IDELUX Eau .

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**20. Réfection de la rue du Marmosay à Offagne - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le contrat d'égouttage conclu entre IDELUX Eau (anciennement « AIVE »), la SPGE et la Commune le 13 décembre 2010 ;

Attendu qu'aux termes du contrat d'égouttage susvisé, il appartient à l'Organisme d'Assainissement Agréé (IDELUX Eau) d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'égouttage prioritaire pour le compte de la SPGE, soit la conception des ouvrages, les études, l'attribution et la notification du marché, la direction et la surveillance du chantier, le contrôle du respect de la loi sur les marchés publics ;

Vu le projet « Réfection de la rue du Marmosay à OFFAGNE » introduit et retenu dans le plan d'investissement communal 2022-2024 ;

Attendu que ce projet comporte un volet « égouttage » pour un montant estimé de 198.385 € HTVA (montant au stade programme) ;

Attendu que la Commune a confié, au terme d'une procédure respectant la loi sur les marchés publics, aux [REDACTED] la mission d'auteur de projet de réfection de la rue du Marmosay à OFFAGNE par décision de Collège du 13 décembre 2022 ;

Attendu qu'à cette fin, le contrat d'auteur de projet, établi entre la Commune et [REDACTED] doit faire l'objet d'une cession partielle du marché au profit d'IDELUX Eau en ce qui concerne le volet « égouttage » des travaux de réfection de la rue du Marmosay à OFFAGNE ;

Vu le projet de "convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie" reçu d'IDELUX Eau par courriel du 01 aout 2023 annexé à la présente délibération et faisant partie intégrante de celle-ci ;

Vu que la présente décision a un impact financier inférieur à 22.000 € (impact financier nul pour la Commune) et que dès lors l'avis du Receveur régional n'est pas obligatoirement sollicité, en application de l'article L1124-40 du CDLD ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 18/10/23;

Considérant que le Receveur régional n'a pas remis d'avis ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** D'approuver la convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie dans le cadre de la « Réfection de la rue du Marmosay à OFFAGNE » (Réf. SPGE : 84050/05/G006) reçue le 01 aout 2023 par IDELUX Eau et jointe en annexe.

**Article 2 :** Décide de transmettre la convention signée à IDELUX Eau .

---

Mr Stéphane DAUVIN présente le point suivant.

**21. Réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE - travaux conjoints : convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 §1 relatif aux compétences du Conseil communal et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu le contrat d'égouttage conclu entre IDELUX Eau (anciennement « AIVE »), la SPGE et la Commune le 13

décembre 2010 ;

Attendu qu'aux termes du contrat d'égouttage susvisé, il appartient à l'Organisme d'Assainissement Agréé (IDELUX Eau) d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux d'égouttage prioritaire pour le compte de la SPGE, soit la conception des ouvrages, les études, l'attribution et la notification du marché, la direction et la surveillance du chantier, le contrôle du respect de la loi sur les marchés publics ;

Vu le projet « Réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE » introduit et retenu dans le plan d'investissement communal 2022-2024 ;

Attendu que ce projet comporte un volet « égouttage » pour un montant estimé de 284.965 € HTVA (montant au stade programme) ;

Attendu que la Commune a confié, au terme d'une procédure respectant la loi sur les marchés publics [REDACTED] la mission d'auteur de projet de réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE par décision de Collège du 14 mars 2022 ;

Attendu qu'à cette fin, le contrat d'auteur de projet, établi entre la Commune et [REDACTED] doit faire l'objet d'une cession partielle du marché au profit d'IDELUX Eau en ce qui concerne le volet « égouttage » des travaux de réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE ;

Vu le projet de "convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie" reçu d'IDELUX Eau par courriel du 01 aout 2023 annexé à la présente délibération et faisant partie intégrante de celle-ci ;

Vu que la présente décision a un impact financier inférieur à 22.000 € (impact financier nul pour la Commune) et que dès lors l'avis du Receveur régional n'est pas obligatoirement sollicité, en application de l'article L1124-40 du CDLD ;

Vu la demande d'avis de légalité adressée à Monsieur le Receveur régional en date du 18/10/23;

Considérant que le Receveur régional n'a pas remis d'avis ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** D'approuver la convention relative à la pose de réseaux d'égouttage conjoint à des travaux de voirie dans le cadre de la « Réfection de la rue du Stoc à OFFAGNE » (Réf. SPGE : 84050/05/G004) reçue le 01 aout 2023 par IDELUX Eau et jointe en annexe.

