

xxx/0

T/REP. N°86.....

Hypo. \*

**SITE DE \* -  
CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTÉOSE SUR UN BIEN RURAL**

**Annexe : Rapport d'expertise**

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,

Le \*,

Devant Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, notaire résidant à Namur,  
A Namur, en l'étude, rue Godefroid, 26,

**COMPARAISSENT**

**D'UNE PART :**

\*

Ci-après dénommé\* « **le propriétaire résiduaire** ».

**D'AUTRE PART :**

\*

Ci-après dénommé\* « **l'emphytéote** ».

**AVERTISSEMENTS**

**1. En vertu de la loi organique du notariat :**

- Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté. Dans ce contexte, ils nous ont requis expressément d'instrumenter seul pour recevoir l'acte et n'ont pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

**2. A propos de la protection conférée à l'emphytéote :**

- L'emphytéote confirme que le notaire soussigné a attiré son attention sur la circonstance que :
  - semblable convention n'était pas assimilable à un bail à ferme ;
  - en particulier, indépendamment des qualités propres du contrat d'emphytéose (droit réel doté d'une valeur économique et hypothécable, stable pendant minimum 27 ans, ...), en concluant celui-ci, il ne bénéficiait pas des dispositifs de protection prévus par cette loi :
    1. s'agissant des baux de 27 ans, droit aux renouvellements successifs de 9 ans, sauf congé pour aliénation ;
    2. limitation des fermages et des impôts dus par le preneur ;
    3. liberté de culture, sans préjudice du respect de la servitude environnementale constituée en amont ;
    4. régimes d'indemnisation divers (travaux, engrais et arrière engrais, perte de productivité, ...).

**I. EXPOSE PREALABLE**

**A. Objet – origine(s) de propriété(s) – statut administratif :**

- Le propriétaire résiduaire est actuellement propriétaire des biens, ci-après décrits qui comprennent du terrain \*et des constructions existantes \*sur lequel sont érigés des constructions :
  - \*
- Il est devenu propriétaire comme suit :
  - \*
- Le propriétaire résiduaire précise à propos du statut administratif de son bien que :
  - α) Mentions et déclarations urbanistiques
    - l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : \*;
    - le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou permis d'urbanisation, d'aucun permis d'urbanisme (simple ou de constructions groupées) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept et d'aucun certificat d'urbanisme en vigueur, hormis \* ;
    - il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer à l'avenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er CWATUPE ;
    - il déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, ouvrages, installations ou plantations, réalisés ou maintenus par lui ;
  - β) Performance énergétique :
    - le bien fait l'objet d'un certificat PEB daté du \* délivré par \*, dont il résulte que \* ;
  - γ) Protection du patrimoine
    - le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine, ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique ;
  - δ) Mesures d'appropriation foncière
    - le bien n'est ni soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE, ni à sa connaissance, visé un arrêté d'expropriation, concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, par la législation sur les sites à réaménager, ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal :
  - ε) Mentions environnementales :
    - le bien ne fait l'objet d'aucun établissement soumis à déclaration environnementale de classe III ou à permis d'environnement ;
  - φ) Conservation de la nature :
    - le bien ne fait l'objet d'aucune mesure liée à la conservation de la Nature, sous réserve de ce qui découle des engagements pris ou à prendre dans le cadre de la Politique agricole commune ;

γ) Politique agricole commune :

- \*
- Le notaire instrumentant réitère cette information au vu des voies d'accès accessibles et en particulier, de la lettre reçue de la Ville /Commune de \*\*, le \*\* deux mille quatorze.

**B. Rappel :**

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1<sup>er</sup> CWATUPE, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1<sup>er</sup> CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ; il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ; l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

**C. Cause :**

**1. Cadre général :**

- Le bien est grevé d'une *servitude environnementale* que les parties nous dispensent de reproduire ici mais qui est substantielle de tout consentement du propriétaire.
- La présente convention s'inscrit dans le contexte [\*d'un site dédié à une approche *durable* de la ruralité dans tous ses composantes (habitation, exploitation, loisir,...) \*dans un bien rural dédié à une exploitation agricole *durable*], *donnée substantielle*, tant dans le chef du propriétaire que de son cocontractant, sans laquelle le contrat n'eut pas été conclu.

