

## Séance du Conseil communal du 29 juin 2015

Présents: HELEVEN Jacques *Bourgmestre - Président* ;  
MAES Valérie, AVRIL Jérôme, ~~FRANÇUS Michel~~, ALAIMO Michele , CECCATO Patrice, *Echevins* ;  
WILMOTTE Jean-Marc, ~~FRESON Isabelle~~, FRANSOLET Gilbert, BERTELS Paula, CUSUMANO Concetta,  
SPAPEN Marie Jeannine, DECOSTER Dominique, ZITO Filippo, HOFMAN Audrey, BOECKX Roger,  
VANCRAYWINKEL Achille, FIDAN Aynur, MATHY Arnaud, ~~MICCOLI Elvira~~, PANNAYE Jean-Christophe,  
AGIRBAS Fuat, GAGLIARDO Salvatore, VRANKEN Cédric, SEMINARA Sandra, BENOIT Nathalie,  
CHOISIS Julie, *Conseillers* ;  
MATHY Claude, *Directeur général*.

### SEANCE PUBLIQUE

**Monsieur le Bourgmestre J. HELEVEN** ouvre la séance, il souhaite la bienvenue aux Conseillers et au public présent.

**Monsieur le Président J. HELEVEN** excuse l'absence de Madame la Conseillère I. FRESON, Madame la Conseillère E. MICCOLI et Monsieur l'Echevin M. FRANÇUS.

#### 1. ADMINISTRATION GENERALE – Approbation du P-V du 01 juin 2015.

**LE CONSEIL,**

A l'unanimité des membres présents,

**APPROUVE** le procès-verbal de la séance du Conseil du 01 juin 2015.

\*\*\*\*\*

#### 2. CULTES – Approbation du compte 2014 de la Fabrique d'Eglise Protestante de Grâce-Hollogne (Le Réveil).

**Monsieur le Président J. HELEVEN** donne la parole à **Monsieur le Directeur général C. MATHY** afin qu'il explique les points 2 à 4.

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

**VU** le compte de la Fabrique d'église Protestante de Grâce-Hollogne pour 2014 arrêté par le Conseil de Fabrique en date du 31 mars 2015;

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

A l'unanimité des membres présents,

**EMET** un avis favorable sur le compte dont il s'agit, lequel présente les résultats suivants :

Recettes :	27.451,86 €
Dépenses:	<u>26.125.40 €</u>
Excédent:	1.326,46 €

\*\*\*\*\*

**3. CULTES – Approbation du compte 2014 pour la Fabrique d'Eglise Sainte-Famille.**

**LE CONSEIL,**

**VU** le compte de la Fabrique d'église Sainte-Famille pour 2014 arrêté en séance du Conseil de Fabrique, le 30 mars 2015 ;

**VU** la loi du 04 mars 1870 sur le temporel des cultes;

A l'unanimité des membres présents,

**EMET** un avis favorable sur le compte dont il s'agit, lequel présente les résultats suivants :

Recettes :	6.114,73 euros
Dépenses :	<u>5.967,87 euros</u>
Soldes :	146,86 euros

\*\*\*\*\*

**4. CULTES – Approbation du budget 2016 de la Fabrique d'Eglise Notre Dame des Pauvres.**

**LE CONSEIL,**

**VU** le budget de la Fabrique d'Église Notre Dame des Pauvres pour l'année 2016, arrêté comme ci-dessous, en séance du Conseil de Fabrique du 03 juin 2015 ;

Recettes : 13.511,41 €

Dépenses: 13.511,41 €

Excédent : 0,00 €

**ATTENDU** que l'intervention de la commune de Saint-Nicolas dans les frais du culte s'élève à 11.641,41 €;

**VU** la loi du 4.3.1870 sur le temporel des cultes et la circulaire de Mr le Gouverneur de la Province de Liège du 4.9.1957;

A l'unanimité des membres présents,

**DECIDE** d'émettre un avis favorable à l'approbation du budget pour l'année 2016 de la Fabrique d'Église Notre Dame des Pauvres tel que présenté ci-dessus.

\*\*\*\*\*

**5. FINANCES – Demande d'une aide exceptionnelle - 2ème tranche.**

**Monsieur le Président J. HELEVEN** explique ce point.

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

**REVVU** sa délibération du 29 septembre 2014 ;

**VU** le Code wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

**VU** le Décret du 23 mars 1995 portant création du Centre régional d'Aide aux Communes chargé de la gestion du Compte Régional pour l'Assainissement des Communes à finances obérées (en abrégé : « C.R.A.C. ») ainsi que les articles L3311-1 à L3313-3 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

**VU** la décision du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013, décidant d'accorder des aides exceptionnelles à certaines communes ayant déjà obtenu des prêts d'aide extraordinaire à long terme / ou frappées par la crise économique et sidérurgique ;

**VU** le courrier du 31 mars 2014 du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville ;

**VU** le courrier du 18 février 2015 du Centre Régional d'aide Aux Communes ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des membres présents,

## **DECIDE**

Article 1 : de solliciter l'aide exceptionnelle pour l'année 2015 sous la forme d'un prêt d'aide extraordinaire à long terme s'élevant à un montant de 235.182,91 €.

