

Procès-verbal de la séance du Conseil communal du 19 août 2021

PRÉSENTS:

GODFRIAUX J., Bourgmestre-Président;

(vidéo-

DE BROUWER V., FLABAT A., RIGO E., DAMS J., Echevins;

conférence)

BIDOUL V., Présidente du CPAS;

ANTOINE A., JANDRAIN M., HEMPTINNE M., MARCHAND L., SEVERIN D., ALDRIC J., PEETERS F., GREDE P., Conseillers communaux;

CHATORIER E., Directrice générale f.f.

EXCUSÉ(S):

CAMBRON C., DARDENNE M., NOËL J., ALDRIC J-M., HERION G.,

COLON E., DRAUX V., Conseillers communaux;

Le Président ouvre la séance à 19h30.

SÉANCE PUBLIQUE

FINANCES

Le Conseil accueille Monsieur Robert BERWART, Président du Foyer Culturel, Monsieur Jules IMBERECHTS, Trésorier et Monsieur Thibaut BROHET, Directeur pour la présentation des points 1 à 4 de l'Ordre du jour.

Asbl Foyer culturel de PERWEZ - Rapport moral - Exercice 2020 -Communication - 1.854 - / bm

Le Conseil communal est invité à prendre connaissance du rapport moral de l'exercice 2020 de l'Asbl Foyer Culturel de PERWEZ, approuvé par l'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2021.

Madame Aurélie FLABAT, Echevine, remercie, au nom du groupe Ensemble!, Messieurs BERWART, BROHET et IMBERECHTS, pour leurs présentations et leur travail tout au long de l'année. Madame FLABAT remercie également le personnel du Foyer culturel.

Monsieur André ANTOINE se joint à ses remerciements et les adresse plus particulièrement à Monsieur Robert BERWART.

- Asbl foyer culturel de PERWEZ Compte de résultats Exercice 2020 -Approbation - 1.854 - / bm
- Vu le compte de résultats du Foyer Culturel pour l'exercice 2020 arrêté par l'Assemblée générale ordinaire le 10 juin 2021 et reçu à l'Administration communale le 30 juin 2021;
- Entendu le rapport de Monsieur Jules IMBERECHTS, Trésorier du Foyer Culturel ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

Article unique:

d'approuver le compte de résultats de l'exercice 2020 du Foyer

Culturel arrêté le 10 juin 2021 aux montants suivants :

CHARGES		PRODUITS	
- Frais spécifiques des activités	5.054,29 €	- Recettes directes des activités	27.048,71 €



- Services et biens divers	161.218,23 €	- Subventions ordinaires d'exploitation	415.831,93 €
- Frais de personnel	424.340,98 €	- Autres produits de fonctionnement	11.346,21 €
 Dotations aux amortissements, réductions de valeurs et provisions pour risques et charges 	7.053,54 €	- Produits exceptionnels	4,494,50 €
- Charges exceptionnelles	1.447,84 €	- Produits financiers	0,03 €
- Affectations et prélèvements	et 0,00 € - Subventions Emploi -		140.523,79 €
TOTAL des Charges	599.114,88 €	TOTAL des Produits	599.245,17 €
Boni de l'exercice	130,29 €		

Asbl foyer culturel de PERWEZ - Bilan - Exercice 2020 - Approbation - 1.854 - / bm

- Vu le bilan du Foyer Culturel pour l'exercice 2020 arrêté par l'Assemblée générale ordinaire le 10 juin 2021 et reçu à l'Administration communale le 30 juin 2021 ;
- Entendu le rapport de Monsieur Jules IMBERECHTS, Trésorier du Foyer Culturel ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

Article unique :

d'approuver le bilan de l'exercice 2020 du Foyer Culturel arrêté le 10 juin 2021 aux montants suivants :

CHARGES		<u>PRODUITS</u>		
- Immobilisations corporelles	12.855,97 €	- Réserve obligatoire	3.273,43 €	
- Créances	30.351,91 €	- Résultats reportés	87.617,29 €	
- Valeurs disponibles	221.805,60 €	- Provisions pour risques et charges	44.489,24 €	
- Autres	7.678,62 €	- Dettes	137.312,14 €	
		- Autres	0,00 €	
		- Subsides en capital	0,00 €	
TOTAL de l'Actif	272.692,10 €	TOTAL du Passif	272.692,10 €	

4. Asbl foyer culturel de PERWEZ - Budget 2021 - Approbation - 1.854 - / bm

- Vu le budget Foyer Culturel pour l'exercice 2021 arrêté par l'Assemblée générale ordinaire le 10 juin 2021 et reçu à l'Administration communale le 30 juin 2021 ;
- Entendu le rapport de Monsieur Jules IMBERECHTS, Trésorier du Foyer Culturel ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :



Article unique:

d'approuver le budget de l'exercice 2021 du Foyer Culturel arrêté le 10 juin 2021 aux montants suivants :

CHARGES		PRODUITS	
- Frais spécifiques des activités	105.219,77 €	- Recettes directes des activités	134.190,00 €
- Services et biens divers	84.265,50 €	- Subventions ordinaires d'exploitation	243.518,86 €
- Frais de personnel	413.599,70 €	- Autres produits de fonctionnement	16.925,00 €
- Dotations aux amortissements, réductions de valeurs et provisions pour risques et charges	9.050,00 €	- Produits exceptionnels	14.000,00 €
- Charges exceptionnelles	14.000,00 €	- Produits financiers	0,00 €
- Affectations et prélèvements	150,00 €	- Subventions Emploi – Accords non march, subventions en nature contrat-programme	218.068,04 €
TOTAL des Charges	626.284,97 €	TOTAL des Produits	626.701,90