**2. Données particulières des parcelles :**

- a) La parcelle numéro \* est entièrement couverte de *buissons prunelliers*. Sa qualité biologique pourrait être largement valorisée par l'abattage d'une partie des ligneux. De surcroît, la restauration de *pelouses calcaires* de grande valeur floristique - habitat d'intérêt communautaire prioritaire au sens de la Directive « 92/43/CEE » du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages - y est possible sur plusieurs hectares.

b) \*\*\*\*

**D. Régime juridique :**

- L'emphytéote sera titulaire d'un droit d'emphytéose sur les parties bâties et non bâties.
- Le propriétaire résiduaire demeure par contre propriétaire des éventuels ouvrages ou constructions existantes sur lesquelles, il concède ce droit réel démembré d'emphytéose.
- Par le jeu de l'accession différée, l'emphytéote sera propriétaire pendant toute la durée du contrat des nouvelles constructions, améliorations et transformations érigées par lui sur le bien.

**II. OBJET**

- Dans ce contexte, les comparants ont conclu entre eux la convention suivante qu'ils nous ont requis d'authentifier :

### **1. Nature du droit**

- Dans le cadre de la servitude environnementale, le comparant de première part concède au comparant de seconde part, qui accepte, un **droit réel d'emphytéose** sur le bien suivant :  
[COMMUNE DE \* - DIVISION - \*]
- *L'ensemble immobilier rural composé de \**, cadastré section \*, numéro(s) \*, pour une superficie de \* hectares \* ares \* centiares.
- Revenu cadastral selon extrait récent : \*
- Ce droit inclut, le cas échéant, l'ensemble des **servitudes** nées de la destination du père de famille ou encore, conventionnelles nécessaires à la pleine exploitation de celui-ci.  
 Ci-après dénommé « **le bien** ».
- L'origine de propriété est rappelée dans l'exposé préalable et l'emphytéote devra se contenter de celle-ci et ne pourra exiger de plus amples informations du propriétaire, non plus que la délivrance d'aucun titre de propriété autre qu'une expédition des présentes.

### **2. Durée - Prorogation**

- a) Durée :
  - Le droit d'emphytéose est consenti pour une durée de \*vingt-sept ans prenant cours le \* deux mille dix\*, pour se terminer de plein droit, sans tacite reconduction, le \* deux mille \*.
  - À l'échéance, il ne s'opèrera aucune tacite reconduction et l'emphytéote devra avoir quitté les lieux, sans aucune mise en demeure préalable, sous peine de devoir payer, à titre de pénalité forfaitaire, le triple du dernier canon annuel pour la période excédant le terme du contrat d'emphytéose.
- b) Prorogation :
  - A la condition d'en faire la demande écrite et exprès au propriétaire un an au plus et trois mois au moins avant l'expiration du droit, l'emphytéote pourra obtenir une **prorogation** du présent contrat pour une durée de 27 ans maximum aux mêmes conditions, si mieux n'aime le propriétaire lui signifier endéans le mois de sa demande la fin du contrat et ce, sans devoir invoquer un quelconque motif. En cas d'accord (exprès ou tacite) sur cette prorogation, le canon annuel sera fixé de commun accord sur la base de la valeur actuelle du bien (hors travaux et constructions de l'emphytéote), dont il représentera au plus l'intérêt légal. La valeur du bien sera estimée sur la base des prix habituellement pratiqués à l'époque dans la commune pour des biens similaires. En cas de désaccord sur le nouveau canon proposé par l'emphytéote, les parties désigneront de commun accord un expert qui sera chargé de déterminer le nouveau canon applicable. A défaut d'accord entre parties sur le choix de l'expert, ce dernier sera désigné

par le président du tribunal de 1ère instance, à l'initiative de la partie la plus diligente.

### **3. Canons - Paiement**

#### a) Calcul :

- Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un **canon annuel recognitif** arrêté comme suit :
  - une part fixe minimale de \* euros ;
  - une part variable équivalente à \*trois pourcents (\*3 %) du chiffre d'affaires (brut) de l'emphytéote.

