

Bail emphytéotique

Convention de mise à disposition établie entre
la Commune d'Estinnes et ...
en vue de l'occupation du Terril du Levant de Mons pour l'installation de production d'énergies renouvelables
(parc photovoltaïque) accompagnée de la réalisation de mesures de protection de la biodiversité, le tout dans une
bonne intégration paysagère

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 Terril du Levant de Mons est une propriété de la Commune d'Estinnes.

Ce terrain ne fait l'objet d'aucune gestion particulière à ce jour ; aucun projet de réhabilitation du site n'a encore été développé. Par délibération du 29 décembre 2021, le Collège communal a marqué son souhait de prévoir un projet de réhabilitation du site qui prenne en considération les différentes caractéristiques du site (SAR, SGIB, ZEV) ainsi que les zones de puits de mines sur base des avis de la DG03 (Infossil). Le projet de réhabilitation du site doit prendre en compte, d'une part, le prescrit légal (destination agricole et d'espaces verts), et, d'autre part, l'intérêt général. En vertu de l'intérêt général, la Commune est attentive aux objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre d'ici 2030 et du passage à 100% d'énergies renouvelables d'ici 2050 (Déclaration de Politique Régionale Wallonie 2019-2024). En qualité d'autorité publique, il lui revient de participer à la réalisation de ces objectifs. De plus, un tel projet doit s'inscrire en parfaite cohérence avec la politique d'aménagement local qui tend à l'embellissement du cadre de vie et du développement durable.

Le Conseil communal décide de le mettre à disposition par convention en vue de faire réaliser un projet de réhabilitation du site comprenant la conception, la réalisation et l'exploitation d'une installation de production d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque) ainsi que de mesures favorables à la biodiversité dont la plantation de fruitiers, de haies mellifères, la mise en place d'un éco-pâturage compatible avec la pelouse calcaire, le maintien d'un chapelet de mares peu profondes pour conserver voire développer la population de Bufo calamita et tout autre aménagement favorable à la biodiversité approuvé par la Région wallonne, Département de la Nature et des Forêts, le tout dans une bonne intégration paysagère.

La Commune retient, en outre, l'opportunité de la mise sur pied d'une communauté locale d'Énergie

Renouvelable (CER) permettant aux consommateurs proches de l'entité (citoyens, collectivités, PME,...) de bénéficier d'énergie propre, locale et abordable.

Afin de permettre la réalisation d'un tel projet, le Conseil met à disposition d'un Développeur le site du Terril du Levant de Mons. Il appartient ensuite au Développeur d'obtenir toutes les autorisations administratives requises pour un tel projet (permis unique, autorisation en vertu de la Loi sur la conservation de la nature, ...).

Il revient au Conseil communal de fixer les conditions de mise à disposition du site et de les proposer au Développeur qui accepte.

La Commune d'Estinnes et ... décident dès lors de signer la présente convention. Ainsi, cette dernière pourra mener à bien le projet d'installation de production d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque) accompagnée de la réalisation de mesures de protection de la biodiversité, 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 – 5ème DIVISION (Fauroeux)

Parcelle sise à Estinnes-au-Val, Rue de l'ancien charbonnage, parcelles D 51 B et B 25 T (partie), d'une contenance d'environ 3,5 ha.

Ce terrain est un site à réaménager (SAR) « Le Terril du Levant de Mons » en vertu de l'Arrêté ministériel wallon du 6 avril 1981 qui prévoit une destination agricole et d'espaces verts pour la réhabilitation du site.

Il est également, pour partie, un Site de Grand Intérêt Biologique « Champ du Hesdu » (SGIB). Il s'agit d'un petit site d'importance régionale pour le crapaud calamite, riche aussi en plantes rares au Nord du Sillon-Sambre-et-Meuse comme la Potentille printanière et l'Euphorbe petit-cyprès. Le SGIB se compose de trois petits terrils avec à leur base un chapelet de mares peu profondes ainsi qu'hors partie sur substrat minier, une petite pelouse calcaire. Les objectifs de conservation du site visent le maintien du chapelet de mares temporaires afin d'assurer la pérennité de la population de Bufo calamita ainsi que le maintien des pelouses sèches en bon état de conservation.

Le site se situe en zone d'espaces verts au plan de secteur et est ainsi destiné au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel et contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles (Article D.II.38 du CoDT).

Le terrain est délimité 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 ainsi que tout autre autorisation administrative telle que celle due en vertu de la Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

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.

Ainsi, le bien est destiné à un projet de réhabilitation du site comprenant la conception, la réalisation et l'exploitation d'une installation de production d'énergies renouvelables (parc photovoltaïque) ainsi que de mesures favorables à la biodiversité dont la plantation de fruitiers, de haies mellifères, la mise en place d'un éco-pâturage compatible avec la pelouse calcaire, le maintien d'un chapelet de mares peu profondes pour conserver voire développer la population de *Bufo calamita* et tout autre aménagement favorable à la biodiversité approuvé par la Région wallonne, Département de la Nature et des Forêts, le tout dans une bonne intégration paysagère.

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 7.000,00 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 reconnaissance avoir reçu le sien ;

Pour la Commune d'Estinnes,

Pour le Développeur,

D.VOLANT
Directeur général

A.TOURNEUR
Bourgmestre

... ..
... ..