5. Vérification de l'encaisse du Directeur financier - 2è trimestre 2021 - Communication - -2.073.521.1 / sdw

Conformément à l'article L1124-42 Al. 2, le Collège des Bourgmestre et Echevins communique au Conseil communal le procès-verbal de la vérification de caisse établi suite à la vérification de caisse du 21 juin 2021 et réalisée sur base de la situation de caisse à la date du 11 juin 2021.

Budget communal - Exercice 2021 - Services ordinaire et extraordinaire -Modification budgétaire n°1 - Réformation - Information - -2.073.521.1 / ju

Conformément à l'article 4 du Règlement Général de la Comptabilité Communale (RGCC), le Collège informe le Conseil que la modification budgétaire n°1 (services ordinaires et extraordinaire) de l'exercice 2021 arrêtée par le Conseil communal du 29 avril 2021, est <u>réformée</u>, comme suit :



SERVICE ORDINAIRE

 Situation telle que votée par le conseil communal Recettes globales 12 996 864.61 Dépenses globales

Résultat global

521119/331-01

922/958-01

3,

12 970 155.01 26 707.60

2.

-	The second secon				
Modification des re	acettes				
00010/106-01	123 224,79	au fou de	100 000,00	solt	28 224.79 en plus
000/994-01	0,00	au lou de	130 000,00	scit	130 000.00 en moins
00074/994-01	88 489,70	au feu de	0.00	soit	88 689.70 on plus
021/466-01	1 251 554.83	au leu de	1 253 957.60	soil	2 402.77 on moins
02510/466-09	59 178,69	au leu de	61 249.17	soit	2 070.48 en moins
04030/465-48	121.75	au leu de	120.00	solt	1.75 en plus
13120/465-02	14 317.69	au lou de	10 524.00	solt	3 793.69 en plus
871119/465-48	2 350,90	au fou de	0.00	solt	2 350.90 en plus
Modification des d	épenses				
124118/332-02		ou feu de	0.00	solt	10 000,00 en plus
124119/332-02	0,00	ou lieu de	10 000,000	solf	10 000,00 on moins
521118/124-02	200,00	ou lieu de	0.00	soil	200,00 on plus
521119/124-02	0.00	ou fleu de	200,00	scoid	200,00 en moins
521118/331-01	90,000,00	OU Sou do	0.00	soit	90 000,00 en plus
	00010/106-01 000/994-01 00074/994-01 021/466-01 02510/466-09 04030/465-48 13120/465-02 871119/465-48 Modification des d 124118/332-02 124119/332-02 521118/124-02 521119/124-02	000/994-01 0,00 00074/994-01 88 689,70 021/466-01 251 554 83 02510/466-09 59 178,69 04030/465-46 121,75 13120/465-02 14 317,69 871119/465-48 2 350,90 Modification des dépenses 124118/332-02 10 000 521118/124-02 0,00 521119/124-02 0,00	Modification des recettes 00010/102-01 000/994-01 000/994-01 0000/994-01 0000/994-01 0000/994-01 0000 du feu de 0021/465-01 1251-55483 ou feu de 02510/465-09 59 178,69 ou feu de 04030/465-48 121,75 ou feu de 13120/465-02 14 317,69 ou feu de 871119/455-48 2 350,90 ou feu de Modification des dépenses 124118/332-02 10 00000 ou feu de 521118/124-02 0,00 ou feu de 521119/124-02 0,00 ou feu de 521119/124-02	Madification des recettes 00010/106-01 123 224.79 au feu de 100 000,00 000/994-01 0,00 au feu de 130 000,00 00074/994-01 88 689.70 au feu de 0,00 021/466-01 1251 554.83 au feu de 1 253 957-60 02510/466-09 59 178.69 au feu de 61 249.17 04030/465-48 121.75 au feu de 120,00 13120/465-02 14 317.69 au feu de 10 524.00 871119/465-48 2 330.90 au feu de 10 524.00 871119/465-49 10 000,00 au feu de 0,00 Madification des dépenses 124118/332-02 10 000,00 au feu de 10 000,00 521118/124-02 200,00 au feu de 0,00 521119/124-02 200,00 au feu de 0,00 521119/124-02 0,00 au feu de 200,00 521119/124-02 0,00 au feu de 200,00	Modification des recettes 123 224.77 au feu de 100 000.00 soit 00010/106-01 123 224.77 au feu de 100 000.00 soit 000/974-01 0.00 au feu de 130 000.00 soit 00074/974-01 88 689.70 au feu de 1253 957.60 soit 021/466-01 1 251 554.83 au feu de 1253 957.60 soit 02510/466-09 59 178.69 au feu de 61 249.17 soit 04030/465-48 121.75 au feu de 120.00 soit 131 20/465-02 14 317.69 au feu de 10 524.00 soit 871119/465-48 2 350,90 au feu de 0.00 soit 871119/465-49 10 000.00 au feu de 0.00 soit 124118/332-02 10 000.00 au feu de 0.00 soit 124119/332-02 0.00 au feu de 0.00 soit 521118/124-02 200.00 au feu de 0.00 soit 521119/124-02 0.00 au feu de 0.00 soit