#### b) Paiement du canon – Provision – Majoration ou restitution :

- A cet effet, l'emphytéote s'engage à acquitter chaque mois, pour l'année en cours, une provision correspond à un douzième du canon de l'avant dernière année qui précède, étant précisé que les deux premières années, les parties s'accordent pour fixer cette provision à la somme de \* euros.
- L'Emphytéote s'engage à communiquer son chiffre d'affaires au propriétaire résiduaire, au plus tard le 31 mars de l'année suivante, en étayant celui-ci sur base de l'ensemble des documents comptables (comptes annuels, ...) liés à l'activité de production et de transformation menée sur le site ou au bénéfice de celle-ci. Il est, le cas échéant, loisible au propriétaire résiduaire d'exiger la production de ces éléments par toutes voies de droit, à défaut de communication spontanée par l'emphytéote et en cas de mise en demeure restée sans suite dans les 8 jours de son envoi, de dépêcher un expert-comptable aux frais de l'emphytéote pour viser ou même, arrêter d'autorité ce chiffre.
- Sur base de ces chiffres, les parties veillent à réconcilier la provision acquittée, par une majoration ou au contraire, une restitution de la part variable de la provision acquittée sur le canon et ce, au plus tard pour le 15 avril suivant, sur le compte du propriétaire résiduaire ou de l'emphytéote.

#### c) Constatation de paiement :

- Le notaire instrumentant atteste que l'emphytéote a payé la première provision sur canon au moyen de \*, tiré sur le compte \* ouvert en la banque \*.

## **III. CONDITIONS GENERALES**

### **1. Sûreté - Liberté hypothécaire**

- Le propriétaire déclare que le bien est libre de toutes charges, privilèges ou hypothèques ; il lui est cependant loisible de l'affecter en garantie ou encore, de constituer une sûreté sur celui-ci, à l'exclusion du droit d'emphytéose.
- Parallèlement, l'emphytéote est libre d'affecter son droit en garantie ou encore, de constituer une sûreté sur celui-ci mais uniquement pour les besoins de son exploitation agricole, en ce compris l'ensemble des

infrastructures, travaux, constructions et ouvrages liés à celles-ci. En conséquence, toute hypothèque constituée sur le droit d'emphytéose doit notamment demeurer spéciale.

## **2. Cession – Droits réels démembés - Location**

### a) Principe :

- L'emphytéote peut céder et transporter ses droits et obligations, en tout ou en partie, au bénéfice de tiers. Il peut également concéder tous droits sur celui-ci, dans la limite des prérogatives prévues par la loi en vigueur au moment de leur conclusion. De même, l'emphytéote peut louer ou sous-louer le bien, en tout ou en partie.

### b) Limites :

- Toutefois, ces contrats ne sont valables que :
  - pour la durée de l'emphytéose ;
  - pour autant que le cessionnaire ou le bénéficiaire (locataire, ...) respectent les limites d'exercice du droit de jouissance et en particulier, la servitude environnementale dans ses différentes composantes ;
  - adhère aux conditions d'exploitation arrêtées dans le Règlement d'ordre intérieur du Groupement d'intérêt économique instauré pour aider à l'exploitation du site.

## **3. Délivrance – Etat - Jouissance**

- L'emphytéote acquiert la jouissance du bien, à compter de ce jour, par la libre disposition.
- L'état du bien est cliché dans le rapport d'expertise dressé par \*, le \*, dont un exemplaire original demeurera annexé aux présentes. L'emphytéote reconnaît que le bien est dans un parfait état d'assolement et de fertilité, et qu'il lui a été loisible de vérifier l'état des sols pour détecter l'existence de pollution incompatible avec la fonction agricole du site. Dans ce contexte, il confirme, si besoin est, n'avoir identifié aucune présence de substance nocive enfouie dans le sol, le sous-sol ou la nappe phréatique.
- Le propriétaire résiduaire déclare à ce sujet que le bien est libre de toute occupation, rémunérée ou non, même précaire et qu'il n'a pas résilié un bail en dehors des conditions prévues par la loi sur le bail à ferme.

## **4. Charges, obligations réelles et servitudes**

- Le droit d'emphytéose est consenti et accepté sur le bien prédécrit, avec ses obligations, charges réelles et servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, aux frais, risques et périls de l'emphytéote.
- L'emphytéote reconnaît être dûment informé de l'existence de celles-ci et en particulier, des servitudes environnementales en vigueur, condition substantielle, sans laquelle le contrat n'eut pas été conclu.

