

**PROCES-VERBAL DE LA
SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU
8 novembre 2012**

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur **HENON Jean Christophe**.

Présents :

LERUSE Michel, PIREAUX Anne, PAULUS Henri-François, BASTIN Marie, LEDENT-GERADS Suzanne, PAULUS Jean, GRIGNET-COX Cécile, WARZÉE Pierre, PAHAUT Janik, FERNANDES MARTINS Elisabete, BEDEUR Béatrice, BERGER Aline , Conseillers.

Excusés :

VANGOSSUM Georges, PAULUS Jean-Luc, QUINTINO DE FARIA SAMPAIO Fernande, GUISSARD Geoffrey.

TORTOLANI Paul - **Secrétaire communal**,

A l'unanimité, le Conseil communal modifie l'ordre du jour de la séance en y ajoutant les point 2 et 12 (en huis clos).

Ordre du jour

SEANCE PUBLIQUE

- | | | |
|----------|-----|---|
| 45231433 | (1) | Personnel Communal : TORTOLANI Paolo - Désignation en tant que secrétaire communal a.i. pour la séance du Conseil communal du 8 novembre 2012 -2.08 |
| 45231408 | (2) | Service d'autobus - Abris bus : Acquisition de 9 valves à apposer dans les abribus -1.811.123 |
| 11229690 | (3) | CPAS - MB numéro 2012/2 -1.842.073.521.1 |
| 11229125 | (4) | A.I.D.E. : Assemblée générale extraordinaire et Assemblée générale stratégique le lundi 19 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.777.613 |

- 11229126 (5) C.I.L.E. : Assemblée générale ordinaire et Assemblée générale extraordinaire le jeudi 29 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.778.31
- 11229227 (6) INTRADEL : Assemblée générale ordinaire le mardi 27 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.777.614.9
- 45230131 (7) SPI : Assemblées générales ordinaire et extraordinaire le 27 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.824
- 10128783 (8) Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé le long de la Rue du Vieux Château et de la rue Julien Hamoir. Sécurisation zone attente bus Place Sevrin et rue des Ecoles. -1.811.111
- 11229952 (9) Taxe sur l'urbanisation - Renouvellement du règlement pour les exercices de 2013 à 2015 -1.713.115
- 45230091 (10) Modification de la délibération du 30 mars 2012 fixant les conditions de réduction de la location des salles du Complexe communal en faveur des associations locales. -2.073.513.2
- 45230057 (11) Procès-verbal de la séance précédente. -2.075.1.077.7

HUIS - CLOS

- 45231436 (12) LOCATIONS - MISE EN LOCATION - MAISON DU PEUPLE - Conciergerie - Contrat MORMONT Christel -2.073.513.2
- 45230030 (13) Ancienne maison du maître d'école à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p. Convention de mise à disposition à titre précaire au Docteur LEGRAND. -2.073.513.2
- 10226871 (14) Confirmation d'une mise en disponibilité, par défaut d'emploi, à raison d'une demi-charge, d'une institutrice maternelle à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08
- 10226872 (15) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur la réaffectation, à titre temporaire, d'une institutrice maternelle, à raison d'une demi-charge à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08
- 11226864 (16) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur l'organisation de l'enseignement au 01/10/2012. -1.851.12
- 11226865 (17) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur une demande d'extension d'un congé spécial pour exercer d'autres fonctions dans l'enseignement communal à partir du 01/10/2012 à raison de 2P/s. -1.851.11.08
- 11226866 (18) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de morale, dans un emploi vacant, à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08

- 11226867 (19) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de religion catholique, à raison de 2P/s, dans un emploi vacant à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08
- 11226868 (20) Confirmation de la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant (sans réaffectation) en remplacement de la titulaire, nommée à titre définitif, en congé spécial pour exercer d'autres fonctions dans l'enseignement à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012. - 1.851.11.08
- 11226869 (21) Confirmation de la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant suite à l'ouverture d'une classe en application du capitat périodes au 01/10/2012. (10 P/S) -1.851.11.08
- 11226870 (22) Confirmation de la réaffectation, à titre définitif, d'un maître spécial d'éducation physique à raison de 20P/s à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08
- 11227774 (23) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de néerlandais en remplacement de la titulaire placée en congé de maladie depuis le 01/10/2012. -1.851.11.08
- 11229975 (24) Désignation de trois enseignantes en remplacement des titulaires suite aux formations du 06/11/2012, formation portant sur la dyslexie. -1.851.11.08

DECIDE :

SEANCE PUBLIQUE

(1) Personnel Communal : TORTOLANI Paolo - Désignation en tant que secrétaire communal a.i. pour la séance du Conseil communal du 8 novembre 2012 -2.08

Attendu que Monsieur Bastin Jean-Claude, Secrétaire communal, est absent ce jeudi 8 novembre 2012 pour assister à la séance du Conseil communal pour des raisons personnelles ;

Vu l'article L 1124-19 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

A l'unanimité,

Le Conseil communal DESIGNNE

Monsieur Paolo TORTOLANI en qualité de Secrétaire Communal en vue d'exercer cette fonction durant cette séance du Conseil communal du 8 novembre 2012.

(2) Service d'autobus - Abris bus : Acquisition de 9 valves à apposer dans les abribus -1.811.123

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 relatif aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ;

Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration ;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, et ses modifications ultérieures, notamment l'article 17, § 2, 1° f (le marché ne peut être confié qu'à un soumissionnaire en raison de: sa spécificité technique) ;

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures, notamment l'article 3, § 3 ;

Vu les décisions des 12/06/2009, 04/12/2009 et 03/09/2010 relative à l'acquisition et au placement d'abribus ;

Considérant que les abris-bus visés par ces décisions se situent Place Sevrin, Rue des Ecoles, Quai du Vignoble, Quai de l'Ourthe, rue d'Aywaille et Halleux, la mention de Hoyemont reprise dans les décisions antérieures étant erronée et à remplacer par place Sevrin ;

Considérant que pour que des abribus soient subsidiés, il faut remplir 4 critères qui sont :

- Le panneau latéral en regard du sens de l'arrivée du bus doit permettre aux voyageurs de voir arriver le véhicule et au conducteur de celui-ci de constater la présence de nos clients
- La présence de valve horaire.
- La présence d'un banc ou d'un dispositif similaire.
- La pose d'une poubelle à proximité de l'abri.

Considérant que suite à la visite du TEC, il s'est avéré que pour obtenir la subvention il faut équiper les abrisbus de valves agréées par le TEC;

Considérant que la commande de valves à la société TEC garantira la fourniture de valves agréées, la société TEC étant soumise à la législation sur les marchés publics ;

Considérant qu'il y a lieu de passer le marché N° 20090008/cdu 1.811.123/del45231408 pour le marché "Valves pour les abris-bus" ;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 2.434,50 € hors TVA ou 2.945,75 €, 21% TVA comprise ;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par procédure négociée sans publicité ;

Considérant que le crédit permettant cette dépense est inscrit à l'article 421/741-52, projet n° 20090008 ;

A l'unanimité,

D E C I D E

Article 1er : D'approuver la passation du marché de fourniture N° 20090008/cdu 1.811.123/del45231408 pour l'acquisition de 9 valves pour abris-bus.

Le montant estimé s'élève à 2.434,50 € hors TVA ou 2.945,75 €, 21% TVA comprise.

Les nouveaux abribus concernés par ces valves ont été implantés Place Sevrin, Rue des Ecoles, Quai du Vignoble, Quai de l'Ourthe, rue d'Aywaille et Halleux .

Article 2 : De choisir la procédure négociée sans publicité comme mode de passation du marché.

Article 3 : De financer cette dépense par le crédit inscrit à l'article 421/741-52, projet n° 20090008 ;

Article 4 : Cette décision est portée sur la liste récapitulative qui est transmise à l'Autorité supérieure

(3) CPAS - MB numéro 2012/2 -1.842.073.521.1

Vu la loi organique des CPAS, plus particulièrement son article 88 § 2 al 1 ;

Vu la décision du Conseil de l'Action sociale du 19 octobre 2012 arrêtant la modification budgétaire n°2 de 2012

A l'unanimité,

Le Conseil communal

Approuve le budget 2012 du CPAS, modifié après la MODIFICATION BUDGETAIRE n° 2 :

Balance - Service Ordinaire

Prévisions de recettes : 1.357.638,63 €

Prévisions des dépenses (-) : 1.357.638,63 €

Boni : 0,00 €

Balance - Service Extraordinaire

Pas de modification.