00.00 00.000 09 00.000 1

soit

solt

90 000,00 en plus

90 000,000 en moins

1 000.00 en moins

0.00 autiou do

0.00 culleu de

4. Récapilulation des résultats tels que réformés

Exercice propre	Rocellos	12 654 929.20	Résultats :	0.00
Exercise propre	Dépentes 12 654 929.20	0.00		
Exercices antérieurs	Recettes	190 522,99		-107 452.82
exercices differenti	Déponses	297 975.81	Résultats :	
Prélèvements	Receites	135 000,00	Distriction.	118 750.00
rielevenienis	Dépenses	16 250,00	Résultats :	
Global	Recettes	12 980 452.19	m facilities.	11 297.18
Giordi	Dépanses	12969 155.01	Résultats :	

^{5.} Solde des provisions et du fonds de réserve ordinaire après les présentes modifications budgétaires ;

SERVICE EXTRAORDINAIRE

1	a	Récop	tulatio	n cles	COLUMN	ōh.

Exercice propre	Recettes	4 723 130.10	M. A. C. Carlotte	-588 958,90
	Dépanses	5 3 10 107.00	tésulats :	
Beardage authoris	Recettes	150.00	T atuana	215 250 20
Exercices antérieurs	Déparses	366 000,00	Résultots :	-365 850,00
	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	THE RESERVE AND PERSONS ASSESSED.	The second secon	Contract to the Contract of th
Bellius as a se	Receffes	933 4(8,90	i di din	Are not 60
Prělèvements	Receffes Depenses	933 468,90 660,01	Kóndafi :	952 808,90
Prělèvements Global	THE RESIDENCE OF STREET, STREE	THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE	Résultats :	952 808,90

2, Solde des fonds de réserve extraordinaires après les présentes modifications budgétaires :

- Fonds de réserve extraordinaire : 2.517 504,78 € (*)

- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2013 - 2016 : 16.950,00 € (*)

- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2017 - 2018 : 383,239,00 € (*)

- Fonds de réserve extraordinaire FRIC 2019 - 2021 : 0.00 € (*)

(*) : En l'attente de l'arrêt des comptes 2016, 2019 et 2020

- 7. Personnel communal - Déplacements de service - Modification des taux d'indemnités pour frais de parcours pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 - -2.087.422 / ju
- Considérant la délibération du Conseil communal du 20 août 2020, décidant de fixer

⁻ Provisions : 0.00 € (*) - Fonds de réserve : 620 078,48 € (*)



le montant de l'indemnité kilométrique à 0,3542 €, pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, et décidant que l'utilisation, pour les déplacements de services, donne droit à cette indemnité kilométrique :

- o D'une motocyclette personnel, d'un cyclomoteur personnel,
- o D'un véhicule personnel;
- Considérant la délibération du Conseil communal du 20 août 2020, décidant de fixer le montant de l'indemnité kilométrique à 0,24 €, pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, et décidant que l'utilisation, pour les déplacements de services, donne droit à cette indemnité kilométrique :
 - o d'une bicyclette personnelle,

le montant restant inchangé par rapport à la délibération du Conseil communal du 19 juillet 2012 ;

- Considérant que l'utilisation d'une bicyclette privée pour les déplacements de service doit être encouragée ;
- Considérant que les frais inhérents à l'utilisation d'une bicyclette ne sont pas comparables aux frais d'utilisation d'un véhicule à moteur (voiture, motocyclette ou cyclomoteur), du fait que les charges relatives à ces derniers sont différentes et plus importantes (frais de carburant, d'entretien, assurances, taxe de circulation, usure du véhicule, ...);
- Considérant que dans le cadre des déplacements de service, l'indemnité kilométrique pour les frais de parcours en bicyclette doit dès lors être moins élevée que celle octroyée pour les véhicules à moteur;
- Considérant la circulaire 695 de l'Arrêté royal 08 juin 2021, portant règlementation générale en matière de frais de parcours, adaptant le montant de l'indemnité kilométrique à 0,3707 €;
- Considérant l'Arrêté royal du 20 avril 1999 accordant une indemnité pour l'utilisation de la bicyclette aux membres du personnel de certains services publics ;
- Considérant la circulaire du Ministère de la Région wallonne du 31 aout 2006 (Moniteur Belge du 12 septembre 2006) relative à l'octroi d'allocations et d'indemnités dans la fonction publique locale, préconisant une indemnité de 0,15 euros par kilomètre parcouru, le nombre de kilomètres par trajet étant arrondi à l'unité supérieure. Cette indemnité de 0,15 € par kilomètre parcouru doit être multipliée par le coefficient d'indice-pivot étant, depuis mars 2012, à 1,5769 ;
- Considérant que l'avis financier a été sollicité auprès de Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction en date du 23 juin 2021 ;
- Considérant l'avis favorable n°SDW20/184 du 24/06/2021 de Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction ;
- Vu les dispositions légales en la matière ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

<u>Article 1 er</u>: d'accorder aux agents communaux qui utilisent, pour les déplacements de

service, leur véhicule personnel (voiture, motocyclette ou cyclomoteur), une indemnité kilométrique fixée à 0,3707 €,

Cette indemnité couvre la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022.