Article 2 : d'approuver les termes de la convention ci-annexée.

Article 3 : de s'engager à adopter un plan de gestion qui sera d'application jusqu'à l'échéance du dernier prêt octroyé.

Article 4 : d'informer de cette décision le Centre Régional d'Aide aux Communes.

\*\*\*\*\*

## **6. SPORTS – Approbation du cahier spécial des charges - Fixation des conditions et mode de passation pour la réfection du revêtement de l'espace multisports de la rue Malaise.**

**Monsieur le Président J. HELEVEN** explique ce point.

**Madame la Conseillère D. DECOSTER** pose une question relative aux jeux de cet espace. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

**Monsieur le Conseiller R. BOECKX** pose une question relative au délai de réalisation. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

**Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET** pose une question relative à la sécurité dans cet espace. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

## **LE CONSEIL COMMUNAL,**

**VU** le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment l'article L1222-3 et L1222-4 relatifs aux compétences du Conseil communal, et les articles L3111-1 et suivants relatifs à la tutelle ainsi que L3211-1 à 3231-9 relatifs à la publicité de l'administration ;

**VU** la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services et ses modifications ultérieures, notamment l'article 26, § 1, 1° a (le montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 85.000,00 €) ;

**VU** la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;

**VU** l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et ses modifications ultérieures, notamment l'article 105 ;

**VU** l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et ses modifications ultérieures, notamment l'article 5, § 3 ;

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu que soit passé un marché fixant les conditions et mode de passation d'un marché de travaux de réfection du revêtement de l'espace multisports de la rue Malaise,

**ATTENDU** qu'il convient satisfaire au prescrit de la législation,

**ATTENDU** que le service des sports communal a établi un cahier spécial des charges relatif à la réfection du revêtement de l'espace multisports de la rue précitée ;

**ATTENDU** que le montant estimé de ce marché s'élève à 11.000 € HTVA;

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

**CONSIDERANT** que l'avis de légalité de M. le Directeur Financier n'est pas exigé ;

**ATTENDU** que le crédit permettant cette dépense est inscrit au budget extraordinaire de l'exercice 2015 (article 764/725-57 20130038) ;

A l'unanimité des membres présents,

## **DECIDE**

Article 1er : de procéder à la fixation des conditions et mode de passation d'un marché de travaux de réfection du revêtement de l'espace multisports de la rue Malaise;

Article 2 : d'approuver le cahier spécial des charges et le montant estimé du marché de travaux de réfection du revêtement de l'espace multisports de la rue Malaise précitée, établi par le service des sports, les conditions sont fixées comme prévu au cahier spécial des charges et par les règles générales d'exécution des marchés publics, le montant de ce marché est estimé à 11.000 € HTVA;

Article 3 : de choisir la procédure négociée sans publicité comme mode de passation du marché.

La délibération sera transmise - au service des Finances,  
- au service des Sports,  
- au Collège

\*\*\*\*\*

**7. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE** – Approbation de la convention pour la vente de terrains sur le site de la Coopération et de parcelles appartenant au patrimoine communal sises rue de la Libération et le long de la rue des Noyers à 4420 Saint-Nicolas, cadastré 1ère division, section A, numéro 46/02 + 48/L2 + 48/P3 + 36/A6 + 126/02 + 126/N2 + 126/R2 + 126/P2 + 126P +126L2 +48K. à la S.A MATEXI..

**Monsieur le Président J. HELEVEN** et **Monsieur l'Echevin J. AVRIL** expliquent ce point.

**Monsieur le Conseiller R. BOECKX** pose une question relative aux adjudicataires pour ce projet. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

**Monsieur le Conseiller G. FRANSOLET** pose une question relative à la mobilité dans le cadre de ce projet. La réponse est apportée par **Monsieur le Président J. HELEVEN**.