**Article 2 :** Décide de transmettre la convention signée à IDELUX Eau .

---

**Mr Jean Pol HANNARD présente le point suivant.**

**22. Remplacement du parc d'éclairage public communal - Passage au Led - Approbation des conditions du marché, de l'estimation budgétaire et des priorités de phasage pour l'année 2024**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et plus particulièrement les articles L 1122-30 ;

Vu le décret du 12/04/2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité et plus spécialement son article 11 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 novembre 2008 relatif à l'obligation de service public imposée aux gestionnaires de réseau de distribution en termes d'entretien et d'amélioration de l'efficacité énergétique des installations d'éclairage public, notamment son article 4, 6° ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 septembre 2017 relatif aux Obligations de Service Public en matière d'Eclairage Public ;

Vu la désignation de l'intercommunale ORES ASSETS en qualité de gestionnaire de réseau de distribution sur le territoire de la commune, cette dernière étant associée en ORES ASSETS ;

Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, notamment l'article 29 relatif au droit exclusif disposant que « ne sont pas soumis à l'application de ladite loi, les marchés publics de services passés entre un pouvoir adjudicateur et [...] une association de pouvoirs adjudicateurs sur la base d'un droit exclusif donc ceux-ci bénéficient en vertu de dispositions législatives, réglementaires ou de dispositions administratives publiées [...] » ;

Que tel est le cas du décret du 12/04/2001 et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 novembre 2008 susmentionnés qui consacrent les obligations d'ORES ASSETS (respectivement les articles 11 et 4,6°) ;

Vu la convention cadre établie entre l'Intercommunale ORES et la Ville de PALISEUL et approuvée par le Conseil communal en sa séance du 25/09/2019 ;

Vu l'estimation budgétaire d'Ores et les plans y annexés proposant le remplacement de 155 luminaires à OFFAGNE, FAYS-LES-VEEURS et FRAMONT ; et ce dans le cadre de son programme général de remplacement permettant une modernisation du parc d'éclairage public en 10 ans ;

Considérant que l'ensemble du parc doit être remplacé pour le 31/12/2029 ;

Considérant que la réalisation de ces travaux de remplacement permettra de réaliser une économie annuelle sur les factures de consommation d'électricité ;

Considérant que l'estimation budgétaire du projet de remplacement de l'ensemble des points lumineux pour l'année 2024 est de 83.121 € TVAC (budget global), dont 29.397 € TVAC d'intervention de ORES (obligation de service public), soit 53.724 € TVAC à prévoir ;

Considérant que la circulaire budgétaire prévoit que les investissements économiseurs d'énergie ne sont pas comptabilisés dans la balise budgétaire ;

Vu que la présente décision a une incidence financière d'un montant estimé supérieur à 22.000 € et que l'avis du Receveur régional a été sollicité en date du 12/10/2023;

Vu l'avis favorable (sous réserve d'inscription du crédit au budget 2024) remis par le Receveur régional en date

---

du 17/10/2023 ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article 1 :** D'approuver l'estimation budgétaire établie par ORES, soit une estimation de 53.724 € TVAC à charge de la Commune (budget global de 83.121€ TVAC) pour l'année 2024.

**Article 2 :** De valider les priorités de phasage et de dossiers à réaliser pour la phase 2024 selon les cartes reprises en annexe, à savoir 155 luminaires à remplacer à OFFAGNE, FAYS-LES-VENEURS et à FRAMONT ; en vue du passage au led.

**Article 3 :** De choisir d'appliquer l'exception « droit exclusif » comme mode de passation de marché et de considérer que le présent marché n'est pas soumis à l'application de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics compte tenu du fait qu'ORES bénéficie d'un droit exclusif en vertu du décret du 12/04/2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité (et plus spécialement son article 11) et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 novembre 2008 relatif à l'obligation de service public imposée aux gestionnaires de réseau de distribution en termes d'entretien et d'amélioration de l'efficacité énergétique des installations d'éclairage public (notamment son article 4, 6°).

**Article 4 :** De consulter à cette fin l'intercommunale ORES, en application de cette exception.

Mr Jean Pol HANNARD présente le point suivant.

**23. Convention d'occupation de l'ancienne école de Paliseul-Gare - PNAM**

Vu l'article LI122-30 du CDLD ;

Vu la propriété communale sise rue Haie-du-K, 32 à 6850 Paliseul, dénommée « Ancienne école de Paliseul-Gare » ;

Considérant la décision de principe du Conseil communal du 29/03/2023 d'octroyer un bail emphytéotique au PNAM sur le bâtiment ;

Considérant que les démarches prennent du temps et qu'il faut régulariser la situation d'occupation des locaux dans l'interval ;

Considérant que le PNAM prendra possession des locaux pour y transférer son activité ;

DECIDE à l'unanimité:

d'arrêter la convention d'occupation de locaux énoncée comme suit :

**Convention d'occupation de locaux de l'ancienne école de Paliseul-Gare**

ENTRE LES PARTIES,

L'Administration communale de Paliseul, Grand-Place, 1 à 6850 PALISEUL, dûment représentée par Philippe LEONARD, Bourgmestre et Eline HEGYI, Directrice Générale, dénommée par la suite « le propriétaire », ET

L'ASBL Commission de gestion du Parc naturel de l'Ardenne méridionale, rue de la Station 1C à 6850 Paliseul, dûment représenté par Monsieur [REDACTED] Président, et Madame [REDACTED] Directrice, dénommé par la suite « l'occupant ».

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

**Article 1 :** Le propriétaire concède à l'occupant, qui accepte, et à titre gratuit, la mise à disposition du bien suivant :

Les locaux de l'ancienne école de Paliseul-Gare, Rue Haie-du-K, 32 à 6850 Paliseul, ainsi que la cours de récréation.