Article 2 : d'accorder aux agents communaux qui utilisent, pour les déplacements de

service, leur bicyclette personnelle, une indemnité kilométrique, fixée à 0,24 € (0,15 € * 1,5769),

Cette indemnité couvre la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022.

<u>Article 3</u>: de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue à :

Madame Émilie CHATORIER, Directrice générale ff.

- Madame Stéphanie DE WACTHER, Directrice financière ff.



- Inondations Marché de service Marché en urgence Réalisation de trois chambres de visites complètes et une rehausse de chambre de visite rue Trémouroux - Délibération du Collège du 29 juillet 2021 - Communication -Admission - 1.857.073.541 - / bm
- Vu la Constitution ;
- Vu l'article L1311-5 du CDLD qui mentionne que : « Le Conseil communal peut toutefois pourvoir à des dépenses réclamées par des circonstances impérieuses et imprévues, en prenant à ce sujet une résolution motivée.
 - Dans le cas où le moindre retard occasionnerait un préjudice évident, le collège communal peut, sous sa responsabilité, pourvoir à la dépense, à charge d'en donner, sans délai, connaissance au conseil communal qui délibère s'il admet ou non la dépense.
 - Les membres du collège communal qui auraient mandaté des dépenses payées en exécution des alinéas 1er et 2 mais rejetées des comptes définitifs, sont personnellement tenus d'en verser le montant à la caisse communale.»;
- Considérant la délibération du Collège communal du 29 juillet 2021 décidant de passer un marché de service, en urgence, pour la réalisation de trois chambres de visites complètes et une rehausse de chambre de visite rue Trémouroux sous la responsabilité du Collège pour un montant de 9.170,00 € TVAC ;
- Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Considérant les différentes interventions de Monsieur André ANTOINE et Monsieur Michel JANDRAIN, Conseillers communaux;
- Considérant l'intervention de Monsieur Etienne RIGO, Echevin et de Madame Véronique DE BROUWER, Echevine;
- Considérant les interventions de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE par 12 voix POUR et 2 abstention(s):

- Article 1er: d'admettre la dépense réclamée par des circonstances impérieuses et imprévues à laquelle le Collège communal a pourvu en date du 29 juillet 2021 pour la réalisation de trois chambres de visites complètes et une rehausse de chambre de visite rue Trémouroux pour un montant de 9.170,00 € TVAC.
- Article 2 : d'annexer la délibération du Collège du 29 juillet 2021 à la présente décision.
- Article 3 : de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue : -à Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.
- Fabrique d'église Saint Jean Baptiste de Wastines Compte de l'exercice
 2020 Approbation 1.857.073.521.8 / bm
- Vu la Constitution et plus particulièrement ces articles 41 et 162 ;
- Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et plus particulièrement son article 6, §1er, VIII, 6 ;
- Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et plus particulièrement ses articles L1321-1, 9°, et L3111-1 à L3162-3;
- Vu le décret impérial du 30 décembre 1809 concernant les Fabriques des églises ;
- Vu la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, telle que modifiée par le décret du 13 mars 2014;
- Vu la circulaire ministérielle du 12 décembre 2014 relative aux pièces justificatives se rattachant aux actes adoptés par les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus;



- Vu le compte de la Fabrique d'église de Saint Jean Baptiste de Wastines, pour l'exercice 2020;
- Considérant les pièces justificatives jointes au compte de la Fabrique ;
- Considérant qu'en date du 17 juin 2021, le trésorier a élaboré le projet de compte, pour l'exercice 2020 ;
- Considérant que le compte a été soumis au Conseil de Fabrique au cours de la séance du 23 juin 2021 ;
- Considérant que le compte susvisé reprend, autant au niveau des recettes qu'au niveau des dépenses, les montants effectivement encaissés et décaissés par la Fabrique d'église de Saint Jean Baptiste de Wastines au cours de l'exercice 2020 ;
- Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

Article 1 er : d'approuver le compte de la Fabrique d'église de Saint Jean Baptiste de Wastines, pour l'exercice 2020, voté en séance du Conseil de Fabrique du 23 juin 2021.

Ce compte présente les résultats suivants :

Recettes ordinaires totales	11.620,66 €
- dont une intervention communale ordinaire de secours de :	10.237,01 €
Recettes extraordinaires totales	0,00 €
- dont une intervention communale extraordinaire de secours de :	0,00€
- dont un boni comptable de l'exercice précédent de :	0,00 €
Dépenses ordinaires du chapitre I totales	2.310,90 €
Dépenses ordinaires du chapitre II totales	4.211,76 €
Dépenses extraordinaires du chapitre II totales	689,47 €
- dont un mali comptable de l'exercice précédent de :	689,47 €
Recettes totales	10.620,66 €
Dépenses totales	7.212,13 €
Résultat comptable	4.408,53 €

Article 2 : de joindre les pièces justificatives suivantes :

- l'ensemble des factures ou souches ;
- les mandats de paiement ;
- l'ensemble des extraits de compte ;
- un relevé détaillé, article par article, des recettes.

Article 3:

de transmettre, en application de l'article 6 de la loi du 4 mars 1870 sur le temporel des cultes, telle que modifiée par le décret du 13 mars 2014, une copie du compte ainsi qu'une copie de toutes les pièces justificatives à :

- à l'Organe représentatif du culte reconnu.