**LE CONSEIL,**

**ATTENDU** qu'il convient de favoriser le développement de l'habitat sur notre territoire,

**CONSIDERANT** la bonne qualité du projet et notamment :

- la densité de logements raisonnable, adaptée à l'endroit mais réaliste par rapport à une urbanisation qui se doit d'être de type « urbain »,
- bonne prise en compte de la topologie des lieux et de l'urbanisation existante du quartier,
- dégagement d'une perspective vers l'école maternelle Coopération, bonne intégration de ce bâtiment public à l'ensemble de logements créé,
- intégration du parcentage dans les zones privatives des immeubles et création d'un parcentage « public » plus discret, en maintenant un maximum de zones vertes et sans recourir à des travaux de déblai fort conséquents,
- belle qualité de l'aménagement des espaces publics avec une réflexion sur la liaison entre le quartier existant et le nouveau quartier, l'existence, comme fil conducteur, d'un cheminement piéton qui autorise une boucle sur un espace restreint et l'intégration de la place du Centenaire dans un ensemble très réussi,

**ATTENDU** qu'en date du 07 novembre 2011, il décidait du principe et de la procédure de mise en vente du site du Coopération,

**VU** le rapport d'expertise établi le 02 février 2012 par l'Inspecteur Principal de l'administration du cadastre estimant la valeur du bien à 420.275 € soit 25 €/m<sup>2</sup>, pour lesdites parcelles,

**ATTENDU** qu'un amateur s'est déclaré et a franchi toutes les étapes de la procédure décrite dans le cahier des charges,

**VU** l'offre de la SA MATEXI LIEGE au montant de 27,98 €/m<sup>2</sup> hors frais (soit 471.770 € pour le terrain),

Par,

**DECIDE** d'approuver le compromis de vente à SA MATEXI LIEGE, chaussée de Tongres, 382, à 4000 Liège, pour un montant de 27,98 €/m<sup>2</sup> hors frais (soit 471.770 € pour le terrain) ainsi que la présente convention :

CONVENTION DE VENTE TERRAIN

Rédigée en l'étude des notaires Michel Coëme et Anne Michel, à Tilleur

---

## ENTRE LES SOUSSIGNES

1. La « **COMMUNE DE SAINT-NICOLAS** », située à 4420 Saint-Nicolas, rue Hôtel Communal, 63.

Ici représentée par :

*Monsieur Jacques HELEVEN, Bourgmestre, domicilié à 4420 Saint-Nicolas, rue des Bons Buveurs, 135;*

*Monsieur Claude MATHY, Directeur Général, domicilié à 4420 Saint-Nicolas, rue Badwa, 99;*

*Monsieur Vincent RUIZ, Directeur Financier, domicilié à 4367 Crisnée, rue Léon Mélon, 5/A.*

*Agissant conformément à une délibération du Conseil communal du \*\*, dont une copie restera ci-annexée.*

Ci-après dénommée "le vendeur" ou « la COMMUNE », d'une part.

2. **MATEXI LIEGE** », société anonyme, ayant son siège social à 4000 Rocourt, chaussée de Tongres 382, inscrite au registre à la BCE sous le numéro 565.955.804, ici représentée par Monsieur Gaëtan Gottschalk, domicilié à 4000 Liège, rue Eugène Ysaye, 8 B, en vertu d'une procuration notarié par acte dressé le 5 janvier 2015 par le notaire Hélène Dusselier à Meulebeke.

Ci-après dénommée "l'acquéreur" ou « MATEXI LIEGE », d'autre part.

## **Préambule**

### 1. Cadre général

La Commune de Saint-Nicolas a décidé de valoriser des parcelles de terrain dont elle est propriétaire.

Les buts poursuivis sont :

De vendre à bref délai l'ensemble des parcelles ;

D'améliorer la cohérence de l'affectation du sol dans cette partie de la Commune ;

De voir ériger dans cet espace un projet architectural de qualité mélangeant logements unifamiliaux, immeubles à appartements, parkings et espaces publics ;

De réaliser cette opération avec un partenaire de qualité.

### 2. Cahier des charges

Le 7 novembre 2011, le conseil communal de Saint Nicolas a adopté un cahier des charges relatif à la vente des parcelles de terrains appartenant à la COMMUNE.

### 3. Certificat d'urbanisme n° 2

Préalablement au dépôt de l'offre d'achat, la société anonyme MATEXI, ayant son siège social à 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180 (ci-après dénommée « MATEXI ») a obtenu un certificat d'urbanisme n° 2, ci-après : « le CU2 », en date du 17 mai 2013, lequel répond au principe d'affectation du sol posé par le cahier des charges.

Le CU2 prévoit, sur les parcelles vendues, la construction d'environ 111 logements ainsi que 22 places de parking publics.

Le CU2 a valeur directive sauf pour tous les éléments auxquels la présente convention dérogerait et aux contraintes liées à une mise en œuvre pragmatique de la dépollution

#### 4. Pollution

A la demande de MATEXI, la S.C.R.L. ABV Environnement a réalisé une étude de sol et a rédigé un rapport daté du 13 mars 2013, portant les références 15125111, dont il ressort que les parcelles faisant l'objet de la présente vente sont polluées.

Le 16 septembre 2013, MATEXI a transmis ce rapport à la COMMUNE.

Les parties reconnaissent que la pollution ne représentait pas une « menace grave » en l'état des connaissances scientifiques et techniques au moment où la pollution a été générée.