**Article 2 :** L'occupant ne pourra donner aux locaux visés à l'article 1<sup>er</sup> que l'affectation suivante : travail de type administratif, réunions, conférences et formations

**Article 3 :** Pendant toute la durée de la mise à disposition, l'occupant devra maintenir l'affectation dont il est question à l'article 2 Il ne peut en faire un usage prohibé par la loi.

**Article 4 :** La présente mise à disposition est consentie pour une durée de 9 ans et tout du moins jusqu'à la signature d'un bail emphytéotique), reconductible tacitement pour une durée égale à chaque terme. La non-reconduction sera signifiée à l'autre partie par lettre recommandée 6 mois avant son expiration. Le préavis de 4 mois prend cours à la fin du mois calendrier au cours duquel il est notifié. A défaut de réaction des parties à la date d'échéance, la présente convention sera reconduite de plein droit aux mêmes conditions que celles reprises dans la présente convention.

**Article 5 :** Des révisions à la présente convention pourront intervenir avec l'accord des deux parties. Elles feront l'objet d'un avenant qui lui sera annexé et qui en fera partie intégrante.

**Article 6 :** L'occupant s'engage à gérer les biens mis à sa disposition « en bon père de famille » et à signaler au propriétaire toute anomalie et dégradation qu'il constaterait. Toutes les dégradations généralement quelconques, à l'immobilier ou l'immobilier par destination ne résultant pas d'une faute de l'occupant seront prises en charge par le propriétaire. Au cas par cas, le propriétaire décidera d'intervenir ou non pour de nouveaux aménagements intérieurs et extérieurs qui seraient envisagés par l'occupant.

Le propriétaire prend à sa charge :

- L'assurance incendie propriétaire, avec abandon de recours
- L'assurance de responsabilité objective
- Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique relevant du propriétaire en vertu des normes légales en vigueur.

L'occupant prend à sa charge :

- Le précompte immobilier
- Les contrôles incendie / extincteurs
- L'assurance incendie en tant qu'occupant.
- Les charges d'électricité, chauffage ; les compteurs seront mis au nom du PNAM
- Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique ne relevant pas du propriétaire en vertu des normes légales en vigueur.

**Article 7 :** L'occupant prendra ses dispositions pour assurer le nettoyage des locaux.

**Article 8 :** Les locaux mis à la disposition de l'occupant ne peuvent pas être sous-loués par celui-ci.

**Article 9 :** La présente convention entre en vigueur à la date du 01/10/2023.

**Article 10 :** En cas de litige, les parties veilleront à trouver une solution amiable ou par l'intermédiaire d'un médiateur désigné de commun accord. A défaut, le droit civil belge est seul applicable et les Tribunaux de l'arrondissement judiciaire du Luxembourg, Division de Neufchâteau sont seuls compétents.

**Article 11 :** La présente convention prendra fin de plein droit en cas de dissolution de l'ASBL Commission de gestion du Parc naturel de l'Ardenne méridionale

---

**Mme Marie-Claire FRANCOIS présente le point suivant.**

**24. Équipement des sentiers (mobiliers)**

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

Vu le projet Tourisme du Parc Naturel de l'Ardenne méridionale d'équiper les promenades avec du mobilier divers pour un budget total de 5000€ ;

Vu qu'en échange la commune s'engage à prendre en charge les démarches administratives pour le placement du mobilier sur site (permis) et à entretenir le mobilier ;

Attendu qu'une discussion a eu lieu entre le Collège communal et le PNAM et qu'il en ressort le choix suivant :

- Une table de pique-nique le long du Chemin de la bonne femme - Our ;
- Une table de pique-nique au carrefour Saint-Antoine - Carlsbourg ;
- Un banc au Lauri, face au grand gagnage - Our ;
- Un banc au chenet - Framont ;
- Un banc au Stoc - Offagne ;
- Un banc le long du ruisseau de Fays-les-Veneurs - Fays-les-Veneurs ;

Vu la décision du Collège communal en date du 26 septembre 2023 de :

- marquer son accord sur le choix du mobilier et les emplacements proposés ;
- s'engager à la prise en charge des éventuelles démarches administratives pour le placement du mobilier sur site (permis) et l'entretien du matériel et la vérification de son bon état ;
- charger le service urbanisme de remettre un avis sur la question (application des règles urbanistiques) ;
- demander au PNAM le modèle de contrat d'occupation précaire à soumettre au Conseil communal ; celui-ci devant être signé avant placement du matériel ;

Vu la proposition de convention d'occupation à titre précaire transmise par le Parc naturel de l'Ardenne méridionale en date du 13/10/2023 ;

Considérant que cette convention d'occupation est nécessaire afin de permettre l'utilisation de l'espace public :

**DECIDE à l'unanimité:**

**Article 1er :**

d'approuver la convention d'occupation à titre précaire pour l'installation de mobilier (tables de pique-nique et bancs), ci-après :

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE**

**pour l'installation de mobilier (tables de pique-nique et bancs)**

**Entre**

**D'une part, l'occupant**

Asbl Parc naturel de l'Ardenne méridionale, rue de la Station, 1C 6850 Paliseul

Représentée par

Directrice du Parc naturel de l'Ardenne méridionale

ci-après dénommé « l'occupant »