PATRIMOINE

- 10. Voirie de liaison entre la sortie 11 de l'E411 et la zone d'activités économiques de PERWEZ - Rétrocession d'une parcelle expropriée appartenant à la Commune et au CPAS et cadastrée 1ère division, section C n° 620A - Approbation des projets d'actes - -2.073.511 / js
- -Vu la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'expropriation judiciaire :
- -Vu le Décret wallon du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation (M.B. 18.12.2018);



- -Vu l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 janvier 2019 portant exécution du décret du 22 novembre 2018 relatif à la procédure d'expropriation ;
- -Vu la circulaire ministérielle du 23 juillet 2019 relative à la phase administrative de la procédure d'expropriation en Région wallonne ;
- -Considérant que ces trois derniers éléments sont entrés en vigueur après la présente procédure et ne sont donc pas d'application ;
- -Vu la circulaire du ministre des pouvoirs locaux, de la ville, du logement et de l'énergie du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, abrogeant la circulaire du 20 juillet 2005 relative aux ventes d'immeubles ou acquisitions d'immeubles par les communes, les provinces et les C.P.A.S.;
- -Considérant le projet de réalisation d'une voirie de liaison entre la sortie 11 de l'E411 et la zone d'activités économiques de PERWEZ ;
- -Considérant que cette route a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Ministre Philippe HENRY le 07 juillet 2011 ;
- -Considérant qu'il s'agit d'un projet d'utilité publique ;
- -Vu l'Arrêté Ministériel du 20 février 2019 en vertu duquel le Comité d'acquisition a été chargé de procéder aux expropriations requises dont, notamment, une emprise de terre de 41 ares 40 centiares faisant partie de la parcelle cadastrée 1ère division, section C n°592A d'une superficie totale de 2 hectares 16 ares et 53 centiares ;
- -Considérant que cette acquisition a été effectuée en vue de permettre la réalisation de la liaison entre la N29 (chaussée de Charleroi) et la N243 (chaussée de Wavre) :
- -Considérant que la Commune de PERWEZ est propriétaire d'une partie de cette parcelle pour l'équivalent de 11 ares 36 centiares sur base d'un acte reçu par le Bourgmestre de PERWEZ le 02 mai 1910 (le CPAS de PERWEZ étant propriétaire du solde);
- -Considérant que cet acte n'a jamais été retrouvé et qu'il est impossible de localiser la partie appartenant à la Commune avec précision ;
- -Considérant que par le Jugement provisionnel prononcé le 24 septembre 2019 par la Justice de Paix de Jodoigne, la Région wallonne a acquis le bien dont question (parcelle de terre sise en lieu-dit « Doyerie » cadastrée commune de Perwez 1ère division, section C n°592A d'une superficie de 41a 40ca et s'étant vu attribué le numéro parcellaire réservé C620-A-P0000) pour un montant de 58.950,00 € (pour la Commune et le CPAS) ;
- -Considérant que l'indemnité en faveur de l'exploitant (Monsieur Gilbert MANDELAIRE) s'élevait à 10.170,00€ ;
- -Considérant que ces montants (58.950,00€ et 10.170,00€) ont été déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations le 17 octobre 2019 et n'ont pas été transmis aux anciens propriétaires expropriés ni à l'exploitant ;
- -Considérant que suite à cette expropriation, le numéro cadastral de la zone concernée a été attribué section C n°620A ;
- -Considérant, par décision du Ministre Président et du Ministre en charge de ces matières, que les biens acquis ne recevront pas la destination d'utilité publique prévue ; que les financements de la nouvelle voirie ont été retirés ;
- -Considérant que le pouvoir expropriant a définitivement renoncé au projet visé par l'expropriation ;
- -Considérant, de ce fait, que la nouvelle voirie de liaison ne sera pas réalisée et que le bien exproprié n'a pas été affecté à la destination pour laquelle l'expropriation a été décrétée ;
- -Considérant que le droit de rétrocession est exercé indivisiblement par tous les anciens propriétaires, héritiers ou ayants droits ;
- -Vu le courrier du 20 février 2020 du Service Public de Wallonie, Département des Comités d'Acquisition, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE, proposant à la Commune de faire valoir son droit à rétrocession pour la parcelle de terre susmentionnée;
- -Considérant la délibération du Conseil communal du 20 mai 2020 décidant d'exercer son droit de rétrocession pour la partie de parcelle de terre d'une superficie de 41a 40ca, sise au lieu-dit « Doyerie » à PERWEZ, initialement cadastrée 1 ère division, section C n°592A partie et s'étant vu attribué le nouveau numéro parcellaire section C n°620A dans le cadre de l'expropriation ayant donné droit à une indemnité d'un montant total de 3.436,38 EUR pour la Commune de PERWEZ;
- -Considérant, sur ces bases, que les titulaires du droit de rétrocession n'ont pas renoncé à leur droit de rétrocession ;



