

Bail emphytéotique

Convention de mise à disposition établie entre
la Commune d'Estinnes et ...
en vue de l'occupation du petit théâtre de Fauroeux en milieu d'accueil pour la petite enfance

ENTRE D'UNE PART :

La **Commune d'Estinnes**, dont les bureaux sont établis à 7120 Estinnes, Chaussée Brunehault, 232 ;

Ici représentée par la Bourgmestre, Aurore TOURNEUR, et le Directeur général, David VOLANT, agissant en vertu d'une délibération du Conseil communal du... ;

Ci-après dénommée « *le bailleur* ».

ET D'AUTRE PART :

... ;

Ici représenté par ... ;

Ci-après dénommé « *l'emphytéote* ».

Exposé préalable

Le petit théâtre de Fauroeux est une propriété de la Commune d'Estinnes.

Il est actuellement inoccupé et le Conseil communal a marqué sa volonté de le mettre à disposition par bail emphytéotique en vue de permettre l'installation et l'exploitation d'un milieu d'accueil pour la petite enfance conformément à l'article 2 du Décret du 21 février 2019 visant à renforcer la qualité et l'accessibilité de l'accueil de la petite enfance en Communauté française, tel que modifié par le Décret du 11 mars 2021.

Le Conseil lance un appel auquel ... a répondu.

La Commune d'Estinnes et ... décident dès lors de signer la présente convention. Ainsi, cette dernière pourra prendre les mesures nécessaires à l'aménagement, l'occupation du bâtiment et l'entretien de la parcelle, favorisant ainsi les objectifs poursuivis par les deux parties.

Les parties ont décidé de mettre en place la formule juridique adéquate pour prendre ces mesures et ont estimé qu'une convention, sous forme de bail emphytéotique, constitue le moyen le plus expédient.

Le bailleur consent par les présentes à l'emphytéote, un droit réel d'emphytéose sur le bien suivant :

ESTINNES – 5^{ème} DIVISION (Fauroeux)

Parcelle sise à Fauroeux (Estinnes), rue Lisseroeux, cadastrée section B numéro 393 C pour une contenance d'environ 14,672 ares,

La parcelle se compose d'un bâtiment avec une cour en gravier à l'avant servant de parking, côté rue, et un jardin à l'arrière, côté champs. La cour fera l'objet d'un usage partagé permettant aux parents des élèves et aux enseignants de stationner.

Le bien se situe en zone agricole pour le principal et en zone d'habitat à caractère rural en partie.

Le terrain est délimité en gris sur le plan ci-annexé à la présente convention, dont il fait partie intégrante.

Ci-après dénommés « **le bien** ».

CONDITIONS GENERALES

a) Droits et obligation de l'emphytéote :

1.- Liberté d'usage et de disposition

a. Le bail est consenti et accepté sur les biens susvisés, avec leurs servitudes actives et passives. Le bailleur déclare n'avoir personnellement conféré aucun droit réel ou personnel sur les biens ici visés, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

b. Sous réserve de restrictions particulières, ici prescrites ou encore induites par le respect de normes issues du droit public immobilier, l'emphytéote a le droit, au nom de sa liberté d'usage, d'apporter toute amélioration aux biens loués et notamment, à ses frais, y faire ériger tout aménagement destiné à instaurer sur les parcelles une gestion récurrente adaptée. A cet égard, tout projet nécessitant un permis d'urbanisme devra être introduit en dérogation au plan de secteur.

2.- Entrée en jouissance

L'emphytéote a la jouissance des biens à compter de la signature de la présente, principalement par la libre disposition. Le bailleur déclare à ce sujet que les biens sont libres d'occupation.

3.- Charges et responsabilité des constructions

Il est convenu expressément entre les parties que l'emphytéote prend à sa charge les travaux de mise en conformité du bâtiment et de ses abords pour la destination d'occupation prévue dans le respect de la réglementation y relative dont l'Arrêté du Gouvernement de la Communauté française portant approbation des modalités fixées par l'Office de la Naissance et de l'Enfance en vertu de l'article 18 de l'Arrêté du Gouvernement de la Communauté française du 27 février 2003 portant réglementation générale des milieux d'accueil.