L'existence de cette pollution requiert, par ailleurs, la réalisation de travaux de dépollution préalablement ou concomitamment à la réalisation du projet immobilier de MATEXI LIEGE.

Le coût de cette dépollution n'est actuellement pas connu avec précision par les parties

L'article 21 du cahier des charges met à charge de l'acquéreur l'obligation de procéder à la dépollution des parcelles et à en supporter le coût.

L'information relative à l'existence d'une pollution étant toutefois postérieure à l'élaboration du cahier des charges par la COMMUNE, les parties ont convenu de s'écarter notamment de l'article 21 du cahier des charges et d'adapter les conditions de la présente vente à cette circonstance.

Dès lors, les clauses relatives au paiement du prix ainsi que celles relatives au strict respect du CU2 ont notamment été adaptées par rapport au cahier des charges et à l'offre subséquente de MATEXI.

#### **EN CONSIDERATION DE QUOI, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la vente**

La COMMUNE s'engage à vendre à MATEXI LIEGE, qui s'engage à acheter, l'ensemble immobilier suivant :

##### **COMMUNE DE SAINT-NICOLAS – 1<sup>ère</sup> division - Article 62093**

Un ensemble de terrains, constructions, maison et installations sportives situés rue de la Libération et le long de la rue des Noyers, cadastrés section A numéros 46/02A, 48/L2, 36/A6, 126/02, 126/N2, 126/R2, 126/P2, 126P, 126L2 et 48K.

Une terre veine Rue des Noyers, cadastrée section A numéro 46/02 A, d'une superficie de trois mille six cent nonante et un mètres carrés (3.691 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 0 €.

Une terre veine rue de la Libération, cadastrée section A numéro 126/02, d'une superficie de huit cent trente-quatre mètres carrés (834 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 0,- €.

Des installations sportives rue de la Libération, cadastrées section A numéro 36 A 6, d'une superficie de dix mille quatre cent soixante et un mètres carrés (10.461 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 706,- €.

Tel que ce bien était repris sous plus grande contenance au titre de propriété comme suit :

*« Les terrains sis rue de la Coopération et cadastré actuellement sous section A n°36 e3, 36 b4, 36 a4, 36 d4 et 36 c4 et précédemment sous les numéros 36 n3 et 36r, pour une contenance cadastrale de 1ha soixante-deux a 87 ca tels au surplus que ces biens sont désignés et repris au plan dressé le 5 novembre 1955 par le géomètre-expert immobilier JOIRIS ».*

Un garage, sur et avec terrain, rue de la Libération numéro +4, cadastré section A, numéro 126 P 2, d'une superficie de dix-neuf mètres carrés (19m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 61,- €.

Un garage, sur et avec terrain, rue de la Libération numéro +4, cadastré section A, numéro 126 R 2, d'une superficie de dix-huit mètres carrés (18m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 61,- €.

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, rue de la Libération numéro 4, cadastrée section A, numéro 126 N 2, d'une superficie de deux cent septante-six mètres carrés (276 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 326,- €.

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située rue de la Libération numéro 2, cadastrée ou l'ayant été, d'après cadastre section A, numéro 126 L 2, d'une superficie d'après cadastre de cent soixante-sept mètres carrés (167 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 684,- €.

Une pâture rue d'Awans, cadastrée section A numéro 48 L 2 d'une superficie de neuf cent nonante-cinq mètres carrés (995 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 7 €.

Un jardin rue Fond Saive Pré, cadastré section A numéro 126 P, d'une superficie de deux cent nonante mètres carré (290 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 2 €.

Une terre veine rue Fond Saive Pré, cadastré section A numéro 48 K, d'une superficie de cent dix mètres carré (110 m<sup>2</sup>).

Revenu cadastral : 0 €.

Soit une superficie totale de seize mille huit cent soixante et un mètres carrés (16.861 m<sup>2</sup>).

## **Article 2 : Conditions spéciales**

### **2.1. Cahier des charges**

La présente vente est régie, notamment, par le cahier des charges établi par la COMMUNE, dans la mesure où il n'y est pas expressément dérogé dans la présente convention.

Ce cahier de charges, qui fait partie intégrante de la convention de vente, sera annexé à cette convention.

Les conditions qui y sont stipulées s'appliquent à la vente à moins qu'il n'y soit expressément dérogé dans la présente convention.

### **2.2. Charges, mitoyenneté**

Les biens sont vendus :

pour quittes et libres de charges hypothécaires quelconques, sous les garanties ordinaires de fait et de droit;

sans garantie des mitoyennetés ;

dans leur état actuel, parfaitement connu des parties, et sans aucune responsabilité du vendeur en raison de vices ou défauts de toute nature, apparents ou cachés ni de la qualité du sol ou du sous-sol; le vendeur étant cependant informé qu'il pourra être tenu responsable des défauts cachés du bien vendu dont il a connaissance et qu'il n'a pas explicitement révélés à l'acquéreur;

avec toutes servitudes, tant actives que passives, qui peuvent y être attachées;

avec subrogation de l'acquéreur dans tous les droits et actions que peut avoir le vendeur contre tous tiers relativement au bien vendu.

dans les limites ci-avant précisées, sans garantie de la superficie indiquée, même si apparaissait une différence excédant un vingtième;

## **2.2. Servitudes**

Les titres de propriété du vendeur font apparaître que les biens vendus ou certains de ceux-ci sont affectés des servitudes ou conditions particulières suivantes.