(4) A.I.D.E. : Assemblée générale extraordinaire et Assemblée générale stratégique le lundi 19 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.777.613

Le Conseil,

Vu l'article L1523-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatif au lien entre les délibérations du Conseil communal et les délégués des communes aux assemblées générales,

Vu l'Assemblée générale extraordinaire et l'Assemblée générale stratégique de l'A.I.D.E. prévues le lundi 19 novembre 2012,

A l'unanimité,

Approuve comme suit ;

L'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire :

1. Modifications statutaires.

L'ordre du jour de l'Assemblée générale stratégique :

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 18 juin 2012.
2. Plan stratégique :
 - Investissement.
 - Exploitation.
 - Services aux communes.
 - Services aux particuliers.
3. Remplacement d'un Administrateur.

(5) C.I.L.E. : Assemblée générale ordinaire et Assemblée générale extraordinaire le jeudi 29 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.778.31

Le Conseil,

Vu l'article L1523-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatif au lien entre les délibérations du Conseil communal et les délégués des communes aux assemblées générales,

Vu l'Assemblée générale ordinaire et l'Assemblée générale extraordinaire de la C.I.L.E. prévues le jeudi 29 novembre 2012,

A l'unanimité,

Approuve comme suit ;

L'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire:

2. Plan stratégique 2011 – 2013 – 1^{ère} évaluation.
3. Ajustement du budget 2013 et perspectives 2013 – 2015.
4. Lecture du procès-verbal – Approbation.

L'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire :

1. Modifications statutaires – Approbation.
2. Lecture du procès-verbal – Approbation.

(6) INTRADEL : Assemblée générale ordinaire le mardi 27 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.777.614.9

Le Conseil,

Vu l'article L1523-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatif au lien entre les délibérations du Conseil communal et les délégués des communes aux assemblées générales,

Vu l'Assemblée générale ordinaire d'INTRADEL prévue le mardi 27 novembre 2012,

A l'unanimité,

Approuve comme suit :

L'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire :

5. Désignation d'un secrétaire et de deux scrutateurs.
6. Plan stratégique 2011 – 2013 - Actualisation 2013.
7. Démissions/Nominations statutaires.

(7) SPI : Assemblées générales ordinaire et extraordinaire le 27 novembre 2012 - Approbation de l'ordre du jour. -1.824

Le Conseil,

Vu l'article L1523-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatif au lien entre les délibérations du Conseil communal et les délégués des communes aux assemblées générales,

Vu l'Assemblée générale ordinaire et l'Assemblée générale extraordinaire de la SPI prévues le mardi 27 novembre 2012,

A l'unanimité,

Approuve comme suit ;

L'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire :

8. Plan stratégique 2011 -2013 – Etat d'avancement au 31 août 2012.
9. Démission et nomination d'Administrateurs.
10. Indemnité de fonction de Monsieur le Président.

L'ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire :

1. Modifications statutaires.

(8) Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé le long de la Rue du Vieux Château et de la rue Julien Hamoir. Sécurisation zone attente bus Place Sevrin et rue des Ecoles. - 1.811.111

Le Conseil Communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 relatif aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle;

Vu la loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration;

Vu la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, et ses modifications ultérieures, notamment l'article 15;

Vu l'arrêté royal du 8 janvier 1996 relatif aux marchés publics de travaux, de fournitures et de services et aux concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures;

Vu l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, et ses modifications ultérieures, notamment l'article 3, § 1;

Vu le cahier général des charges, annexe de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 précité, et ses modifications ultérieures;

Vu la décision du Collège communal du 8 septembre 2011 relative à l'attribution du marché de conception pour le marché "Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé le long de la Rue du Vieux Château et de la rue Julien Hamoir.

Sécurisation zone attente bus Place Sevrin et rue des Ecoles.” à Jml Lacasse Et Monfort sprl, Thier Del Preu 1 à 4990 Sart;

Vu la décision du Collège communal du 4 octobre 2012 approuvant les conditions, le montant estimé et le mode de passation (adjudication publique) de ce marché;

Considérant le cahier spécial des charges N° 1.811.122.1 relatif à ce marché établi par l'auteur de projet, Jml Lacasse Et Monfort sprl, Thier Del Preu 1 à 4990 Sart;

Considérant que le montant estimé de ce marché s'élève à 172.597,50 € hors TVA ou 208.842,98 €, 21% TVA comprise;

Considérant qu'une partie des coûts est subsidiée par SPW DGO2 DGO de la Mobilité et des Voies Hydrauliques Département de la Stratégie de la Mobilité Direction de la Planification Mobilité, Boulevard du Nord, 8 à 5000 NAMUR, et que cette partie est estimée à 150.000,00 €;

Considérant qu'il est proposé de passer le marché par adjudication publique;

Considérant que le crédit permettant cette dépense sera inscrit au budget extraordinaire, article 4217/735-60 (n° de projet 20110008) et sera financé par emprunt et subsides);

A l'unanimité,

D E C I D E

Article 1er : De ratifier la décision du du Collège communal du 4 octobre 2012 concernant l'approbation des conditions, du montant estimé et du mode de passation (adjudication publique) du marché “Aménagement d'un cheminement piéton sécurisé le long de la Rue du Vieux Château et de la rue Julien Hamoir. Sécurisation zone attente bus Place Sevrin et rue des Ecoles.”.

Le Conseil communal demande à ce que le projet soit revu dans la partie longeant le mur de soutènement de l'école le long du trottoir et de prévoir à cet endroit une zone « de déchargement minute » afin d'éviter des longs stationnements à cet endroits.

Article 2 : Le crédit permettant cette dépense sera inscrit au budget extraordinaire, article 4217/735-60 (n° de projet 20110008).

Article 3 : Cette décision est portée sur la liste récapitulative qui est transmise à l'Autorité supérieure

(9) Taxe sur l'urbanisation - Renouvellement du règlement pour les exercices de 2013 à 2015 -1.713.115

Vu le Code de la Démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L1122-30., alinéa 1.

Vu la loi du 24 décembre 1996, telle que modifiée, relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales partiellement annulées par l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 18 mars 1998 paru au Moniteur Belge du 1er avril 1998;

Vu la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale et ses arrêtés d'application;

Vu la loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale et ses arrêtés d'application ;

Vu le Décret du 1^{er} avril 1999 organisant la tutelle sur les communes, les provinces et les intercommunales de la Région Wallonne ;

Vu la circulaire budgétaire du 19 octobre 2012 ayant pour objet le budget 2013,

Considérant d'une part que les équipements dont est ou sera dotée la voirie publique (singulièrement son revêtement) sont de nature à apporter une plus-value aux biens immobiliers desservis par la dite voirie et d'autre part qu'il participe d'une bonne gestion de ces équipements en assurant non seulement leur réalisation mais également leur entretien et leur amélioration;

Vu les finances communales ;

Revu sa délibération du 27 février 2007 ;

Sur proposition du Collège et après en avoir délibéré ;

Par 8 voix pour et 5 contre d'ECOLO et INITIATIVES ;

ARRETE :

Article 1.

Dans le présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

- o chaussée : la partie de la voirie revêtue qui est destinée à la circulation
- o bien immobilier bâti taxable distinctement : toute construction ou partie de construction faisant l'objet d'une inscription distincte à la matrice cadastrale.

Article 2: Il est établi pour les exercices 2013 à 2015, au profit de la Commune et aux conditions fixées ci-dessous, une taxe communale annuelle sur l'urbanisation frappant la propriété de biens immobiliers bâtis qui sont desservis par une voirie publique ou devant être cédée à la commune dans le cas de voiries établies par des lotisseurs pour autant que la dite voirie soit munie au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition d'un revêtement de la chaussée en béton, hydrocarbonés, bitumineux coulés à froid et enduits superficiels, en pavage pierre, béton ou terre cuite, en dallage ou en dolomie, en autre matériaux durs mis en place de manière à permettre la circulation tels que empierrement, produits de scalpée traités ou grave bitume.