**Et**

**D'autre part, le propriétaire**

Commune de Paliseul

Représentée par

Philippe Léonard, Bourgmestre et Eline Hegyi, Directrice générale,

ci-après dénommé « le propriétaire »

**Il est convenu ce qui suit :**

**Art. 1 : Contexte**

Dans le cadre du projet « Tourisme » du Parc naturel de l'Ardenne méridionale, il est proposé à la Commune de Paliseul d'équiper ses parcours de randonnée avec du mobilier. Après consultation des différents acteurs, le

Collège communal, en concertation avec le Parc naturel de l'Ardenne méridionale a sélectionné plusieurs emplacements.

**Art. 2 – Objet de la convention**

Le propriétaire cède l'usage à titre précaire d'une partie de terrain située à Paliseul sur les parcelles communales :

- Division 4 Framont Section A - 31B
- Division 7 Offagne Section A - 660A
- Division 3 Fays-les-Veneurs Section C 2168 B
- Division 8 Opont Section A – 218 C
- Division 8 Opont Section A – 597
- Division 2 Carlsbourg Section D - 1034C

à l'occupant, qui l'accepte en vue de l'implantation de bancs et tables de pique-nique.

L'occupant reconnaît expressément que la loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale et la loi sur le bail à ferme ne sont pas applicables à la présente convention.

**Art. 3 – Motif de la convention**

Le terrain n'est actuellement pas occupé par le propriétaire et la convention permet l'implantation d'un banc ou d'une table de pique-nique en bois au(x) lieu(x) défini(s) en vue de rendre les parcours de randonnée encore plus attrayants.

**Art. 4 – Prix et charges**

Le propriétaire ne demande aucune indemnité pour l'occupation de ce terrain.

**Art. 5 – Durée de la convention**

15 ans

**Art. 6 – Interdiction de cession**

Les occupants ne peuvent céder, en tout ou en partie, l'usage de la partie du terrain visés à l'article 1, sans accord préalable et écrit du propriétaire.

**Art. 7 – Entretien**

Le propriétaire s'engage à maintenir l'affectation touristique des bancs et tables de pique-nique en bois dès l'installation (décembre 2023) et jusqu'à 15 ans après, à dater du 01 janvier qui suit la liquidation finale de la subvention, à les entretenir et à les maintenir en bon état.

Les bancs et tables de pique-nique ayant été conçus par l'entreprise TVB pour rester en bon état pendant 12 ans, il s'agit principalement de s'assurer que la végétation n'envahit pas les bancs et tables de pique-nique et que ceux-ci restent propres et en bon état.

A cet effet, le propriétaire s'engage à prévoir le passage et l'intervention régulière des ouvriers communaux pour s'assurer du bon état du site.

L'occupant ne pourra être tenu responsable du non-respect de ces conditions par le propriétaire.

En cas de dégât important, le propriétaire en informe l'occupant. Ce dernier s'engage à réparer le mobilier concerné si cela est techniquement et financièrement envisageable.

Dans le cas contraire, après concertation entre le propriétaire et l'occupant et consultation avec l'entreprise TVB, le mobilier endommagé sera retiré du site.

L'occupant fournit les coordonnées du prestataire ayant réalisé les bancs et tables de pique-nique en bois.

En cas de matériel défectueux, le propriétaire peut ainsi contacter le prestataire :

TVB SA

Rue de l'Arbre 20 – ZI 1

6600 Bastogne

061 21 36 31

**Art. 8 : Responsabilité**

Le propriétaire prend en charge les démarches nécessaires pour que le site accueillant le mobilier soit sécurisé.

L'occupant ne peut être tenu responsable en cas d'accident.

**Art. 9 : Lieux et descriptif du banc en bois concerné par cette convention**

Lieux : Paliseul sur les parcelles communales

- Division 4 Framont Section A - 31B
- Division 7 Offagne Section A - 660A
- Division 3 Fays-les-Veneurs Section C 2168 B
- Division 8 Opont Section A – 218 C
- Division 8 Opont Section A – 597
- Division 2 Carlsbourg Section D - 1034C

Mobilier en bois, autoclavé classe IV – ancrage sol : béton profondeur 50 cm avec barre anti-arrachement.

**Article 2 :** de charger le collège communal de l'exécution de la présente décision.

---

Mr Claudy THOMASSINT présente le point suivant.

**25. Points APE 2024 - Cession**

Vu la réforme du dispositif de subvention APE entré en vigueur le 01/01/2022 et convertissant les points APE en subvention forfaitaire ;

Vu la délibération du Conseil du CPAS du 09/10/2023 marquant son accord sur la cession d'1,5 ETP à

---

l'Administration communale, soit la somme approximative de 48.284,33€ (hors indexation) à partir du 01/01/2024 ;

Vu que la présente décision a une incidence financière d'un montant approximatif en recette de 48.284,33 € et que conformément à l'article L 1124-40 du CDLD l'avis du receveur régional a été sollicité ;

Vu que le projet de décision a été communiqué au receveur régional en date du 13/10/2023 et que celui-ci a remis un avis favorable en date du 17/10/2023 ;

DECIDE à l'unanimité:

d'approuver la cession par le CPAS de 1,5 ETP à l'Administration communale pour l'année 2024.