- -Considérant le courriel du 12 mars 2021 de Madame Catherine LAMBERT, Commissaire auprès du Service public de Wallonie Comité d'Acquisition du Brabant wallon proposant deux projets d'actes portant sur la rétrocession dont objet et sur la décharge des parties concernées par cette parcelle pour le remboursement du montant concerné ;
- -Considérant que le projet d'acte de décharge vise à autoriser la Caisse des Dépôts et Consignations à verser le montant total (69.120,00€) sur le compte du Service public de Wallonie (qui était l'autorité expropriante) ;
- -Considérant que le projet d'acte de rétrocession ne donne lieu à aucune remarque particulière et permettra de revenir à la situation antérieure à l'expropriation ;
- -Considérant que le bail à ferme préexistant à l'expropriation a pris fin par l'effet du jugement du 24 septembre 2019 par la justice de paix du canton de JODOIGNE ; que le bail devra être renouvelé en respectant la législation en vigueur ;
- -Considérant que les frais résultants des actes seront à charge du cédant (Service public de Wallonie) :
- -Considérant que la présente rétrocession a lieu en application de l'article 23 de la loi du 17 avril 1835 ;
- -Considérant que la présente rétrocession bénéficie de l'exemption prévue par l'article 161, 2° du code des droits de l'enregistrement d'hypothèque et de greffe ;
- -Considérant qu'il semble adéquat de désigner le Comité d'acquisition du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE afin de représenter la Commune pour la signature des actes ;
- -Vu le Décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié :
- -Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre :
- -Sur proposition du Collège communal ;
- -Considérant les différentes interventions de Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal;
- -Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE par 11 voix POUR (ALDRIC J., BIDOUL V., DAMS J., DE BROUWER V., FLABAT A., GODFRIAUX J., GREDE P., HEMPTINNE M., MARCHAND L., RIGO E., SEVERIN D.), 3 voix CONTRE (ANTOINE A., JANDRAIN M., PEETERS F.) et 0 abstention(s):

- <u>Article 1^{er}</u>: de marquer son accord sur les projets d'actes de décharge et de rétrocession, ciannexés, relatifs à la parcelle de terre d'une superficie de 41a 40ca, sise au lieudit « Doyerie » à PERWEZ, cadastrée 1^{ère} division, section C n°620A.
- Article 2 : de mandater le Comité d'Acquisition Direction du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE en vue d'authentifier les actes.
- de dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription des actes.
- Article 4 : de publier la présente décision conformément à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.
- <u>Article 5 :</u> de transmettre copie de la présente délibération accompagnée des projets d'actes pour suites voulues :
 - au Comité d'acquisition Direction du Brabant wallon, chaussée des Collines
 52 à 1300 WAVRE.
- 11. Vente d'une partie de parcelle communale sise fin de la rue du Ponceau à Thorembais-Saint-Trond Approbation des projets d'actes (vente et rupture de bail à ferme) Décision -2.073.511.2 / js
- -Considérant que la Commune est propriétaire d'un terrain situé au lieu-dit « closière D'Odvrenge » entre l'ancienne ferme d'Odvrenge et la fin de la rue du Ponceau à Thorembais-Saint-Trond, cadastré 5^{ème} division, section B n°706A;
- -Considérant que, d'après les données cadastrales, cette parcelle présente une superficie de 1 hectare et 41 ares ;
- -Considérant que cette parcelle longe la propriété de Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, rue du Ponceau 87 à 1360 Thorembais-Saint-Trond ;



- -Considérant le courrier du 23 juin 2020 de Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, marquant leur intérêt pour l'achat d'une partie de cette propriété communale (+/- 1,04 are) et sollicitant la Commune à ce sujet ;
- -Considérant que cette demande est justifiée par la proximité de leur habitation sur cette partie de la parcelle communale ;
- -Considérant le plan de mesurage du 14 avril 2020 rédigé par Monsieur Guillaume ANDRE, géomètre au bureau SAGEO, rue de Tirlemont 84f/3 à 4280 HANNUT, reprenant cette partie de la parcelle communale d'une contenance de 1,04 are (précadastrée B706B) ;
- -Considérant la délibération du Collège communal du 27 août 2020 désignant le Comité d'acquisition du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE afin d'établir la valeur de cette partie de la parcelle et de réaliser la procédure de vente en cas d'accord de Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, sur le montant qui sera proposé ;
- -Considérant le courrier du 28 décembre 2020 du Comité d'acquisition du Brabant wallon nous informant que la valeur vénale de ce terrain a été fixée à 3.200,00 € et précisant que ce prix n'intégrait pas les coûts éventuels d'une dépollution du terrain ;
- -Considérant que par ce même courrier, le Comité d'acquisition du Brabant wallon mentionne qu'un « accord préalable de renoncement au bail de l'exploitant (agricole) et à son droit éventuel de préemption devra être obtenu avant la passation de l'acte authentique de vente ;
- -Considérant que le terrain dont objet est situé en zone agricole ;
- -Considérant que l'ensemble de la parcelle est exploité par Monsieur Philippe LAMBRET, rue de Coquiamont 2 à 1360 PERWEZ (Thorembais-les-Béguines) ;
- -Considérant le courriel du 07 janvier 2021 de Monsieur Philippe LAMBRET, marquant son accord sur la vente de cette partie de terrain d'une contenance d'1,04 are sans modification de son fermage ;
- -Considérant que cette partie de terrain est située à proximité de fossés qui en limitent fortement son exploitation agricole ;
- -Considérant le courriel du 18 janvier 2021 de Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, confirmant leur intérêt pour l'acquisition de ce terrain d'une contenance approximative de 1,04 ares pour un montant de 3.200,00 € ;
- -Considérant que les frais d'actes seront à charge des acquéreurs ;
- -Considérant la circulaire ministérielle du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux ;
- -Considérant que cette circulaire mentionne que la décision de vente en gré à gré sans publicité est envisageable mais doit être dûment motivée, in concreto, au regard de l'intérêt général ;
- -Considérant que tel soit le cas pour le présent terrain ;
- -Considérant, en effet, que ce terrain de 1,04 are est :
 - totalement enclavé:
 - ne dispose d'aucun accès à une voirie publique ;
 - situé en zone agricole et tous les terrains voisins sont également en zone agricole ;
- -Considérant, outre la parcelle de Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, que ce terrain d'1,04 are longe seulement une seule parcelle (B718) qui est également en zone agricole à cet endroit ; que la contiguïté de ces deux terrains se fait sur +/-3,32 mètres ;
- -Considérant que l'exploitant agricole a marqué son accord sur la vente de ce terrain d'1,04 ares (cfr ci-avant) ;
- -Considérant que cette disposition et ces éléments démontrent clairement que le recours à la vente en gré à gré sans publicité à un riverain direct (Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT) semble justifiée car ils sont les seuls à avoir un intérêt à acquérir cette partie de parcelle ;
- -Considérant qu'il s'agit d'une propriété communale depuis des temps immémoriaux ;
- -Considérant que ce terrain n'a jamais été affecté au domaine public et qu'aucun usage public n'est connu ; que la procédure de désaffectation du bien au domaine public ne doit dès lors pas être suivie dans le cadre présent ;
- -Considérant l'avis favorable n°SDW 21/046 de la Directrice financière faisant fonction ;
- -Considérant que la recette de la vente pourra être prélevée pour alimenter le fonds de réserve extraordinaire ;
- -Considérant la délibération du Conseil communal du 25 février 2021 décidant de vendre en