Article 3 La taxe est due par toute personne physique ou morale qui est propriétaire d'un bien visé à l'article premier au premier janvier de l'exercice d'imposition.

En cas d'indivision, la taxe est due solidairement par tous les copropriétaires.

En cas de démembrement du droit de propriété, la taxe sera due par le titulaire de l'usus du bien, le propriétaire ayant cédé l'usus du bien en restant toutefois solidaire de son paiement.

En cas de transfert de propriété, la qualité de propriétaire au premier janvier de l'exercice d'imposition s'apprécie par la date de l'acte authentique constatant la mutation ou par la date à laquelle la succession a été acceptée purement et simplement ou par la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié).

Article 4 :

Le taux de la taxe est fixé à 50 € par bien immobilier bâti. Ce montant est multiplié par le nombre de personnes morales établies ou de ménages résidents

dans cet immeuble sans que le montant de la taxe ne puisse dépasser 20 € par mètre courant de façade.

Sont cependant exonérés de la présente taxe les garages, caves, remises et autres constructions de minime importance faisant l'objet d'une numérotation cadastrale distincte du bien principal dont ils constituent l'accessoire.

Article 5:

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, et de l'arrêté royal de 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale

Article 6:

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle qui est dressé et rendu exécutoire par le Collège communal conformément à l'article 4,1 de la loi du 24 décembre 1996.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur le revenu.

Article 7

Le redevable peut introduire une réclamation conformément aux dispositions légales en cours lors de l'introduction de sa réclamation.

Article 8

La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial, et au Gouvernement wallon ainsi que pour information à Monsieur le Receveur communal et à tous les services administratifs concernés.

**(10) Modification de la délibération du 30 mars 2012
fixant les conditions de réduction de la location des salles du
Complexe communal en faveur des associations locales. -
2.073.513.2**

Vu le Règlement général sur la Comptabilité communale arrêté par le gouvernement wallon en date du 5 juillet 2007,

Vu la loi du 14 novembre 1983 relative au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions,

Vu les articles L3331-1 et suivants du CDLD reprenant ladite loi,

Vu le décret régional wallon du 22 novembre 2007 modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la circulaire du 14 février 2008 de Mr le Ministre des Affaires intérieures et de la Fonction publique relative au contrôle de l'octroi et de l'emploi de certaines subventions ;

Vu les statuts de l'asbl « Les Découvertes de Comblain » anciennement dénommée « Association de Gestion À la Découverte géologique de Comblain-au-Pont et environs », tels que publiés au Moniteur Belge du 12/11/2010 ;

Vu la décision du Conseil communal du 25 mars 2005 décidant que la commune de Comblain-au-Pont procède à la concession, à l'association sans but lucratif « A la Découverte Géologique de Comblain-au-Pont et environs », dont le siège est fixé place Leblanc, 13 à 4170 Comblain-au-Pont, arrondissement judiciaire de HUY, de l'animation et de la gestion de partie du complexe dont la Commune de Comblain-au-Pont est propriétaire et constitué par un ensemble comportant terrain, parc et niveau inférieur du bâtiment cadastré section D no 759b, 760e et 760f, situé à Comblain-au-Pont, rue du Grand Pré, n° 25, le preneur garantissant la mise à la disposition des salles du complexe rue du Grand Pré pour y permettre les réunions de groupements ayant leur siège ou leurs activités à Comblain-au-Pont en pouvant prélever une indemnité destinée à couvrir les frais de fonctionnement, d'entretien et d'assurance, un montant de location pouvant néanmoins être prélevé lors de la mise à la disposition à d'autres personnes morales ou privées.

Considérant que l'ASBL Découvertes de Comblain doit gérer ses finances et les infrastructures confiées en bon père de famille, ce qui implique la location des salles du complexe communal à un prix assurant la couverture des frais de fonctionnement (dont chauffage) et d'entretien ;

Vu les tarifs de location des salles du Complexe communal par l'ASBL Découverte de Comblain pour les « Groupes et ASBL comblenoises », lesquels s'établissent comme suit :

- Petite salle : 90 €
- Grande salle : 130 €
- 2 salles : 200 €

Considérant qu'il y a lieu de permettre aux associations locations de bénéficier des infrastructures du Complexe communal à un prix ne mettant pas en péril la pérennité de leurs organisations ;

Vu la décision du Collège communal du 23 février 2012 d'élaborer un règlement fixant les conditions de réduction de la location des salles du Complexes communal en faveur des associations locales,

Vu la décision du Collège communal du 25 octobre 2012 de préciser explicitement les limites de l'intervention,

Revu la délibération du Conseil communal du 30 mars 2012 fixant les conditions de réduction de la location des salles du Complexe communal en faveur des associations locales,

A l'unanimité,

DECIDE :

D'accorder à l'ASBL Découvertes de Comblain une subvention annuelle servant à couvrir les réductions sur le prix de la location des salles du Complexe communal accordée par le Collège aux associations locales,

De fixer la réduction sur le prix des locations à :

- Petite salle : 40 €
- Grande salle : 60 €
- 2 salles : 100 €

De limiter l'intervention annuelle à 100 € par association,

D'autoriser le Collège à arrêter la liste des réductions à octroyer par l'ASBL Découvertes de Comblain moyennant subventions accordées par la commune pour couvrir cette réduction, sur base d'une liste dynamique des ASBL et groupement caritatifs pouvant en bénéficier dès lors que l'association remplit au moins l'un des critères sélectifs suivants :

- l'association possède son siège social sur le territoire communal,
- l'association possède un champ d'action représentatif sur le territoire communal,
- l'association possède un public cible représentatif sur le territoire communal,

Dès qu'elle en prendra connaissance, l'ASBL Découvertes communiquera au Collège chaque réservation susceptible de pouvoir profiter de la réduction afin que celui-ci marque son accord. A défaut d'accord préalable du Collège communal, l'ASBL supportera l'aide octroyée de sa propre initiative.

L'ASBL Découvertes sera invitée à facturer au locataire le montant diminué de la réduction accordée. Annuellement, l'ASBL adressera une facture à l'administration pour le montant total des réductions accordées.

L'ASBL Découvertes veillera à ce que la location ne puisse pas être utilisée à des fins personnelles (p.ex.: location privée au nom d'une association).

La présente délibération remplace la délibération du 30 mars 2012.

(11) Procès-verbal de la séance précédente. -2.075.1.077.7

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

HUIS-CLOS

(12) LOCATIONS - MISE EN LOCATION - MAISON DU PEUPLE - Conciergerie - Contrat MORMONT Christel -2.073.513.2

Vu l'article L 1122-30 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'article L 1212-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'article L 1122-19 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la demande de Mme MORMONT Christel de mise à disposition de l'appartement de la maison du Peuple à Poulseur ;

A l'unanimité,

le contenu de la convention susmentionnée comme suit :

CONTRAT DE BAIL DE COURTE DUREE - RESIDENCE PRINCIPALE ENTRE

A. Bailleur :

L'administration communale de Comblain-au-Pont sise Place Leblanc, 13 à 4170 Comblain-au-Pont

ici représentée par

Jean-Christophe HENON, Bourgmestre, et Jean-Claude BASTIN, Secrétaire communal

ET

B. Preneur :

Madame Christelle Mormont

Née le 15 avril 1973

Domiciliée Place Puissant, 17/1 à 4171 Poulseur

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne en location au preneur le bien décrit comme suit :

Appartement sis Place Puissant, 5/2 à 4171 Poulseur

Le Preneur indique qu'il a visité attentivement le bien loué et qu'il n'en réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, entre les parties, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée limitée de 6 mois prenant cours le 14 novembre 2012 se terminant le 13 mai 2012.

Il prend fin à l'expiration de la période convenue moyennant congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins trois mois à l'avance.

Ce dernier ne peut être prorogé qu'une seule fois, par écrit et aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.

3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Le Bailleur autorise qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice par le Preneur d'une activité professionnelle.

Le Bailleur s'engage à obtenir toutes les autorisations requises en vue d'exercer cette activité professionnelle. Cette activité sera déclarée par le bailleur aux compagnies d'assurances couvrant le bien et la responsabilité civile du bailleur.

Ne pourra constituer cette activité celle qui entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, etc. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

4. LOYER - INDEXATION

Le loyer de base mensuel de cinq cent cinquante (550) euros est payable chaque premier de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte BE39 0041 6119 jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en

vigueur du bail.