---

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

**26. Commission de sélection - recrutement ouvrier**

Vu l'appel à candidats en vue de recruter deux ouvrier communaux ;

Vu la candidature d'un allié d'un membre de la commission de sélection, à savoir le Responsable du service technique ;

Considérant que par décision du conseil communal du 29/03/2023 et du 22/12/2021 la commission de sélection est constituée de :

- La Directrice Générale
- Un membre du collège communal
- Le responsable du Département technique
- Le responsable des ouvriers
- Un employé du Département RH/Enfance ;

Vu l'article 25 des statuts du personnel qui prévoit, au sujet de la commission de sélection : "*Perd sa qualité de membre et ne peut siéger dans la commission de sélection, tout membre qui se trouve dans une situation de nature à mettre en péril son impartialité ou les principes portés par les présents articles 19 à 38.*

*Le président de la commission qui constate la survenance d'éléments pouvant entraîner la perte de qualité de membre informe de façon motivée le Collège. Celui-ci se prononce sur la perte de qualité de membre et, le cas échéant, procède à son remplacement dans les plus brefs délais."*

Considérant que le responsable du Département technique se trouve de facto dans cette situation ;

Considérant que la Directrice Générale en a informé officiellement le collège en date du 19/09/2023 ;

Que dans pareille situation, en vue de garantir une totale objectivité dans le processus de recrutement, et afin d'éviter qu'un membre de la commission subisse une quelconque pression, il est souhaitable de sous-traiter autant que possible le processus de recrutement ;

Considérant que l'article 24 des statuts administratifs du personnel prévoit : "*La commission de sélection se compose obligatoirement et majoritairement de minimum deux représentants de l'administration dont le Directeur général et, facultativement, d'un ou plusieurs jurés extérieurs et d'un ou plusieurs représentants de l'autorité politique.*

*La commission de sélection est présidée par le Directeur général.*

*Tout agent qui exerce une fonction de gestionnaire des ressources humaines représente obligatoirement l'administration dans cette commission.*

*La commission de sélection peut être désignée pour une période déterminée, renouvelable, ou être constituée pour chaque recrutement."*

Que la Directrice Générale et un membre du Département RH doivent de facto faire partie du jury ;

Qu'il est proposé de désigner des membres extérieurs à l'administration afin de garantir l'objectivité recherchée ;

Que les membres de l'administration doivent néanmoins être majoritaires ;

Que l'Echevin des travaux ne compte pas dans les membres de l'administration ;

Considérant qu'il s'agit d'une compétence du conseil communal, puisque cela revient à modifier les conditions arrêtées par le conseil communal du 29/03/2023 et par le conseil communal du 22/12/2021 ;

Qu'il était néanmoins urgent de décider avant la date du présent conseil, l'examen théorique étant programmé le 21/09/2023 ;

Que dans pareille circonstance il semblait plus prudent que le collège communal prenne la décision et la fasse ratifier à la plus proche séance du conseil communal ;

Qu'il s'agissait d'une mesure de prudence ;

Vu la décision du collège communal du 26/09/2023 décidant de modifier la composition de la commission de sélection telle qu'arrêtée par le conseil en date du 29/03/2023 et du 22/12/2021 comme suit :

- La Directrice Générale, Présidente.
- La Responsable du Département Appui Interne
- Deux membres du Département RH/Enfance.
- L'Echevin des Travaux
- Deux responsables du service ouvriers/travaux et/ou technique d'autres communes

et de soumettre la présente décision à la ratification de la plus proche séance du conseil communal ;

Faisant siennes les considérations du collège communal du 26/09/2023 ;

DECIDE à l'unanimité:

de ratifier la décision du collège communal du 26/09/2023 décidant de modifier la composition de la commission de sélection telle qu'arrêtée par le conseil en date du 29/03/2023 et du 22/12/2021 comme suit :

---

- La Directrice Générale, Présidente.
- La Responsable du Département Appui Interne
- Deux membres du Département RH/Enfance.
- L'Echevin des Travaux
- Deux responsables du service ouvriers/travaux et/ou technique d'autres communes.

---

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

**27. Coût-vérité Budget 2024 : adoption**

Vu le décret du 22 mars 2007 (M.B. 24.4.2007) modifiant le décret du 27 juin 2006 relatif aux déchets et son arrêté d'exécution du 5 mars 2008 qui ont un impact sur la fiscalité communale en imposant aux communes l'application du coût-vérité ;

Vu la modification de l'AGW du 5 mars 2008 par l'AGW du 7 avril 2011, publié au M.B. en date du 2 mai 2011 qui pérennise la date du 15 novembre pour transmettre à l'Office wallon des déchets le formulaire de déclaration du coût-vérité ;

Vu qu'en vertu du décret du 22 mars 2007 « *la répercussion directe des coûts de gestion des déchets résultant de l'activité usuelle des ménages sur les bénéficiaires peut être progressive jusqu'en 2012, sans être inférieure à 75 % en 2008, 80 % en 2009, 85 % en 2010, 90 % en 2011 et 95 % en 2012 des coûts à charge de la commune, sans excéder 110%* » ;

Considérant que sur base des termes du décret, la commune doit en 2024 couvrir entre 95% et 110% du coût-vérité ;

DECIDE à l'unanimité:

d'arrêter le taux de couverture du coût-vérité budget 2024 égal à 98%.