## **5. Impôts et taxes - Compteurs - Abonnements - Consommation**

- Tous les impôts, de quelque nature qu'ils soient, mis ou à mettre sur le bien, en ce compris les ouvrages et constructions existantes ou à ériger, seront à l'unique charge de l'emphytéote.
- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien par une administration qui n'aurait donné ces dispositifs qu'à titre temporaire ou de location, ne sont pas visés par la présente constitution de droit réel et sont réservés au profit de qui de droit.
- Quant aux abonnements (eau, \*gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique), l'emphytéote en paiera et supportera les primes et redevances *pro rata temporis* à partir de ce jour.

#### **6. Risques - Assurances**

##### **a) Proximité des exploitations :**

- L'emphytéote connaît les risques inhérents à la localisation à proximité d'autres exploitations, en ce compris à l'intérieur même du site. Il informera clairement tous les visiteurs et autres usagers des dangers inhérents à ce type d'activité et prendra toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité de ceux-ci, sans préjudice des propres obligations du propriétaire résiduaire. Il devra notamment être fait état de ce que celui-ci décline toute responsabilité en cas de non-respect par les visiteurs de l'emphytéote des consignes de sécurité, ainsi qu'en cas de problème du fait d'un visiteur.

##### **b) Charge du risque :**

- L'Emphytéote assume seul, à dater de la naissance de son droit, l'ensemble des risques liés au bien et à son exploitation, qu'il s'agisse de sa détérioration, sa perte ou de sa destruction, totale ou partielle, le tout quelle qu'en soit la cause, même s'il s'agit d'un cas de force majeure ou d'un fait du Prince. L'Emphytéote renonce à tout droit, créance ou action envers le Propriétaire.
- L'Emphytéote est à compter de l'entrée en vigueur de la convention également, seul responsable du bien et tiendra le Propriétaire indemne de tous recours intenté par une tierce partie sur base des articles 544, 1384 et/ou 1386 du Code civil, sauf en cas de faute de ce dernier.
- En cas de destruction totale du bien, l'Emphytéote reconstruira ou réparera celui-ci à l'équivalent aussitôt que toutes les autorisations nécessaires auront été obtenues. En cas de reconstruction, les souhaits raisonnables du Propriétaire devront être pris en compte par l'Emphytéote.

##### **c) Assurance :**

- Le Propriétaire ne doit pas maintenir les contrats d'assurance et polices couvrant le Bien contre tout risque quelconque, à compter de ce jour, ni payer aucune prime d'assurance à cet égard. L'Emphytéote souscrira tous les contrats d'assurance se rapportant au Bien et à son exploitation à compter de ce jour.

- L'Emphytéote fournira au Propriétaire une copie desdites polices d'assurance à la première demande du Propriétaire ; il veillera à insérer une disposition qui oblige sa compagnie à l'aviser de toute défaillance dans le règlement des primes ainsi qu'à obtenir sa collaboration, en cas d'intervention après sinistre.
  - Le montant assuré par l'Emphytéote ne peut jamais être inférieur au montant cumulé des redevances emphytéotiques récognitives qui restent dues majorées de la valeur des constructions à neuf. Les frais de cette couverture d'assurance seront exclusivement supportés par l'Emphytéote.
  - Les polices souscrites par l'Emphytéote stipuleront que :
    - les polices ne pourront cesser d'être effectives, pour quelque raison que ce soit, qu'un mois après l'envoi d'une notification adressée au Propriétaire ;
    - le Propriétaire est autorisé à se substituer à l'Emphytéote pour le règlement des primes, en lieu et place de celui-ci.
  - L'Emphytéote s'engage à maintenir le bien assuré contre tous les risques et à utiliser le produit de ces polices d'assurance pour reconstruire ou réparer le bien aussi vite que possible. Toute somme payée par les assureurs sera placée sur un compte rubriqué ouvert au nom du Propriétaire et de l'Emphytéote. Ce capital sera ensuite utilisé comme suit :
    - dans la mesure où il se rapporte à l'indemnisation pour perte de revenus ou pour perte de jouissance, au paiement des canons emphytéotiques dus en vertu des présentes ;
    - dans la mesure où elle se rapporte à l'indemnité de reconstruction, pour la reconstruction totale ou partielle du bien, et ce, en proportion de l'état d'avancement des travaux.
  - Les parties au présent acte renoncent mutuellement à tout droit de recours qu'ils pourraient faire valoir l'une contre l'autre, de même que contre un locataire, sous-locataire, cédant, cessionnaire, occupant, ainsi que contre toute autre personne occupée à leur service ou à leurs agents autorisés, du chef de tout dommage qu'elles pourraient avoir à subir du chef de la survenance d'un sinistre, tel qu'incendie, dégâts des eaux ou des accidents.
  - De même, elles s'engagent à obtenir un tel abandon de recours de la part de leurs locataires ou occupants, sauf dans le cas où une action serait intentée contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.
- 7. Droits et obligations de l'emphytéote**
- a) Principe :**
- L'emphytéote exerce l'ensemble des prérogatives de jouissance du propriétaire en bon père de famille et dans le respect de la servitude environnementale. Il doit s'opposer à tout empiètement ou autre atteinte à la propriété résultant du fait de tiers.