Indice de base : mois d'octobre.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, dues par le Preneur à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, le salaire et les charges des concierges éventuels, la rémunération du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic) ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux ascenseurs et aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie le montant des charges réelles.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur. En cas de contrats ou d'abonnements spécifiques à l'appartement, le preneur devra lui-même accomplir les démarches nécessaires.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement à un logement – 4 mois en cas contraire).

Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces.

Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra en bon état l'entrée et la cage d'escalier entre la rue et l'entrée et l'entrée de l'appartement.

10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire. En aucun cas le preneur ne pourra réaliser des travaux (autres que nettoyage ordinaire) aux parties classées du bâtiment (dont châssis de fenêtre) sans autorisation écrite du bailleur.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés.

Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. SERVITUDE DE PASSAGE (combles au-dessus de la salle)

Le preneur ne pourra s'opposer au passage de service pour accéder aux combles au-dessus de la salle de la Maison du Peuple.

Le bailleur devra toutefois en avertir préalablement le preneur.

Ces combles ne pourront être utilisés par le preneur.

12. ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

13. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

☐ Compte bloqué au nom du Preneur auprès de pour un montant correspondant à 1 mois de loyer.

☐ Garantie bancaire pour un montant correspondant à 1 mois de loyer, selon le procédé suivant: garantie avec reconstitution par mensualités constantes / garantie résultant d'un contrat-type conclu entre une institution financière et un CPAS.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

16. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent

bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

17. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. Toutefois chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

18. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles.

Fait à Comblain-au-Pont, le 14/11/2012 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur

Christelle Mormont
Christophe HENON

Jean-Claude BASTIN Jean-

Secrétaire communal Bourgmestre

Annexes, conformément à la loi :

ANNEXE 1 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation: une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage professionnel.

La superficie et le volume du logement doivent être suffisamment vastes pour permettre d'y cuisiner, d'y séjourner et d'y coucher. Chaque logement doit

comporter au moins une pièce réservée au séjour et au coucher. Cette pièce doit être privative. Lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, des activités autres que le séjour et le coucher peuvent être exercées dans une ou plusieurs parties communes de cet immeuble.

Article 3 - Le bien immeuble et plus particulièrement les fondations, les planchers et les charpentes ne peuvent présenter de vices intérieurs ou extérieurs structurels ou de stabilité ou d'autres vices tels que des lézardes, des fissures, une vétusté prononcée ou la présence de champignons ou de parasites qui peuvent mettre en danger la sécurité ou la santé.

Article 4 - Le logement ne peut pas présenter d'infiltrations d'eau par la toiture, les gouttières, les murs ou les menuiseries extérieures, ni une humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers pouvant mettre en danger la santé.

Article 5 - Au moins la moitié des pièces d'habitation destinées à être utilisées comme pièces de séjour ou comme chambres à coucher doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel.

Cette source d'éclairage naturel doit être au moins égale à 1/12ème de la surface de plancher de cette pièce. A cette fin, il n'est pas tenu compte de la moitié de la surface de fenêtre située sous le niveau du sol extérieur pour les pièces d'habitation situées sous ce niveau.

Les pièces d'habitation ainsi que les locaux sanitaires, comme la salle de bain, la salle de douche et les toilettes, qui ne disposent pas d'une fenêtre pouvant être ouverte, doivent disposer au moins une ouverture, d'une grille ou d'une gaine. La surface de la section libre de cette entrée d'air en

position ouverte, doit être supérieure à 0,1 % de la surface de plancher. Toute installation de production d'eau chaude ou tout autre système de chauffage produisant des gaz brûlés doit être muni d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

Article 6 - Le logement doit disposer au moins :

1° d'un point d'eau potable privatif, accessible en permanence; si l'immeuble comprend plusieurs logements dont une ou plusieurs parties communes sont affectées à des activités autres que le séjour et le coucher, la présence d'un point d'eau potable commun dans les parties communes suffit ;

2° d'un évier, muni d'un siphon, raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne ;

3° d'une toilette privative, intérieure ou rapprochée de l'immeuble et pouvant être utilisée pendant toute l'année. Toutefois, les toilettes peuvent être communes à plusieurs logements situés dans le même immeuble, pour autant que les conditions suivantes soient remplies :

a) ces logements sont situés sur un ou deux niveaux contigus d'habitation ;

b) leur nombre n'est pas supérieur à cinq ;

c) les toilettes sont accessibles par les parties communes ;

4° d'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce d'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;

5° de moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci ;

6° d'une accessibilité permanente aux fusibles relatifs aux installations électriques du logement.

Si le logement est équipé d'une installation de gaz, celle-ci doit être approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne peut présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Article 7 - Les pièces d'habitation privatives doivent être librement accessibles à tout moment, directement de la voie publique ou indirectement par un accès commun à plusieurs logements ou par une pièce utilisée par un occupant du logement pour son activité professionnelle. Elles doivent être munies de dispositifs de fermeture qui permettent de réserver l'accès à leurs seuls occupants.

Les escaliers vers les pièces d'habitation doivent être fixes et facilement accessibles. Ils ne peuvent présenter aucun risque en cas d'usage normal.

Les pièces d'habitation, les escaliers vers les pièces d'habitation et les voies de sortie doivent être conçus de façon à permettre une évacuation rapide et facile des personnes.

Les portes et fenêtres extérieures des étages dont le seuil ou l'appui se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou fixe.

ANNEXE 2 - Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région wallonne

Législation régionale wallonne relative aux baux à loyer

Selon le Code wallon du logement, tout logement doit satisfaire à des critères minimaux de salubrité.

Ces critères concernent :

- 1° la stabilité;
- 2° l'étanchéité;
- 3° les installations électriques et de gaz;
- 4° la ventilation;
- 5° l'éclairage naturel;
- 6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;
- 8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Par ailleurs, tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Pour de plus amples explications et détails concernant ces dispositions, il peut être renvoyé aux autorités régionales wallonnes.

Législation fédérale relative aux baux à loyer

Le présent chapitre explique un certain nombre d'aspects essentiels de la législation fédérale relative aux baux à loyer. Pour de plus amples explications concernant ces dispositions, il peut être renvoyé à la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet.

- 1) Remarque préliminaire : distinction entre règle impérative et règle supplétive

Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur. Les dispositions de la loi sur les loyers sont en principe impératives, sauf dans la mesure où elles précisent elles-mêmes le contraire.

Une règle supplétive est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.

2) Bail écrit obligatoire

Un bail afférent à la résidence principale du preneur doit toujours être établi par écrit et doit mentionner l'identité de toutes les parties, la date de début du contrat, la description de tous les locaux et parties du bâtiment qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer. Ce contrat doit être signé par les parties et doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct (plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement (voir point 3). En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre d'originaux.

3) Enregistrement du bail

L'enregistrement d'un bail écrit est une formalité obligatoire qui incombe au bailleur. Cette formalité implique que le contrat - ainsi que la description du lieu - doit être communiqué en trois exemplaires (s'il n'y a que deux parties) au bureau d'enregistrement du lieu où est situé le bien.

Les adresses de tous ces bureaux d'enregistrement figurent dans l'annuaire téléphonique sous la rubrique « Service public fédéral Finances - Enregistrement ».

L'enregistrement des contrats de bail, sous-location ou cession de bail de biens immeubles ou parties de biens immeubles exclusivement affectés au logement d'une famille ou d'une personne seule est gratuit et doit avoir lieu dans les deux mois de la conclusion du contrat. Si le bail n'a pas été enregistré dans ce délai, le bailleur peut se voir infliger une amende. De plus, s'il s'agit d'un bail de 9 ans, la règle selon laquelle le preneur peut résilier ce bail sans observer de délai de préavis et sans verser d'indemnité est d'application depuis le 1er juillet 2007.

4) Durée et résiliation du bail

a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut à tout moment être donné, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné.

b. Bail de 9 ans

i. Généralités

Tout bail dure normalement 9 ans. Ce sera notamment automatiquement le cas pour :

- un bail verbal;
- un bail écrit sans indication de durée;
- un bail écrit d'une durée déterminée allant de 3 à 9 ans.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé 6 mois au moins avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est prorogé à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

ii. Possibilités de résiliation durant la période de 9 ans

1. Résiliation dans le chef du bailleur

Au cours de la période de 9 ans, le bailleur a dans trois cas la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat dans ces trois cas.

1) Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2) A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux. Le congé doit indiquer le motif et répondre à un certain nombre de conditions strictes (voir la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral Justice et consultable sur son site Internet).

3) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer (selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat) au bénéfice du preneur.

2. Résiliation dans le chef du preneur

Le preneur peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé. Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Dans ce contexte, il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 3)).

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (voir point 4), b, ii,

1), le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat.

c. Bail de courte durée

La loi sur les loyers prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou deux baux consécutifs différents, pour une durée totale n'excédant pas 3 ans.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est prorogé aux mêmes conditions mais est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du contrat.

d. Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point 4), b.

e. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire, pour autant que cela se fasse par écrit.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat. Toutefois, le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de

3 mois.

5) Révision du loyer

La loi sur les loyers autorise, sous certaines conditions, la révision du loyer, qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une diminution. Cette révision ne peut avoir lieu qu'à la fin de chaque triennat.

Elle peut être demandée tant par le bailleur que par l'autre partie mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9^e et le 6^e mois précédant l'expiration du triennat.

Après cette demande, deux solutions sont possibles :

- 1) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;
- 2) soit les parties ne parviennent pas à s'accorder; dans ce cas, la partie demanderesse peut s'adresser au juge de paix mais exclusivement entre le 6^e et le 3^e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

6) Indexation du loyer

L'indexation du loyer est toujours autorisée dans les baux écrits, sauf si le contrat exclut cette possibilité.

L'indexation n'est pas automatique : le bailleur doit la demander par écrit au preneur. Cette demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour les trois mois précédant celui de la demande.

Le calcul de l'indexation s'effectue à l'aide d'une formule définie par la loi. Ce mode de calcul est expliqué en détail dans la brochure « La loi sur les loyers », éditée par le Service public fédéral

Justice et consultable sur son site Internet. Les indices peuvent être obtenus auprès du Service public fédéral Economie et peuvent également être consultés sur son site Internet.

7) Frais et charges

En règle générale, la loi sur les loyers ne précise pas qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Le bailleur est uniquement tenu de payer le précompte immobilier.

Les autres frais et charges doivent toujours être dissociés du loyer et être indiqués dans un compte distinct.

Si les frais et charges ont été fixés de manière forfaitaire (par exemple : un montant fixe de 75 euros par mois), les parties ne peuvent les adapter unilatéralement en considérant les frais et charges réels susceptibles d'être supérieurs ou inférieurs à ce montant forfaitaire. Toutefois, le preneur et le bailleur peuvent à tout moment demander au juge de paix la révision du montant des frais et charges forfaitaires ou la conversion de ce montant forfaitaire en frais et charges réels.

Si les frais et charges n'ont pas été fixés de manière forfaitaire, la loi prévoit qu'ils doivent correspondre aux dépenses réelles. Le preneur a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

8) Dispositions relatives aux réparations locatives

Le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. La loi précise en outre dans une disposition impérative que toutes les réparations, autres que locatives, sont à charge du bailleur.

Le preneur est tenu d'avertir le cas échéant le bailleur des dégradations subies par le bien loué et des réparations qu'il est nécessaire d'effectuer. Le preneur doit également se charger des réparations locatives. Les « réparations locatives » sont des réparations désignées comme telles par l'usage des lieux ainsi que les réparations énumérées à l'article 1754 du Code civil. La loi limite toutefois strictement les obligations du preneur : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

9) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation.

Un bail authentique, à savoir un bail établi par un notaire, a toujours une date certaine. Un bail écrit sous seing privé (c'est-à-dire non authentique) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 3)), ou du jour du décès de l'un des signataires du bail, ou du jour où l'existence du bail a été établie par jugement ou par un acte dressé par un fonctionnaire public comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

(13) Ancienne maison du maître d'école à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p. Convention de mise à disposition à titre précaire au Docteur LEGRAND. -2.073.513.2

Vu les articles L1122-30, L1123-23 et L3122-1 du Code de la démocratie et de la décentralisation ;

Considérant que la Commune de Comblain-au-Pont est propriétaire depuis plus de trente ans du bien sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p .

Considérant que l'asbl La Teignouse ayant regroupé ses bureaux route de Comblain à Aywaille a mis fin à la location de l'immeuble sis à Sart, rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p ;

Considérant que partie de cet immeuble est occupée par des salles de réunion, cuisines et bureaux ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend trois locaux inoccupés ;

Considérant que Monsieur O. LEGRAND, Médecin généraliste, doit déménager son cabinet situé rue des Écoles 128 à Poulseur à partir du mois de novembre 2012 ;

Considérant que Monsieur O. LEGRAND a sollicité la possibilité d'installer provisoirement, pour une durée de maximum un an, son cabinet dans

l'immeuble sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p dans l'attente d'une installation à long terme dans un immeuble spécialement construit ou aménagé à cet effet ;

Considérant qu'il convient d'encourager le maintien des médecins généralistes sur le territoire communal ;

Considérant dès lors que cette mise à disposition poursuit un but d'intérêt public ;

Considérant l'opportunité pour la commune d'assurer une activité permanente dans son immeuble sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p et de pouvoir en retirer un revenu de 250 € par mois ;

Le Conseil communal

A l'unanimité,

Article 1.

Approuve la convention Commune et Monsieur le Docteur O. LEGRAND relative à la mise à disposition à titre précaire de 2 locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p.

Ancienne maison du maître d'école à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p

Convention de mise à disposition à titre précaire

2.073.513.2

Considérant que la Commune de Comblain-au-Pont est propriétaire depuis plus de trente ans du bien sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p .

Considérant que l'asbl La Teignouse ayant regroupé ses bureaux route de Comblain à Aywaille a mis fin à la location de l'immeuble sis à Sart, rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p ;

Considérant que partie de cet immeuble est occupé par des salles de réunion, cuisines et bureaux ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend deux bureaux inoccupés ;

Considérant que Monsieur O. LEGRAND, Médecin généraliste, doit déménager son cabinet situé rue des Écoles 128 à Poulseur à partir du mois de novembre 2012 ;

Considérant que Monsieur O. LEGRAND a sollicité la possibilité d'installer provisoirement, pour une durée de maximum un an, son cabinet dans l'immeuble sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p dans l'attente d'une installation à long terme dans un immeuble spécialement construit ou aménagé à cet effet ;

Considérant qu'il convient d'encourager le maintien des médecins généralistes sur le territoire communal ;

Considérant dès lors que cette mise à disposition poursuit un but d'intérêt public ;

Il a été convenu entre

D'une part, la Commune de Comblain-au-Pont, représentée par Monsieur Jean-Christophe HENON, Bourgmestre, assisté par Monsieur Jean-Claude BASTIN, Secrétaire communal,

Et d'autre part,

Monsieur O. LEGRAND, NN 74.01.17-109.69, Médecin généraliste, domicilié Grand Rue 41, 4560 OCQUIER

Ci-après dénommée l'occupant

la convention d'occupation à titre précaire suivante:

Article 1 : Description du bien

La Commune de Comblain-au-Pont accorde à Monsieur O. LEGRAND, NN 74.01.17-109.69, Médecin généraliste, domicilié Grand Rue 41, 4560 OCQUIER qui accepte aux conditions stipulées dans la présente convention, l'occupation de locaux de l'ancienne habitation du maître d'école sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p, locaux comprenant la première pièce située à gauche de la porte d'entrée, les deux pièces situées à droite de la porte d'entrée ainsi que l'accès partagé aux toilettes et au couloir du rez-de-chaussée.

L'accès au bien se fait via la porte située en façade de l'immeuble.

Article 2 : Destination des biens occupés.

Le bien est destiné à être aménagé par l'occupant en vue d'y établir les activités suivantes:

- Salle d'attente des patients ;
- Cabinet médical ;
- Local de repos pour le médecin généraliste et/ou son personnel

Toute modification à cette liste exhaustive devra faire l'objet d'un accord préalable écrit de la Commune de Comblain-au-Pont.

En aucun cas l'occupant ne pourra exercer dans le bien une activité de nature à nuire aux intérêts et à l'image de la Commune de Comblain-au-Pont, ce dont la Commune de Comblain-au-Pont est seule juge.