### **2.2.1. Servitude de passage**

Le titre de propriété du bien numéro 8 mentionne :

« *SERVITUDE*

*La bien vendu bénéficie d'une servitude de passage d'une largeur de 2 mètres 20 centimètres donnant accès de cette parcelle de terrain à la rue d'Awans, telle qu'elle figure au plan annexé à l'acte de vente reçu par le Notaire ERPICUM ayant résidé à Saint-Nicolas, le 14 septembre 1937. »*

### **2.2.2. Exonération de responsabilité des dégâts miniers**

Les biens repris sous les numéros 4, 5, 6 et 7 sont vendus en précisant qu'ils sont affectés d'une exonération de responsabilité des dégâts qui pourraient résulter de l'exploitation minière passée ou de la proximité d'installations minières, ce dans le chef des Charbonnages du GOSSON – LA HAYE et HORLOZ ainsi que leurs ayants droits.

## **Article 3 : Affectation, projet immobilier**

### **3.1. Obligation de construire dans le chef de MATEXI LIEGE**

MATEXI LIEGE s'engage à renoncer à son droit d'accession sur les terrains décrits ci-avant à l'article 1<sup>er</sup> au profit de la société anonyme MATEXI PROJECTS, ayant son siège social à 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan 180, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprises 0821.445.389, ci-après : « MATEXI PROJECTS », en vue de construire sur les parcelles des immeubles conformes au CU2 qu'elle a obtenu, sous réserve d'éventuels aménagements mineurs et des possibilités d'adaptation prévue par la présente convention.

MATEXI PROJECTS aura l'obligation d'entamer la construction, sur la base du permis préalablement obtenu, dans les deux ans après la réception d'un permis définitif et exécutoire, purgé de tout recours, autorisant la construction de minimum 111 logements et de 22 places de parkings publics et de l'avoir achevée avant la péremption de ce permis.

L'acquéreur a l'obligation d'entamer la construction, sur base du permis préalablement obtenu, dans les deux ans de la réception d'un permis définitif et exécutoire.

Sans préjudice de l'article 4.4., MATEXI LIEGE et MATEXI PROJECTS s'obligent à respecter l'affectation identifiée dans le CU2.

Si MATEXI LIEGE cède les parcelles avant l'accomplissement effectif de ces obligations, elle en impose le respect à son ou ses acquéreur(s).

La demande de permis sera introduite par MATEXI LIEGE et/ou MATEXI PROJECTS au plus tard dans un délai de six mois à dater de la décision d'acceptation, par le département des sols et des déchets de la DGO3, de l'éventuel projet d'assainissement à déposer dans le cadre de la gestion du sol. Dans ce cadre et, notamment, en raison de la découverte de la pollution du sol visée au point 4 du préambule, la COMMUNE renonce expressément à exiger de MATEXI LIEGE et/ou MATEXI PROJECTS qu'elle introduise sa demande de permis dans un délai de six mois à partir de l'acceptation de son offre comme le prévoit l'article 8, alinéa 3, du cahier des charges.

Le délai de six mois visé à l'alinéa précédent peut être prorogé de commun accord des parties.

MATEXI LIEGE se réserve le droit de recourir à la procédure visée à l'article 64 du décret du 5 décembre 2008 pour obtenir l'autorisation nécessaire à la réalisation du projet immobilier.

Les parties décident expressément de porter ce délai maximal d'exécution à 12 ans pour la réalisation de toutes les tranches en ce et y compris les charges d'urbanisme qui seront établies dans le cadre de la délivrance du permis d'urbanisme, suivant en cela les lignes directrices du CU2.

### **3.2. Phases et délais**

Le phasage sera établi dans le permis d'urbanisme délivré, en y intégrant l'ensemble des données qui proviendront du projet de dépollution et phasage de manière à ce que l'exécution successive des phases soit le moins impactant possible pour les résidents et riverains.

Il est expressément convenu entre les parties que des travaux de reconditionnement, après dépollution de certains espaces affectés ultérieurement dans le phasage pourront être prévus afin de permettre aux résidents un usage calme et serein de la zone déjà urbanisée.

## **Article 4 : Dépollution.**

### **4.1. Obligations de dépollution**

Préalablement à l'achèvement des travaux nécessaires à la nouvelle affectation visée à l'article 3, les parcelles faisant l'objet de la présente vente doivent faire l'objet de travaux de dépollution.