- L'Emphytéote s'engage expressément à renouveler ou à introduire toutes autorisations qui s'imposent dans le cadre de l'usage du bien.

**b) Entretien et réparation :**

- L'emphytéote supporte à ses frais les grosses et menues réparations de toute nature, sans pouvoir en exiger aucune du propriétaire. S'agissant d'ouvrages et de constructions existants non payés par l'emphytéote, le propriétaire résiduaire peut l'enjoindre d'intervenir, s'il estime que ce dernier manque à son obligation d'entretien.

**c) Amélioration :**

- Au nom de sa liberté d'usage, l'emphytéote a le droit d'apporter toutes améliorations au bien et notamment, d'y faire ériger toutes constructions ou toutes plantations, d'y réaliser tous ouvrages, sous sa seule responsabilité et à ses frais.
- A cet effet, l'emphytéote veille au strict respect de :
  - la servitude environnementale ;
  - la destination agricole du site ;
  - les normes de droit public (urbanisme, environnement, ...) ;
  - l'esthétique, la valeur et la qualité du site, des ouvrages et constructions concédées dans le cadre du contrat d'emphytéose ;
  - et plus généralement, à aviser préalablement le propriétaire résiduaire par un envoi écrit, le cas échéant, électronique accompagné d'un accusé de réception, au moins huit jours à l'avance.

Il lui est interdit de démolir ou d'altérer les constructions et ouvrages existants qu'il n'a pas payés.

- Tout aménagement initié ou réalisé par l'emphytéote n'engagera aucunement la responsabilité du propriétaire résiduaire :
  - 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 propriétaire résiduaire, le premier assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son sujet ;
  - à l'expiration du droit d'emphytéose, son titulaire veillera à remettre au propriétaire résiduaire un dossier administratif complet et conforme. Celui sera en droit de s'assurer de la parfaite légalité des travaux et actes accomplis, au besoin, avec le concours d'un expert indépendant, dont la rétribution sera entièrement supportée par les parties chacune à concurrence de moitié.

**d) Restitution :**

- A l'échéance du contrat, l'emphytéote est tenu de restituer le tout en bon état de réparation et d'entretien. A cet effet, s'il décide de ne pas postuler la prorogation du contrat ou si le propriétaire résiduaire s'y oppose, l'emphytéote convie le propriétaire résiduaire un mois avant

l'échéance du contrat, en vue d'inspecter le bien et de préparer sa restitution.

- Les travaux de l'emphytéote ne donnent lieu à aucun dédommagement de la part du propriétaire résiduaire.

#### **8. Sort des ouvrages de l'emphytéote – Modalités de restitution**

- A l'échéance du droit d'emphytéose ou en cas de résiliation ou de résolution anticipée, les constructions et autres améliorations, en ce compris ses ouvrages et plantations, demeurés sa propriété pendant la durée du contrat, reviennent au propriétaire, sans indemnité quelconque, notamment pour perte de jouissance.
- Pour autant qu'il n'altère pas le bien donné en emphytéose, l'emphytéote peut procéder à la démolition et à l'enlèvement de l'ensemble des constructions, installations, plantations ou ouvrages qu'il aurait pu réaliser ou faire réaliser lui-même. Les parties veillent cependant à se concerter préalablement à ce propos. Le propriétaire résiduaire accède à la pleine propriété de ceux qui n'ont pas été enlevés, à l'exception des immeubles par destination ou par incorporation, et qui sont laissés sur place en bon état de réparation de toutes natures.
- Un état des lieux de sortie est dressé par un expert mandaté et agréé par les deux parties, dont le coût sera supporté de manière égale. Cet état est dressé huit jours avant l'échéance de la convention et après l'évacuation des meubles et du petit matériel, en ce compris les « encombrants » de l'emphytéote.