L'occupant reconnaît que le bien occupé a été érigé à des fins d'utilité publique et qu'il fait partie de ce fait du domaine public de la Commune de Comblain-au-Pont.

Article 3 : Durée

3.1

La présente convention prend cours le 1er novembre 2012, pour se terminer de plein droit, sans tacite reconduction, le 31 octobre 2013. Elle pourra être reconduite pour un maximum de deux fois un an et ce, à la demande écrite de l'occupant transmise au plus tard le 31 juillet 2013 pour la seconde (deuxième) année d'occupation et au 31 juillet 2014 pour une troisième année d'occupation.

La Commune de Comblain-au-Pont se réserve cependant le droit de mettre fin à l'occupation à tout moment, mais uniquement pour des raisons de service ou en cas de non-respect des clauses de la présente convention, moyennant préavis de 3 mois et sans indemnité de quelque chef que ce soit, hormis le remboursement "prorata temporis" de la partie de redevance d'occupation payée par anticipation.

L'occupant peut mettre fin à l'occupation à tout moment, moyennant préavis de 1 mois et sans indemnité de quelque chef que ce soit.

3.2

L'occupant pourra prendre possession du bien le jour de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Article 4 : Redevance

L'occupant sera tenu de payer une redevance mensuelle de 250 €.

La redevance ne comprend pas les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage. Les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de télédistribution ou de chauffage de l'immeuble seront à charge de l'occupant. Dans le cas où l'occupation par la Commune de Comblain-au-Pont des autres locaux se ferait à une fréquence régulière, l'occupant et la Commune de Comblain-au-Pont conviendront d'un mode de répartition des charges, ce à la demande expresse de l'occupant.

Aucune redevance ne sera due par la Commune de Comblain-au-Pont pour l'occupation des locaux qu'elle continue à occuper ou à partager occasionnellement (couloirs, toilettes, locaux non repris dans la présente convention).

Cette redevance sera virée anticipativement, chaque mois, au compte IBAN n° BE39-0910-0041-6119, BIC GKCCBEBB, de la Commune de Comblain-au-Pont, place Leblanc 13 à 4170 Comblain-au-Pont avec la mention "redevance due pour le bâtiment de l'ancienne maison du maître d'école à Sart, rue Lelièvre n°79 ».

Cette redevance sera liée à l'indice des prix à la consommation selon la formule suivante:

Nouvelle redevance = Montant de base X nouvel indice divisé par Indice de départ

Avec:

Nouvel indice: indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention

Indice de départ: indice qui précède la date de conclusion de la présente convention.

Une renonciation aux majorations résultant de la présente clause d'indexation ne peut être opposée à la Commune de Comblain-au-Pont que si celle-ci l'a spécialement acceptée dans un écrit établi à cette fin. Ne peut donc valoir pareille renonciation, une facture dans laquelle la majoration de la redevance d'occupation aurait été omise.

Si l'indice des prix à la consommation cessait d'être publié, les parties se mettraient d'accord pour adopter un autre système pour les variations de la redevance d'occupation.

Tout retard dans le paiement de la redevance est passible d'un intérêt dû par la seule échéance de la redevance sans mise en demeure préalable, le tout sans préjudice de la mise à la charge de l'occupant des frais éventuels d'encaissement évalués forfaitairement à 50 euros. L'intérêt de retard sera calculé au tarif ordinaire des avances en compte courant fixé par la Banque Nationale augmenté de 1 % l'an.

S'il y a plus de 3 mois de retard dans les paiements ou si l'occupant reste en défaut de respecter les obligations qui lui incombent, la Commune de Comblain-au-Pont aura la faculté de mettre fin à la présente autorisation en tout temps et sans que l'occupant puisse prétendre à l'indemnisation, si celui-ci ne donne aucune suite, dans les huit jours, à l'avertissement qui lui en est donné.

Article 5 : Etat du bien

5.1

Le bien est donné en occupation dans l'état bien connu de l'occupant sans garantie des vices du sol et du sous-sol, avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui pourraient grever le bien.

5.2

Un état des lieux contradictoire sera dressé aux frais exclusifs de l'occupant, par deux personnes mandatées l'une par l'occupant et l'autre par la Commune de Comblain-au-Pont à l'entrée en possession par l'occupant.

Article 6 : Droits et obligations de l'occupant

6.1

L'occupant devra maintenir le bien (locaux de l'ancienne habitation du maître d'école sis à Sart , rue Lelièvre n°79 à 4170 Comblain-au-Pont, cadastré 2e Division, section D, n°97p, locaux comprenant la première pièce située à gauche de la porte d'entrée, les deux pièces situées à droite de la porte d'entrée ainsi que l'accès partagé aux toilettes et au couloir du rez-de-chaussée) en bon état d'entretien, en ce compris maintien en bon état de propreté.

Le preneur occupera le bien décrit ci-dessus en bon père de famille et prendra à sa charge l'entretien locatif ainsi que toutes les réparations locatives, prévues par le droit commun.

En outre et sans que l'énumération reprise ci-dessous puisse en aucune sorte être considérée comme limitative, les obligations du preneur sont à tout moment les suivantes :

1. le nettoyage régulier des systèmes d'épuration des eaux usées,
2. le ramonage des cheminées au moins une fois l'an et produira les attestations à ce sujet,
3. l'entretien et la réparation du brûleur des chaudières ou foyers,
4. l'entretien et le détartrage réguliers des chauffe-eau,
5. le remplacement des vitres et vitrines endommagées, même par force majeure.

Dans le cas où l'occupation par la Commune de Comblain-au-Pont des autres locaux se ferait à une fréquence régulière, l'occupant et la Commune de Comblain-au-Pont conviendront d'un mode de répartition des charges susvisées, ce à la demande expresse de l'occupant.

L'occupant informera sans délai la Commune de Comblain-au-Pont des réparations à assurer incombant au propriétaire.

En cas d'inexécution des travaux d'entretien, la Commune de Comblain-au-Pont peut les faire exécuter aux frais exclusifs de l'occupant, et ce, après mise en demeure infructueuse.

6.2

L'occupant assure l'entretien du « trottoir » et autres éléments naturels ou non compris entre le bâtiment et la rue y compris le salage, le déneigement,...

6.3 Publicité

a) À l'intérieur des locaux

La publicité et la distribution de dépliant publicitaires à l'intérieur des locaux sont autorisées pour autant qu'elle porte sur les informations non commerciales relatives aux soins de santé, qu'elle ne gêne pas l'image et l'esthétique des locaux et qu'elle assure le caractère pluraliste des lieux.

b) A l'extérieur des locaux

Il est interdit à l'occupant de faire placer à l'extérieur ou de façon visible de l'extérieur des locaux des enseignes à caractère publicitaire sans l'accord préalable et écrit de la Commune de Comblain-au-Pont.

6.4 Prévention incendie

1. L'occupant doit entre autres respecter les prescriptions du R.G.P.T. et du R.G.I.E. liées à ses activités,
2. L'occupant se charge, à ses propres frais, et suivant les prescriptions du service incendie compétent de sa région de réaliser une consigne incendie en adéquation avec l'utilisation visée par la présente convention.

Article 7 : Travaux

L'occupant ne pourra réaliser des travaux ou aménagements que s'il a reçu préalablement toutes les autorisations nécessaires pour ce faire et notamment l'accord écrit de la Commune de Comblain-au-Pont. Une convention particulière réglant les modalités d'exécution des travaux sera alors signée entre la Commune de Comblain-au-Pont et l'occupant.

L'occupant a l'obligation de communiquer pour accord à la Commune de Comblain-au-Pont toutes les demandes de permis, préalablement à leur dépôt devant les autorités compétentes.

Si des modifications ou des améliorations devaient être exécutées contrairement aux dispositions précitées et sans préjudice des dommages et intérêts éventuels, la Commune de Comblain-au-Pont se réserve le droit, soit de maintenir la situation résultante sans toutefois devoir en payer la contre-valeur, soit de faire rétablir les lieux en leur état primitif aux frais de l'occupant.