La dépollution est réalisée conformément aux critères et obligations imposés par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ainsi que le Code wallon de bonnes pratiques.

### **4.2. Prise en charge du coût de la dépollution**

MATEXI LIEGE prend en charge le coût de la dépollution des terrains visés par la présente convention.

A supposer que le coût définitif de la dépollution soit inférieur au coût estimé à ce jour, soit à quatre cent mille euros (400.000,- €), la différence dudit coût sera partagée entre la COMMUNE et MATEXI LIEGE de la manière suivante :

25 % de cette différence profite à MATEXI LIEGE,

75 % de cette différence profite à la COMMUNE, et se traduit par le paiement d'un complément de prix par MATEXI LIEGE, tel qu'il est défini à l'article 6.2. de la présente.

MATEXI LIEGE s'engage à tenir la COMMUNE informée du cout de la dépollution au fil de la réalisation des travaux de dépollution, conformément d'ailleurs à l'article 4.3 ci-dessous.

En annexe à la présente convention figure une première estimation du cout (et des travaux) de dépollution des terrains.

#### **4.3. Réalisation des travaux de dépollution**

MATEXI LIEGE et/ou MATEXI PROJECTS mettent en œuvre les travaux de dépollution relatifs aux parcelles polluées.

Le choix des techniques de dépollution, l'adjudication des marchés et l'approbation des états d'avancement et des factures sont soumis, pour information, à la COMMUNE.

Cette mise en œuvre des travaux de dépollution, de même que la transmission éventuelle des études à réaliser pour le compte de la COMMUNE, ne peuvent être considérées comme une soumission volontaire aux obligations de gestion du sol au sens du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

#### **4.4. Incidence des travaux de dépollution sur le CU2**

Les parties conviennent que, tout en maintenant les lignes directrices du CU2, les affectations du sol prévues au CU2 peuvent être adaptées de manière à réduire autant que faire se peut le coût de la dépollution.

Dans la mesure du possible, les zones qui nécessitent une dépollution coûteuse sont, par exemple, affectées à l'usage de parking ou à un autre usage qui tolère un moindre niveau de dépollution.

MATEXI LIEGE et/ou MATEXI PROJECTS proposent à la COMMUNE, de manière concertée et préalablement à la demande de permis, un schéma d'affectation adapté en ce sens pour chaque phase du projet.

#### **Article 5 : Urbanisme**

LA COMMUNE déclare :

qu'à sa connaissance, le bien est repris en zone d'habitat ;

qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §§ 1 et 2, du CWATUPE ;

que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir les dits actes et travaux, que le CU2 mentionné ci-avant ;

que le bien n'est pas soumis aux prescriptions d'un règlement communal ou régional d'urbanisme ;

que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un schéma de structure communal ;

que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa d'inondation nul.

Aucun de ces actes et travaux, ne peut être accompli à défaut d'obtention d'un permis d'urbanisme.

La COMMUNE déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans un périmètre "Seveso" ou dans un périmètre susceptible de limiter la délivrance d'autorisation administrative ou de permis d'urbanisme et ne fait l'objet d'aucun classement.

## **Article 6 : Prix**

### **6.1. Prix minimum**

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix minimum de vingt-huit (27,98) EUR par mètre carré, pour une superficie de 16.861m<sup>2</sup>, soit un total de 471.770,80 EUR.

Le prix minimum est payable comme suit :

lors de la signature du compromis de vente, par un montant égal à 10 % dudit prix, à titre d'acompte ;

le solde du prix lors de la passation de l'acte authentique de vente.

### **6.2. Complément de prix éventuel**

En fonction du coût définitif (le coût sera définitif lorsqu'il ne sera évidemment plus susceptible d'évoluer) de la dépollution dont question à l'article 3.2., un complément de prix est, le cas échéant, versé par MATEXI LIEGE à la COMMUNE.

La détermination et le paiement de ce complément de prix est, alors, exclusivement soumis aux conditions cumulatives suivantes :

le coût définitif de la dépollution est inférieur à 400.000 EUR,

le complément de prix équivaut à 75 % de la différence entre le coût définitif de la dépollution et 400.000 EUR,

le prix global (prix minimum + complément de prix) ne peut, d'aucune manière, excéder 50 eur/m<sup>2</sup>,

le complément de prix est payable exclusivement à l'issue du processus de dépollution.

Travail en € constants de 2015, formule de révision, indexation, calcul du différentiel en € de 2015, paiement du différentiel à 75% en € de 2027.

## **Article 7 : Garantie**

La COMMUNE garantit à MATEXI LIEGE ne pas avoir connaissance de la source, de l'objet ou de l'identité exacte de l'auteur de la pollution visée au point 4 du préambule.