Cette attestation sera transmise pour le 15 novembre 2023 au plus tard à l'Office wallon des déchets.

---

**Mr Philippe LEONARD présente le point suivant.**

**28. Taxe communale sur la gestion des déchets ménagers et assimilés - Exercice 2024**

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

Vu le décret du 08 mars 2023 relatif aux déchets, à la circularité des matières et à la propreté publique ;

Vu le décret fiscal favorisant la prévention et la valorisation des déchets du 22 mars 2007 et notamment son mécanisme de « prélèvement-sanction » ;

Vu le Plan Wallon des Déchets-Ressources adopté par le Gouvernement wallon en date du 22 mars 2018 ;

Vu la note du Gouvernement wallon du 30 mars 2006 sur la prévention et la gestion des déchets ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2007 relatif au financement des installations de gestion des déchets ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 mars 2008 relatif à la gestion des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et à la couverture des coûts y afférents et notamment les articles 7 et 10 ;

Vu le règlement communal concernant la gestion des déchets ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 25 août 2023 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'exercice 2024 ;

Considérant qu'il y a lieu d'équilibrer le budget communal au niveau de la fonction relative à la collecte des immondices de manière à ce que les recettes des ménages doivent couvrir entre 95% et 110% du coût-vérité ;

Vu qu'il appartient à la commune de se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Considérant qu'en vertu de l'article 21§1<sup>er</sup> al.2 du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, tel que modifié par le décret du 23 juin 2016, la commune se doit de répercuter directement les coûts de gestion des déchets résultant de l'activité usuelle des ménages sur les usagers, à concurrence de 95 % minimum et de 110 % maximum des coûts à charge de la commune ;

Considérant le tableau prévisionnel de l'OWD constituant une annexe obligatoire au présent règlement duquel il ressort que le taux de couverture du coût de la gestion des déchets ménagers atteint 98% pour l'exercice 2024 ;

Considérant que ce taux de 98% a été approuvé par le Conseil communal en séance du 16/10/2023 ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 05/10/2023; conformément à l'article L 1124-40 §1,3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> du CDLD ;

Vu que le Receveur régional a rendu un avis de légalité favorable avec commentaires en date du 10/10/2023 ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE à l'unanimité:

**Article I**

Il est établi au profit de la commune de Paliseul, pour l'exercice 2024 une taxe annuelle sur la collecte et le traitement des déchets issus de l'activité usuelle des ménages et des déchets ménagers y assimilés.

---



La taxe est constituée d'une partie forfaitaire et d'une partie variable.

#### Article 2

- Il est mis à disposition des propriétaires et locataires (personne physique ou morale) d'immeubles ou parties d'immeubles sis sur le territoire de la commune un duobac ou deux monobacs (de 40 litres) nécessaires à la collecte des immondices de ces immeubles ou parties d'immeubles, conformément à l'ordonnance de police administrative générale concernant la collecte des déchets ménagers et déchets ménagers assimilés.

Le remplacement d'un conteneur ou le remplacement d'une pièce détachée d'un conteneur, en cas de détérioration volontaire ou par imprudence, sera facturé au prix coûtant communiqué par Idélux Environnement.

- Un enlèvement est égal à une pesée. Si un redevable met à l'enlèvement plusieurs contenants réglementaires lors d'un même ramassage, il sera compté autant d'enlèvements qu'il y a de contenants à vider. Cependant, lorsqu'un redevable a fait le choix de prendre deux monobacs de 40 litres au lieu d'un duobac, la pesée de ces deux monobacs de 40 litres est considérée comme un seul enlèvement.

- En cas de changement de propriétaire ou de locataire d'immeuble ou partie d'immeuble, le duobac ou les monobacs resteront dans l'immeuble concerné. Le locataire sortant restera redevable de la taxe partie forfaitaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'année concernée et de la taxe partie variable calculée jusqu'à réception à l'Administration communale de sa demande de changement de domicile. Le locataire rentrant sera redevable de la taxe forfaitaire au 1<sup>er</sup> janvier et de la taxe partie variable dès introduction de sa demande d'inscription au registre de population de la commune. Le propriétaire est redevable de tous les mouvements de levée enregistrés entre la prise en compte du départ du locataire précédent et de l'arrivée du locataire suivant.

#### Article 3

La taxe est calculée par année. La situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice étant seule prise en considération.

Elle sera enrôlée en deux parties : une première partie reprenant la partie forfaitaire de la taxe et une seconde partie reprenant les deux parties variables (poids et levées) après le dernier enlèvement de l'année.