Article 8 : Viabilité du bâtiment

L'occupant devra prendre toutes les dispositions utiles pour garantir en permanence:

- l'indépendance des locaux communs et des locaux non visés par la présente convention et de leur alimentation (eau, électricité);
- la viabilité des locaux communs et des locaux non visés par la présente convention (maintien du chauffage, alimentation de la chaudière, ...).

Article 9 : Responsabilité

La responsabilité de l'occupant est réglée comme suit: sauf en cas de faute lourde prouvée dans le chef de la Commune de Comblain-au-Pont, l'occupant supporte seul, à l'entière décharge de la Commune de Comblain-au-Pont qu'il

garantit contre tout recours éventuel, toutes les conséquences dommageables généralement quelconques que subiraient, à l'occasion de l'occupation, soit:

- l'occupant lui-même, ses sous-occupants, sous-traitants ou fournisseurs,
- les préposés de l'occupant, de ses sous occupants, sous-traitants ou fournisseurs,
- les tiers fréquentant le cabinet.

L'occupant s'assurera en responsabilité civile. L'occupant sera en outre tenu de fournir dans un délai de trente jours à compter de la signature des présentes, la preuve de cette assurance (stipulant l'activité et le lieux d'activité) du preneur d'assurance et envoyer un exemplaire de la police à la Commune de Comblain-au-Pont.

Article 9 : Assurance risques locatifs

L'occupant devra tenir le bien visé par la présente convention suffisamment assuré du chef des risques locatifs. L'assurance sera prise notamment contre l'incendie, la tempête, le bris des glaces, les risques d'explosion, les recours des voisins, la perte ou le vol du mobilier et du matériel.

L'occupant sera en outre tenu de fournir dans un délai de trente jours à compter de la signature des présentes, la preuve de cette assurance et envoyer un exemplaire de la police à la Commune de Comblain-au-Pont.

La Commune de Comblain-au-Pont aura enfin le droit d'exiger annuellement la justification du paiement de la prime afférente à cette police.

En cas de sinistre, l'occupant en donnera connaissance à la Commune de Comblain-au-Pont dans les délais les plus brefs.

Au cas où les activités de l'occupant ou de ceux dont il répond entraîneraient une aggravation du risque couvert ayant comme conséquence un accroissement des primes d'assurances dues par la Commune de Comblain-au-Pont ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement des primes sera à la charge exclusive du preneur.

Remarques:

Il doit être stipulé dans la police d'assurance souscrite par l'occupant qu'une suspension des garanties ou une résiliation de la police n'a d'effet à l'égard de la Commune de Comblain-au-Pont qu'après 30 jours à compter de la date à laquelle la Commune de Comblain-au-Pont a été informée de cette décision par lettre recommandée de l'assureur de l'occupant.

Article 10 : Cession aliénation, location, hypothèque.

10.1

L'occupant ne peut céder ses droits découlant de la présente convention que moyennant l'accord préalable et écrit de la Commune de Comblain-au-Pont, tout en restant solidairement garant de son exécution et en imposant au cessionnaire le respect de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Dans le cas contraire, la Commune de Comblain-au-Pont peut résilier le présent contrat et demander, le cas échéant, des dommages et intérêts

10.2

L'occupant s'engage à informer et à faire respecter les conditions de la présente à tout occupant, fournisseur ou utilisateur.

Article 11 : Sort des constructions à l'échéance du droit d'occupation

A la fin de l'occupation ou lors du retrait de celle-ci, quelle qu'en soit la cause, le bâtiment doit être restitué à la Commune de Comblain-au-Pont dans son état initial, tel que décrit dans l'état des lieux, ceci par les soins de l'occupant et à ses frais. Dans le cas où l'occupant resterait en défaut d'y procéder, la Commune de Comblain-au-Pont se réserve la faculté d'exécuter elle-même les travaux aux frais, risques et périls de l'occupant.

Toutefois, moyennant accord de la Commune de Comblain-au-Pont certains aménagements réalisés par l'occupant pourront devenir la propriété de la Commune de Comblain-au-Pont sans que cette dernière ne soit tenue d'en payer la valeur,

Article 12 : Impositions diverses

Pendant la durée de l'occupation, l'occupant supporte toute augmentation du précompte immobilier et de toutes taxes quelconques sur le bien donné en occupation sans aucun recours envers la Commune de Comblain-au-Pont, toute augmentation consécutive à la présente convention.

Article 13 : Divers

13.1

Tous les frais relatifs à la présente sont à charge de l'occupant.

13.2

La présente convention est soumise au droit belge.

Tous conflits, tous différends ou toutes contestations pouvant résulter de l'application ou de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention ou concernant des éléments non prévus par les parties dans le cadre de la présente, seront de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Huy.

Fait en deux exemplaires à _____, le

L'occupant
Pont

Pour la Commune de Comblain-au-

O. LEGRAND

le Secrétaire communal

Le Bourgmestre

Jean-Claude BASTIN

Jean-

Christophe HENON

(14) Confirmation d'une mise en disponibilité, par défaut d'emploi, à raison d'une demi-charge, d'une institutrice maternelle à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Portant sur la mise en disponibilité, par défaut d'emploi, à partir du 01/10/2012 à concurrence d'une demi-charge, de Madame **CLOSSON Valérie**, institutrice maternelle, nommée à titre définitif pour un horaire complet.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(15) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur la réaffectation, à titre temporaire, d'une institutrice maternelle, à raison d'une demi-charge à partir du 01/10/2012.

1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Réaffectant à titre temporaire, Madame **CLOSSON Valérie**, à raison d'une demi-charge, dans un emploi vacant (sens de la réaffectation) à partir du 01/10/2012. (Dans le congé spécial pour convenances personnelles de DALEM Anne-Pascale)

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(16) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur l'organisation de l'enseignement au 01/10/2012. -1.851.12

Le conseil communal ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012 portant sur l'organisation de l'enseignement au 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(17) Confirmation de la délibération du collège communal portant sur une demande d'extension d'un congé spécial pour exercer d'autres fonctions dans l'enseignement communal à partir du 01/10/2012 à raison de 2P/s. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Acceptant une demande d'extension du congé spécial sollicité par Madame **STERCK** en vue d'exercer d'autres fonctions dans l'enseignement à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(18) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de morale, dans un emploi vacant, à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Désignant : Madame **STERCK Frédérique**, en qualité de maîtresse spéciale de morale, à raison de 2P/s, dans un emploi vacant, à partir du 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(19) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de religion catholique, à raison de 2P/s, dans un emploi vacant à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Désignant : Madame VAN ISTENDAEL Stéphanie

En qualité de : maîtresse spéciale de religion catholique,

A titre : temporaire, dans un emploi vacant, à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(20) Confirmation de la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant (sans réaffectation) en remplacement de la titulaire, nommée à titre définitif, en congé spécial pour exercer d'autres fonctions dans l'enseignement à raison de 2P/s à partir du 01/10/2012. - 1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Désignant : Mademoiselle **DERMOUCHAMPS Amandine**

En qualité d'institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant au sens de la réaffectation, en remplacement de Madame STERCK Frédérique, à raison de 2P/s, placée en congé spécial pour exercer d'autres fonctions dans l'enseignement à partir du 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(21) Confirmation de la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant suite à l'ouverture d'une classe en application du capital périodes au 01/10/2012. (10 P/S) -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Désignant : Mademoiselle **DERMOUCHAMPS Amandine**

En qualité de : institutrice primaire, à titre temporaire, dans un emploi vacant, à raison de

10 P/s à partir du 01/10/2012.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(22) Confirmation de la réaffectation, à titre définitif, d'un maître spécial d'éducation physique à raison de 20P/s à partir du 01/10/2012. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Considérant qu'aucun membre ne tombe sous l'application de l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005.

Au scrutin secret : à l'unanimité des membres présents.

Eu égard au caractère urgent des circonstances dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins a procédé à la désignation, aux décisions, et la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu l'intérêt supérieur de l'enseignement ;

CONFIRME la décision du Collège du 04/10/2012

Réaffectant à titre définitif, Monsieur **GOFFARD Benoit**, maître spécial d'éducation physique, à partir du 01/10/2012. Le total des périodes étant de 20P/s.

La présente délibération sera transmise directement au bureau des subventions traitements de Liège pour compléter le dossier.