#### **9. Extinction anticipée du contrat**

- Outre le cas de la révocation amiable, la présente convention est résolue de plein droit dans les cas suivants :
  - la violation de la servitude environnementale et le cas échéant, la méconnaissance systématique des bonnes pratiques agricoles ou commerciales définies par écrit entre les parties, \*notamment dans le cadre du règlement d'ordre du groupe d'intérêt économique ;
  - la faillite ou la déconfiture de l'emphytéote ;
  - la mise en liquidation (judiciaire ou volontaire) de celui-ci ;
  - le défaut de paiement d'un canon annuel, après une mise en demeure restée sans suite un mois après l'échéance du 15 avril ou encore, la non-communication des éléments permettant la détermination du chiffre d'affaires de l'emphytéote ;
  - et plus généralement, le manquement grave à l'une de ses autres obligations.
- Le défaut par l'une des parties d'exercer l'un des droits qui lui sont conférés par la présente convention n'entraînera pas l'extinction dudit droit, ni de tous autres qui pourraient en découler.

#### **10. Transfert des documents administratifs**

- Toutes les autorisations administratives, en ce compris les éventuelles déclarations d'adhésion (déclaration environnementale,...) afférentes au Bien et à son usage, dont le transfert est possible sans notification ou formalité, sont d'office présumées avoir été transférées à l'Emphytéote à la date de formation du contrat d'emphytéose. A cet effet, le Propriétaire s'engage à accomplir les formalités nécessaires pour le transfert de ces autorisations à l'Emphytéote ou pour garantir l'opposabilité de ce transfert vis-à-vis des tiers. A l'expiration du droit d'emphytéose, l'Emphytéote rétrocède lesdites autorisations au propriétaire résiduaire. L'Emphytéote s'engage à accomplir à ce moment les formalités nécessaires pour le transfert de ces permis et autorisations ou pour garantir l'opposabilité de ce transfert vis-à-vis des tiers.
- Interrogé par le notaire soussigné quant à la réalisation de travaux de bâtiment ou de génie civil dans le bien vendu, le propriétaire résiduaire nous a déclaré qu'aucun des actes énumérés à l'article 2, § 1er de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'avait été accompli antérieurement à la signature des présentes ou à tout le moins, entamé après le premier mai deux mille un.

#### **11. Echange d'informations - Solidarité**

- Les comparants conviennent de se rencontrer aussi souvent que nécessaire, et au moins, une fois l'an, pour s'informer mutuellement et étudier ensemble toute perspective d'amélioration et/ou d'enrichissement de leur collaboration.
- Les obligations assumées respectivement par l'emphytéote et le propriétaire résiduaire seront solidaires et indivisibles entre leurs ayant droits ou ayants cause, à quelque titre que ce soit.

#### **IV. FRAIS**

- Les frais, droits et honoraires sont à charge de l'emphytéote.
- \*Pro fisco, les charges assumées par l'emphytéote sont majorées de \* pourcents.

#### **V. LITIGES**

- Toutes contestations résultant des présentes seront de la compétence de \*.

#### **VI. DISPOSITIONS FISCALES**

##### **DROITS D'ENREGISTREMENT, TVA ET DROIT D'ÉCRITURE**

- Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture :
  - du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes, lequel est ainsi énoncé : "*En cas de dissimulation au sujet des prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende*

*égale au droit éludé ; celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties » ;*

- et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, obligeant tout propriétaire ou usufruitier de tout ou partie d'un bien susceptible d'hypothèque, de faire connaître sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, lors de l'aliénation ou de l'affectation hypothécaire d'un tel bien.
- Sur notre interpellation expresse, le propriétaire résiduaire déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, mais avoir disposé de cette qualité, au cours des cinq années précédant le présent acte et donc, été assujetti sous le numéro \*.

**VII. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

- Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**VIII. ELECTION DE DOMICILE – CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur \*siège \*domicile respectifs susindiquées.
- Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels que mentionnés ci-avant ; leur registre national est mentionné avec leur accord.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Namur, en l'étude,

Lecture *intégrale* et *commentée* faite, les parties signent avec nous,  
Notaire.

Droit de cinquante euros (50,00 EUR)

Enregistré à Namur I

Le .....

Volume .....; Folio .....; case.....; ..... Rôle(s); .....  
renvoi (s)

Reçu la somme de .....

Signature de....., Inspecteur principal