## **Article 8 : Propriété**

MATEXI LIEGE aura la propriété et la jouissance du bien à dater de la signature de l'acte authentique.

## **Article 9 : Occupation**

La COMMUNE déclare et garantit à MATEXI LIEGE que le bien est libre d'occupation et ne fait l'objet d'aucun bail à ferme, ni d'autre bail ou occupation précaire de quelque nature que ce soit.

## **Article 10 : Contributions et charges**

Les contributions et charges sont supportées par MATEXI LIEGE à dater de la prise de jouissance du bien ; la répartition du précompte immobilier a lieu le jour de la signature de l'acte authentique, de manière forfaitaire, éventuellement sur base de l'enrôlement de précompte immobilier de l'année précédente.

La COMMUNE supporte seule, à l'entière décharge de MATEXI LIEGE, les taxes pour lesquelles elle a obtenu un paiement échelonné (égouts, trottoirs, ...).

#### **Article 11 : Chantiers temporaires ou mobiles**

La COMMUNE déclare qu'il n'y a pas de dossier ultérieur d'intervention s'afférent au bien décrit plus haut et que, depuis le premier mai 2001, il n'y a pas eu de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé qui ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

#### **Article 12 : Acte authentique**

L'acte authentique sera reçu dans les trois mois de la signature des présentes, à la date fixée par le notaire instrumentant. Les soussignés, avertis de leur droit d'être représentés à l'acte par le notaire de leur choix sans qu'il en résulte pour eux une majoration de frais, ont désigné pour la rédaction de cet acte :  
pour la COMMUNE : le notaire Michel COEME, notaire associé, de résidence à Tilleur  
pour MATEXI LIEGE : le notaire Michel COEME, notaire associé, de résidence à Tilleur

#### **Article 13 : Frais**

Les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente sont à charge de MATEXI LIEGE ainsi que les éventuels frais de plan et d'acte de lotissement. En outre, MATEXI LIEGE reconnaît être informée des frais complémentaires qui seront dus s'il contracte un crédit hypothécaire.

#### **Article 14 : Sanctions**

Si l'une des parties reste en défaut de remplir ses obligations à la date fixée, l'autre partie a, de plein droit, huit jours après mise en demeure adressée par lettre recommandée, la faculté:  
ou bien de réputer la présente convention pour nulle et non avenue et réclamer à l'autre partie un montant égal à 10 % du prix, ce à titre d'indemnité transactionnelle et définitive, en plus, le cas échéant, du remboursement de l'acompte versé;  
ou de poursuivre l'exécution de la vente par voie judiciaire.

Dans tous les cas, toute somme impayée à son échéance sera de plein droit majorée d'intérêt au taux légal et ce, après mise en demeure recommandée laissée sans suite pendant huit jours, jusqu'au parfait paiement.

#### **Article 15 : Condition suspensive**

La présente est conclue sous la condition suspensive de l'absence de suspension ou d'annulation, dans le délai légal, de la décision de vendre à l'acquéreur aux conditions convenues.

#### **Article 16 : Droit et juridiction compétente**

La présente convention est soumise au droit belge.

Tout litige né ou à naître ayant trait à la validité, à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention est de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Liège- division

### **Article 17 : Charges urbanismes, contrôles et cautionnements.**

Il est expressément convenu entre les parties que les charges d'urbanismes, de contrôles communaux et de cautionnements divers, usuellement d'application pour des permis groupés au 1/1/2015 sont d'applications.

Les charges seront proportionnées à l'importance du projet et le cas échéant rattachées à une phase en particulier.

Renvoi est fait au permis d'urbanisme à délivrer pour le détail des charges dont question.

\*\*\*\*\*

### **8. INSTRUCTION – Enseignement maternel - Création de demi-emplois supplémentaires au 05.05.2015.**

**Monsieur le Président J. HELEVEN** donne la parole à **Monsieur le Directeur général C. MATHY** afin qu'il explique ce point.

#### **LE CONSEIL COMMUNAL,**

**VU** les lois sur l'enseignement primaire, coordonnées par l'A.R. du 20.08.1957, telles que modifiées, et notamment l'article 28 dudit arrêté royal ;

**VU** le décret de la Communauté française du 13 juillet 1998 (MB du 28.08.98) portant organisation de l'enseignement maternel et primaire ordinaire et modifiant la réglementation de l'enseignement et particulièrement ses articles 43 et 44 ;

**VU** la Circulaire d'exécution n°4918 du 27.06.2014 portant sur l'encadrement organique et concernant la création après le 1<sup>er</sup> octobre de l'année scolaire en cours et jusqu'au 30 juin de celle-ci, d'emplois supplémentaires d'Institutrice maternelle, si l'augmentation de la fréquentation le permet ;

**ATTENDU** que tout accroissement de la population scolaire après le 30 septembre peut entraîner une augmentation de cadre, respectivement le onzième jour d'ouverture des écoles qui suit les vacances d'automne, d'hiver, de Carnaval et de printemps de l'année scolaire en cours.