(23) Confirmation de la désignation d'une maîtresse spéciale de néerlandais en remplacement de la titulaire placée en congé de maladie depuis le 01/10/2012. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Vu l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005 ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à la désignation d'une maîtresse spéciale de seconde langue, à titre temporaire, suite à l'absence de Madame BOLLEN pour cause de maladie à partir du 01/10/2012 ;

Eu égard à l'intérêt supérieur de l'enseignement, à l'urgence et à la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu le décret du 6 juin 1994 fixant le statut des membres du personnel subsidié de l'enseignement officiel subventionné ;

Vu la candidature posée par Madame **BOZET Martine**, née à Liège le 14/11/1964, domiciliée chemin des Crêtes, 16 à 4130 ESNEUX, titulaire du diplôme lui délivré en date du 03/10/1986 par le jury central ;

Considérant que Madame BOZET n'est disponible pour effectuer ledit remplacement qu'à partir du 05/11/2012 ;

Considérant que l'intéressée est reprise sur la liste des temporaires prioritaires de l'enseignement communal, catégorie seconde langue, et qu'elle est classée en 1^{ère} position ;

Attendu que l'intéressée réunit les conditions légales et réglementaires en vue de sa désignation à cet emploi ;

Attendu que l'agent s'est engagé dans son acte d'adhésion à respecter les obligations visées aux articles 7, 14 et 15 du décret du 6 juin 1994 susmentionné ;

En conséquence, DECIDE : à l'unanimité des membres présents.

1. Madame **BOZET Martine**, susvisée est désignée, à titre temporaire, à partir du **05/11/2012**, dans un emploi non vacant, en qualité d'institutrice de maîtresse spéciale de néerlandais, en remplacement de la titulaire Madame BOLLEN Rita, durant son absence pour cause de maladie, la durée de l'intérim est toutefois limitée au maximum jusqu'aux vacances de Noël.
2. Il pourra être mis fin à tout moment, par le Collège à la présente décision en vue de se conformer au décret du 06/06/1994 susmentionné et notamment à son article 22.
3. Les prestations de l'agent désigné sont fixées **6P/s**.

La présente délibération sera transmise à la direction déconcentrée de la Province de Liège, à l'intéressée pour lui servir de titre, et à la Direction d'Ecole

.

(24) Désignation de trois enseignantes en remplacement des titulaires suite aux formations du 06/11/2012, formation portant sur la dyslexie. -1.851.11.08

Le conseil communal à Huis Clos ;

Vu l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005 ;

Considérant que Madame BERNARD Chantal, institutrice primaire, titulaire de classe a été autorisée, par dépêche, n° 094/542 à participer à la formation portant sur la dyslexie et que son remplacement est autorisé ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire en remplacement de la titulaire durant sa formation le 06/11/2012 ;

Eu égard à l'intérêt supérieur de l'enseignement, à l'urgence et à la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu le décret du 6 juin 1994 fixant le statut des membres du personnel subsidiaire de l'enseignement officiel subventionné ;

Vu la candidature posée par Mademoiselle **DERMOUCHAMPS Amandine**, née à LIEGE le 11/06/1991, domiciliée Rue Fond du Sart, 32, titulaire du diplôme d'institutrice primaire lui délivré en juin 2012 par la Haute Ecole Charlemagne (Les Rivageois) à 4000 LIEGE ;

Attendu que l'intéressée réunit les conditions légales et réglementaires en vue de sa désignation à cet emploi ;

Attendu que l'agent s'est engagé dans son acte d'adhésion à respecter les obligations visées aux articles 7, 14 et 15 du décret du 6 juin 1994 susmentionné ;

En conséquence, DECIDE : à l'unanimité des membres présents.

4. Mademoiselle **DERMOUCHAMPS Amandine**, susvisée est désignée, à titre temporaire, pour la journée du 06/11/2012, en remplacement de la titulaire Madame BERNARD Chantal, durant sa journée de formation.
5. Il pourra être mis fin à tout moment, par le Collège à la présente décision en vue de se conformer au décret du 06/06/1994 susmentionné et notamment à son article 22.
6. Les prestations de l'agent désigné sont fixées à horaire complet
7. La présente délibération sera transmise à la direction déconcentrée de la Province de Liège, à l'intéressée pour lui servir de titre, et à la Direction d'Ecole.

2^{ème} délibération

Le Conseil Communal au huis clos,

Vu l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005 ;

Considérant que Madame **FRAIKIN Valérie**, institutrice primaire, titulaire de classe a été autorisée, par dépêche, n° 098/542 à participer à la formation portant sur la dyslexie et que son remplacement est autorisé ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire en remplacement de la titulaire durant sa formation le 06/11/2012 ;

Eu égard à l'intérêt supérieur de l'enseignement, à l'urgence et à la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu le décret du 6 juin 1994 fixant le statut des membres du personnel subsidié de l'enseignement officiel subventionné ;

Vu la candidature posée par Mademoiselle **Brenda MALMEDY**, née à Marche en Famenne le 15/05/1990, domiciliée 4180 HAMOIR – Allée du Domaine, 70 titulaire du diplôme d'institutrice primaire lui délivré en juin 2012 par la Haute Ecole Charlemagne (Les Rivageois) à 4000 LIEGE ;

Attendu que l'intéressée réunit les conditions légales et réglementaires en vue de sa désignation à cet emploi ;

Attendu que l'agent s'est engagé dans son acte d'adhésion à respecter les obligations visées aux articles 7, 14 et 15 du décret du 6 juin 1994 susmentionné ;

En conséquence, DECIDE : à l'unanimité des membres présents

8. Mademoiselle **Brenda MALMEDY**, susvisée est désignée, à titre temporaire, pour la journée du **06/11/2012**, en remplacement de la titulaire Madame FRAIKIN Valérie durant sa journée de formation.
9. Il pourra être mis fin à tout moment, par le Collège à la présente décision en vue de se conformer au décret du 06/06/1994 susmentionné et notamment à son article 22.
10. Les prestations de l'agent désigné sont fixées à horaire complet
11. La présente délibération sera transmise à la direction déconcentrée de la Province de Liège, à l'intéressée pour lui servir de titre, et à la Direction d'Ecole.

3^{ème} délibération

Le Conseil communal au huis-clos,

Vu l'article L1122-19 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel que modifié par le décret du 8 décembre 2005 ;

Considérant que Madame **HENROTTIN Véronique**, institutrice maternelle, titulaire de classe a été autorisée, par dépêche, n° 092/542 à participer à la formation portant sur la dyslexie et que son remplacement est autorisé ;

Attendu qu'il y a lieu de procéder à la désignation d'une institutrice primaire, à titre temporaire en remplacement de la titulaire durant sa formation le 06/11/2012 ;

Eu égard à l'intérêt supérieur de l'enseignement, à l'urgence et à la nécessité d'assurer la continuité du service ;

Vu le décret du 6 juin 1994 fixant le statut des membres du personnel subsidie de l'enseignement officiel subventionné ;

Vu la candidature posée par Mademoiselle **BERNARD Julie**, née à LIEGE le 15/01/1985, domiciliée 4171 Poulseur, rue des Ecoles, 56, titulaire du diplôme d'institutrice maternelle lui délivré le 28/06/2006 juin par la Haute Ecole Charlemagne (Les Rivageois) à 4000 LIEGE ;

Attendu que l'intéressée réunit les conditions légales et réglementaires en vue de sa désignation à cet emploi ;

Attendu que l'agent s'est engagé dans son acte d'adhésion à respecter les obligations visées aux articles 7, 14 et 15 du décret du 6 juin 1994 susmentionné ;

En conséquence, DECIDE : à l'unanimité des membres présents.

12. Mademoiselle **BERNARD Julie**, susvisée est désignée, à titre temporaire, pour la journée du **06/11/2012**, en remplacement de la titulaire Madame HENROTTIN Véronique, durant sa journée de formation.
 13. Il pourra être mis fin à tout moment, par le Collège à la présente décision en vue de se conformer au décret du 06/06/1994 susmentionné et notamment à son article 22.
 14. Les prestations de l'agent désigné sont fixées à horaire complet
 15. La présente délibération sera transmise à la direction déconcentrée de la Province de Liège, à l'intéressée pour lui servir de titre, et à la Direction d'Ecole.
-

PAR LE CONSEIL :

TORTOLANI Paul,

HENON Jean Christophe,

Secrétaire communal ff

Bourgmestre