gré à gré sans publicité une partie du terrain situé au lieu-dit « closière D'Odvrenge » entre l'ancienne ferme d'Odvrenge et la fin de la rue du Ponceau à Thorembais-Saint-Trond, cadastré 5ème division, section B n°706A partie tel que mentionnée au plan de mesurage du 14 avril 2020 rédigé par Monsieur Guillaume ANDRE, géomètre au bureau SAGEO, rue de Tirlemont 84f/3 à 4280 HANNUT, pour une contenance approximative de 1,04 are à Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, rue du Ponceau 87 à 1360 Thorembais-Saint-Trond pour un prix de vente de 3.200,00 € (hors frais) :

- -Considérant que cette délibération a été publiée pendant 15 jours dans les valves communales ;
- -Considérant que cette publication n'a suscité aucune réclamation ;
- -Considérant les courriels du 16 juin 2021 de Monsieur Patrick LAGASSE, commissaire auprès du Comité d'Acquisition Direction du Brabant wallon proposant le projet d'acte de vente et le projet d'acte de cessation d'occupation ;
- -Considérant que l'exploitant agricole a marqué son accord sur la vente de ce terrain d'1,04 ares (cfr ci-avant); que le projet d'acte de cessation d'occupation vise à officialiser la rupture du bail à ferme (avec renonciation du droit de préemption) qui existait au profit de l'usage de ce terrain par Monsieur Philippe LAMBRET;
- -Considérant que le projet d'acte mentionne que l'exploitant agricole s'engage à libérer les lieux dès la signature de l'acte et à les laisser à l'entière disposition du propriétaire ;
- -Considérant que le projet d'acte mentionne que tous les frais sont à charge du Pouvoir public
- -Considérant que le second projet d'acte porte sur la vente en gré à gré de cette partie de terrain à Monsieur Charles-Antoine BREULS de TIECKEN et Madame Mélanie de PIERPONT, rue du Ponceau 87 à 1360 Thorembais-Saint-Trond pour un prix de vente de 3.200,00 € (hors frais):
- -Considérant que le projet d'acte mentionne que tous les frais sont à charge de l'acquéreur ;
- -Considérant qu'il semble adéquat de désigner le Comité d'acquisition du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE afin de représenter la Commune pour la signature des deux actes :
- -Vu le Décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié ;
- -Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- -Sur proposition du Collège communal ;
- -Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

- Article 1^{er}: de marquer son accord sur les deux projets d'actes de vente et de cessation d'occupation, ci-annexés, relatifs à la parcelle de terre d'une superficie de 01 a 04ca, sise au lieu-dit « Closière d'Odvrenge» à Thorembais-Saint-Trond, cadastrée 5ère division, section B n°706B (partie du 706A).
- Article 2 : de mandater le Comité d'Acquisition Direction du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE en vue de signer les actes en lieu et place des représentants communaux.
- <u>Article 3</u>: de dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription des actes.
- Article 4 : de publier la présente décision conformément à l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.
- <u>Article 5</u>: de transmettre copie de la présente délibération accompagnée des projets d'actes pour suites voulues :
 - au Comité d'acquisition Direction du Brabant wallon, chaussée des Collines 52 à 1300 WAVRE.