#### Article 4

La taxe est due solidairement, qu'ils aient ou non recours effectif aux dits services

##### Groupe 1 :

- par les membres de tout ménage inscrit aux registres de la population de Paliseul. Par « ménage », il y a lieu d'entendre soit une personne vivant seule, soit la réunion de plusieurs personnes ayant une vie commune.
- par les propriétaires d'une seconde résidence.
- par toutes exploitations, hébergements touristiques (gîtes, maisons de vacances, chambres d'hôtes, ...), entreprises, communautés, bureaux, dépôts, magasins, etc.... ou des titulaires de profession libérale charge ou office occupant tout ou partie d'un immeuble et dont les responsables sont inscrits à une autre adresse.

Lorsqu'une exploitation ou assimilée et le ménage la gérant sont inscrits à la même adresse, il lui sera appliquée la taxe prévue pour le ménage.

##### Groupe 2 :

- Par un service d'utilité publique gratuit ou non gratuit ressortissant à l'État, à la Province, à la Commune, même si ces biens sont propriétés domaniales ou sont pris en location soit directement soit indirectement par l'État, la Province, la Commune, soit à l'intervention de ses préposés
- Par les associations de fait, les maisons de village, les salles culturelles, les clubs sportifs installés dans un bâtiment qui leur est spécifiquement réservés, les clubs des jeunes et les fabriques d'église

#### Article 5

Le montant de la taxe est fixé de la manière suivante :

##### Groupe 1

1<sup>ère</sup> partie : Gestion des déchets - partie forfaitaire annuelle :

- 5.1 95,00 € pour les ménages constitués d'une seule personne habitant la commune, ce montant donnant droit à 26 enlèvements et à un forfait de 75 kg de déchets enlevés pour l'année civile.
- 5.2 190,00 € pour les ménages constitués d'au moins deux personnes, ce montant donnant droit à 26 enlèvements et à un forfait de 130 kg de déchets enlevés pour l'année civile.
- 5.3 190,00 € pour les ménages habitant la commune dont l'un des membres y exerce la fonction de gardien ou gardienne d'enfants entre 0 et 12 ans contre rémunération, ce montant donnant droit à 26 enlèvements et à un forfait de 365 kg de déchets enlevés pour l'année civile.
- 5.4 190,00 € pour les seconds résidents, ce montant donnant droit à 26 enlèvements et à un forfait de 130 kg de déchets enlevés pour l'année civile.
- 5.5 190,00 € pour les exploitations, hébergements touristiques (gîtes, maisons de vacances, chambres d'hôtes, ...), entreprises, associations de fait ou communauté, bureaux, dépôts, magasins, etc.... et pour les titulaires de profession libérale, charge ou office – repris plus loin sous le vocable exploitation ou assimilés -, ce montant donnant droit à 26 enlèvements et à un forfait de 130 kg de déchets enlevés pour l'année civile.
- 5.6 Les montants pour les redevables ci-dessus sont réduits de moitié s'ils sont repris dans un habitat groupé reconnu par la Région wallonne, copropriété qui refuse le bénéfice du service public d'enlèvement des déchets ménagers et assimilés. Par « copropriété », il y a lieu d'entendre l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant

chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

La réduction n'est accordée que moyennant production d'un contrat privé et pour autant que la totalité des occupants de la copropriété émargent à ce contrat privé. Dès qu'une location de duobacs ou monobacs communaux est effective par l'un des redevable ci-dessus, l'ensemble des résidents de la copropriété sont réputés utiliser les services de ramassage des immondices, communaux ou mandatés par la commune.

2<sup>ème</sup> partie : Taxe partie variable :

- Un forfait complémentaire de 130 kg/an/personne lorsque le ménage compte une ou plusieurs personnes dont l'état de santé, établi par un certificat médical, exige une utilisation permanente de protection ou de poches.
- Un forfait complémentaire de 200 kg / an / par enfant de moins de 3 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile sera octroyé.
- Une première variable en fonction du poids des déchets collectés de 0,25 € au kilo collecté, ce montant étant dû pour tout kilo collecté dès qu'est atteint, pour l'année civile, le poids repris dans la partie forfaitaire.
- Une seconde variable en fonction du nombre d'enlèvements de 0,34 € à l'enlèvement, ce montant étant dû dès la 27<sup>ième</sup> pesée pour l'année civile.
- Un complément de taxe de 50,00 € sera comptabilisé lorsque le redevable a fait le choix de contenants à serrure.
- Un complément de taxe sera facturé par conteneur supplémentaire, à savoir :
  - 2 x monobacs de 40 litres : 14,00 €
  - duobac de 140 litres : 14,00 €
  - duobac de 210 litres : 14,00 €
  - duobac de 260 litres : 14,00 €
  - monobac de 140 litres : 14,00 €
  - monobac de 240 litres : 14,00 €
  - monobac de 360 litres : 15,00 €
  - monobac de 770 litres : 41,00 €

Groupe 2

1<sup>ère</sup> partie : Immondices partie forfaitaire = redevance couvrant la location du (des) conteneur(s) :

- 2 x monobacs de 40 litres : 14,00 €
- duobac de 140 litres : 14,00 €
- duobac de 210 litres : 14,00 €
- duobac de 260 litres : 14,00 €
- monobac de 140 litres : 14,00 €
- monobac de 240 litres : 14,00 €
- monobac de 360 litres : 15,00 €
- monobac de 770 litres : 41,00 €

2<sup>ème</sup> partie : Taxe poubelle à puces :

- une première variable en fonction du poids : 0,25 € par kilo collecté.
- une seconde variable en fonction du nombre de levées : 0,34 € par levée.
- un complément de taxe de 50,00 € sera comptabilisé lorsque le redevable a fait le choix de contenants à serrure.