**ATTENDU** que cette augmentation n'est possible que si le nombre d'élèves régulièrement inscrits atteint pendant une période de 8 demi jours de classe répartis sur huit journées, depuis le dernier comptage, la norme supérieure permettant l'organisation et le subventionnement d'un emploi à mi-temps ou à temps plein. Et pour autant que ces élèves soient toujours inscrits le jour de la création de l'emploi ;

**CONSIDERANT** qu'au niveau maternel :

L'école de la rue des Botresses XII comptait dans son implantation maternelle Botresses IV, 4 emplois et que la fréquentation valablement recalculée permet l'organisation de **4 emplois et demi au 05.05.2015** ;

L'école de la rue Tout Va Bien 120 comptait dans son implantation maternelle, 4 emplois et que la fréquentation valablement recalculée permet l'organisation de **4 emplois et demi au 05.05.2015** ;

L'école de la rue Chiff D'Or 9 comptait dans son implantation maternelle Platanes, 2 emplois et que la fréquentation valablement recalculée permet l'organisation de **2 emplois et demi au 05.05.2015** ;

A l'unanimité des membres présents,

**DECIDE** la création, à partir du 05.05.2015 et jusqu'au 30 juin 2015

D'un demi-emploi supplémentaire d'Institutrice maternelle dans les implantations maternelles :

de la rue des Botresses XII / implantation Botresses IV

de la rue Tout Va Bien

de la rue Chiff d'Or / implantation Platanes

La présente délibération sera adressée au Bureau des subventions de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

\*\*\*\*\*

**9. CPAS – Association Chapitre XII HMI - HMS - Haute Meuse Insertion - Haute Meuse Synergie -  
Projet FSE - Médiateurs et opportunités d'emploi – MOD'EM - Ratification.**

**Monsieur le Président J. HELEVEN** donne la parole à **Madame la Présidente du CPAS P. BERTELS** afin qu'elle explique ce point.

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

**VU** la délibération du 28 avril 2015 par laquelle le Conseil du Centre Public d'Action Sociale décide de participer à la réactivation de l'Association Chapitre XII Haute Meuse Insertion et d'adhérer au projet FSE,

A l'unanimité des membres présents,

**APPROUVE** la susdite délibération du Conseil du Centre Public d'Action Sociale du 28 avril 2015.

\*\*\*\*\*

**10. POLICE – Ratification d'ordonnances de police prises par Monsieur le Bourgmestre.**

**Monsieur le Président J. HELEVEN** donne la parole à **Monsieur le Directeur général C. MATHY** afin qu'il explique ce point.

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

**VU** les dispositions de l'article 134, §1 de la nouvelle loi communale ;

**AYANT PRIS CONNAISSANCE** des les ordonnances de police prises d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 28 mai 2015 et 13 juin 2015– Mesures de circulation et de stationnement des véhicules dans certaines rues de Saint-Nicolas à l'occasion de la fête des voisins (29 mai 2015) et de la musique (14 juin 2015);

**CONSIDERANT** qu'il était nécessaire de prendre les mesures en question ;

**CONSIDERANT** qu'il y avait urgence ;

Sur proposition de Collège Communal,

A l'unanimité des membres présents,

**ARRETE**

Article 1 : Les ordonnances de police susvisées, prises d'urgence par Monsieur le Bourgmestre le 28 mai 2015 et 11 juin 2015 sont ratifiées.

Article 2: Expédition de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Gouverneur de la Province de Liège ainsi qu'à Messieurs les Greffiers des Tribunaux de Police et de 1<sup>ère</sup> Instance pour disposition.

\*\*\*\*\*

### Questions orales

Monsieur le Conseiller R. BOECKX pose une question relative au RFC Tilleur. La réponse est apportée par Monsieur le Président J. HELEVEN.

Monsieur le Conseiller J.-C. PANNAYE pose une question relative au statut des guides-nature actifs sur le site de la Maison des Terrils. La réponse est apportée par Monsieur l'Echevin P. CECCATO.

Monsieur le Conseiller J.-C. PANNAYE pose une question relative au parking réservé au personnel. La réponse est apportée par Monsieur le Président J. HELEVEN.

Monsieur le Conseiller R. BOECKX pose une question relative au statut des guides-nature. La réponse est apportée par Monsieur l'Echevin P. CECCATO.

Monsieur le Conseiller R. BOECKX pose une question relative à la problématique des tags. La réponse est apportée par Monsieur l'Echevin P. CECCATO.

Monsieur le Président J. HELEVEN remercie le public présent et l'invite à quitter la salle avant de prononcer le huis-clos.

\*\*\*\*\*

### PAR LE CONSEIL

Le Directeur général,  
C. MATHY

Le Bourgmestre,  
J. HELEVEN