4.- Limites de gestion

L'emphytéote s'engage à tout mettre en œuvre pour gérer le bien en bon père de famille et restituer le tout en bon état de réparation et d'entretien à la fin du bail.

5.- Charges financières

Sans préjudice de l'octroi d'exonérations éventuelles, le précompte immobilier, de même que les autres taxes ordinaires, extraordinaires, annuelles ou à payer une fois - afférentes aux dits biens bâtis ou non, sont à charge de l'emphytéote.

6.- Assurances – abandon de recours

L'entière responsabilité des dommages aux personnes (visiteurs, ...), aux biens et aux choses trouvant leur cause

dans la gestion et l'exploitation des biens, la libre disposition de ceux-ci et le fait que ces biens sont à la garde unique de l'emphytéote, incombera à ce dernier ; il est tenu de faire couvrir ces risques, notamment en matière de responsabilité civile, par une ou plusieurs compagnies d'assurance.

b) Droits et obligations du bailleur :

Charge de réparation – responsabilité des constructions

Le bailleur n'est quant à lui tenu d'aucune obligation, notamment quant aux travaux prévus pour l'installation et l'occupation du bien (notamment clause a) 3.-), ni de réparation aux constructions qui sont ou seront érigées sur le bien.

De même, l'édification de ces dernières n'engagera aucunement la responsabilité du bailleur, de sorte que toutes contestations qui pourraient être soulevées à leur sujet devront être vidées par l'emphytéote à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du bailleur, le premier assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son sujet.

c) Divers

Il appartient à l'emphytéote de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation et l'occupation du bien en vue de sa destination. Le bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus.

Afin d'assurer la continuité du respect des présentes, les comparants s'engagent à en transférer les droits et obligations qu'elle comporte à leurs ayants droits, personnes physiques ou morales qui pourraient le cas échéant, se substituer à elles ou leur succéder. Les comparants sont tenus de s'informer l'un l'autre par écrit en cas de modification intervenue.

Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de **trente années** (30) entières et consécutives, prenant cours le ... **2022** et expirant de plein droit, le ... **2052**.

Canon

Le présent bail est consenti **moyennant le paiement d'un canon annuel fixé à ... (minimum 5.400,00 euros)** au profit du bailleur conformément aux règles du Titre 7. L'emphytéose du Livre 3. Les Biens du nouveau Code civil.

La réalisation des travaux tels que prévus sous la clause a) 3.- n'entraîne aucune réduction, ni compensation par rapport au canon. De même, aucune indemnisation relative à ces travaux n'est due par le bailleur à l'emphytéote.

Cause de résiliation

Le bailleur pourra postuler en justice la résiliation du présent contrat, même avant l'échéance du terme, dans les cas visés aux articles 3.15 et 3.16 du nouveau Code civil.

La résiliation ne pourra être demandée que si le bailleur, par lettre recommandée à la poste, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du présent bail et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de six mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Par ailleurs, les parties ou l'une d'elle peuvent/peut postuler d'une résiliation anticipée du présent contrat dans l'hypothèse où l'emphytéote n'a pas obtenu, pour des causes qui lui sont étrangères, les différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation et l'exploitation du bien au vu de sa destination.

Frais

Les frais d'enregistrement (et le cas échéant les frais notariaux) du présent bail sont à charge de l'emphytéote. La présente convention est passée pour cause d'utilité publique.

Litiges

Tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention fera l'objet d'une tentative de conciliation entre les parties ou les personnes qu'ils auront spécialement mandatées à cet effet. A défaut d'accord, le différend sera tranché définitivement par les juridictions compétentes de l'arrondissement judiciaire du Hainaut, Division de Charleroi.

Fait et passé à Estinnes, le 2022, en trois exemplaires, un pour l'enregistrement et chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien ;

Pour la Commune d'Estinnes

Pour ...

D.VOLANT A.TOURNEUR
Directeur général Bourgmestre

... ...
... ...