**Article 6**

Les ménages arrivés à Paliseul après le 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile ne sont pas soumis à la partie forfaitaire de la taxe mais paieront la partie taxe poubelle à puces. Le forfait de kilos et les enlèvements mentionnés dans le groupe 1 - partie forfaitaire seront réduits sur base du nombre de semaines d'occupation par les nouveaux arrivants, soit 1/52<sup>e</sup> du forfait par semaine d'occupation.

**Article 7**

Exonérations pour :

- Est exonéré de la taxe, partie variable, tout redevable pour qui le calcul de la taxe poubelle à puces donnerait un résultat inférieur ou égal à 1,00 €.
- une exploitation et assimilés qui utilise les services d'une firme privée pour la collecte et le traitement de ses immondices. Pour obtenir l'exonération, l'exploitant doit introduire une demande avec copie du contrat valable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile pour la collecte et le traitement des immondices par une firme privée. A défaut de contrat valable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile, il y a lieu de fournir les copies de factures d'enlèvement de l'année civile. Dès qu'une location de duo bacs ou mono bacs communaux est effective, l'exploitation est réputée utiliser les services de ramassage des immondices communaux ou mandatés par la commune.

Cette exonération n'est pas possible pour un ménage et une seconde résidence.

- tout redevable qui, pour des raisons de santé, d'âge ou de mobilité telles qu'il ne peut plus vivre seule, réside au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile dans un home, une maison de repos et de soins, une résidence-service ou chez un membre de la famille jusqu'au deuxième degré inclus.

Cette exonération sera accordée pour autant qu'une attestation du home, de la maison de repos et de soins, de la résidence-service ou du membre de la famille concerné ait été délivrée au Collège communal et

qu'aucune location de duo bacs ou mono bacs communaux n'ait été enregistrée à la commune.

Dans l'hypothèse où la personne qui réside dans un home, une maison de repos et de soins, une résidence-service ou chez un membre de la famille jusqu'au deuxième degré, celle-ci n'est plus prise en compte pour fixer le nombre de personnes qui compose le dit ménage.

- tout redevable, hospitalisé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile, qui décède à l'hôpital ou entre en maison de repos sans être rentré au préalable à son domicile. De même tout redevable, qui fait le choix de rester à son domicile, suivi en soins palliatifs jusqu'à son décès. Cette situation devra être établie par voie de certificat médical.

Pour les deux cas précédents, une exonération partielle peut être demandée si le départ implique qu'un immeuble ou partie d'immeuble n'est plus effectivement habité que par une personne alors que deux personnes y sont domiciliées au 1er janvier. La partie forfaitaire qui sera appliquée sera celle d'un ménage composé d'une seule personne.

#### **Article 8**

La taxe est perçue par voie de rôle.

#### **Article 9**

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

#### **Article 10**

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 9, conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

#### **Article 11**

En cas de non-paiement à l'issue de la procédure telle que prévue à l'article 10, le recouvrement de la taxe sera poursuivi par voie de huissier.

#### **Article 12**

Procédure de réclamation :

Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du CDLD, du délai fixé par l'article 371, du CIR 92 et de la procédure fixée par l'A.R. du 12 avril 1999 déterminant "la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestres et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale".

#### **Article 13**

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

#### **Article 14**

Conformément à la législation RGPD, le périmètre du traitement des données personnelles est défini comme suit :

- Responsable de traitement : l'Administration communale de Paliseul ;
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe sur la gestion des déchets ménagers et assimilés ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification, données financières, données relatives à la propriété immobilière, données de domiciliation, données relatives aux déchets collectés (poids et levées), ... ;
- Durée de conservation : l'administration s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ;
- Méthode de collecte : transmission des données via le registre national, via l'intercommunale responsable de la collecte et du traitement des déchets à savoir Idélux Environnement, via les déclarations de seconde résidence et d'hébergement touristique, via l'A.D.L., via les déclarations spontanées et sur l'honneur ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

#### **Article 15**

La présente décision sera applicable le 5<sup>ème</sup> jour qui suit le jour de sa publication conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

#### **Article 16**

La présente délibération sera publiée conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

---

#### **Questions orales**

Mr Yvon MOLINE pose deux questions orales auxquelles le collège communal lui répond séance tenante.

Mme Anne CARROZZA pose deux questions orales auxquelles le collège communal lui répond séance tenante.

Mme Marie-Claire FRANCOIS donne une information.

---

#### **Huis-clos**

La séance est levée à 21h18.

Approuvé par les membres présents en séance du 09/11/2023.

La Directrice générale,

E. HEGYI

Par le Conseil :

Le Bourgmestre,

Ph. LEONARD