ENERGIE

 Marché de travaux - Remplacement des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire de 4 logements (avenue des Tourterelles) - Choix du mode



de passation du marché - Fixation des conditions - Décision - -1.778.5 /

- Considérant que les quatre logements sis avenue des Tourterelles 28 A, B, C et D sont actuellement chauffés par une chaudière mazout commune;
- Considérant que l'eau chaude sanitaire des quatre logements est produite par cette même chaudière ;
- Considérant que la chaudière date de 1986 et que le brûleur a été remplacé en 2019 ;
- Considérant que l'installation est toujours conforme mais que ses performances énergétiques sont faibles ;
- Considérant qu'une seule citerne à mazout alimente à la fois la chaudière des logements et une seconde chaudière qui chauffe une salle de l'école Da Vinci ;
- Considérant les factures de mazout comprennent donc les consommations des 2 chaudières;
- Considérant que les locataires, selon leur bail, payent une provision pour le chauffage ;
- Considérant que nous ne savons pas évaluer les consommations de chaque logement ;
- Considérant que le gaz de ville est disponible dans la rue ;
- Considérant la proposition des services techniques communaux d'équiper chaque logement d'une installation gaz individuelle et d'un compteur gaz séparé ;
- Considérant que cela nécessiterait :
- de modifier les circuits d'eau de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour fonctionner par logement.
- de raccorder chaque logement au réseau de gaz de ville,
- d'installer 4 nouvelles chaudières ;
- Considérant que cela permettrait :
- de séparer totalement les installations des logements et de la salle de l'école Da Vinci,
- d'améliorer les performances énergétiques des logements,
- d'éviter une gestion complexe des charges pour le chauffage ;
- Considérant le cahier des charges établi par les services techniques communaux ;
- Considérant que les travaux comprennent notamment :
 - le démontage et l'évacuation de l'installation existante,
 - la fourniture et la pose de 4 chaudières gaz murales,
 - la fourniture et la pose d'une nouvelle régulation,
 - la fourniture et la pose d'une détection gaz,
 - la fourniture et la pose de tous les éléments nécessaires au raccordement gaz des installations,
 - l'adaptation des circuits hydrauliques ;
- Considérant que le montant du marché est estimé à 55.000,00 € HTVA ;
- Considérant que ce marché peut faire l'objet d'un marché de travaux par procédure négociée sans publication préalable sur base de l'article 42, § 1, 1° a de la loi du 17 juin 2016 (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 139.000,00 €);
- Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'un crédit budgétaire existe ;
- Considérant que des crédits budgétaires sont inscrits à l'article 922/72460 :20210035.2021 pour un montant de 75.000,00 €, qu'ils sont suffisants :
- Considérant que l'avis du service des finances a été sollicité en date du 28/07/2021 ;
- Considérant que l'avis finance n°SDW21/205- extra du 02 août 2021 rendu par Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction, est favorable ;
- Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures :
- Vu l'Arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, et ses modifications ultérieures;
- Vu l'Arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ses modifications ultérieures ;
- Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures;
- Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, tel que modifié;
- Vu le décret du 22 novembre 2007 modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article 9 relatif à la tutelle générale d'annulation ;
- Entendu Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;



- Sur proposition du Collège communal;

- Considérant l'intervention de Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal;

- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er:

pour de passer un marché de travaux pour le remplacement des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 4 logements sis avenue des Tourterelles 28 A, B, C et D, comprenant notamment :

- le démontage et l'évacuation de l'installation existante,

- la fourniture et la pose de 4 chaudières gaz murales,

- la fourniture et la pose d'une nouvelle régulation,

- la fourniture et la pose d'une détection gaz,

- la fourniture et la pose de tous les éléments nécessaires au raccordement gaz des installations,

- l'adaptation des circuits hydrauliques.

Article 2 : de fixer le montant du marché à 55.000,00 € HTVA.

Article 3:

de choisir comme mode de passation, la procédure négociée sans publication préalable sur base de l'article 42, § 1, 1° a de la loi du 17 juin 2016 et ses modifications ultérieures (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 139,000,00 €).

Article 4:

d'approuver le cahier spécial des charges établi à cet effet.

Article 5:

de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue : à Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.

LOGEMENT

13. Proposition d'un bail d'habitation type - Décision - -2.073.513.2 / AH

- -Vu le Code civil, en particulier ses articles 1708 et suivants ;
- -Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
- -Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2018 ·
- -Vu le Décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié :
- -Considérant que la Commune gère 9 logements : trois logements Tremplin situées avenue des Tourterelles 28 A, B et C, un logement Transit situé avenue des Tourterelles 28D, un logement situé rue des Marronniers 17A, deux logements d'Insertion situés rue de Mellemont 1A et B et deux logements appartenant à la S.L.S.P. NOTRE MAISON situés rue du Blanc Bois 42 et avenue des Chardonnerets 12 ;
- -Considérant la délibération du Conseil communal du 28 janvier 2021 approuvant les modifications du Règlement des logements Tremplins ;
- -Considérant que le logement de Transit et les logements d'Insertion nécessitent une convention particulière ;
- -Considérant qu'il serait opportun d'adapter ce modèle de bail type pour la location des logements gérés par la Commune (excepté le logement de Transit et les logements d'Insertion) ;
- -Considérant le modèle de bail de résidence principale établi par le Gouvernement wallon, en exécution de l'article 3 §4 du décret du 15 mars 2018 ;
- -Considérant que le modèle de bail communal pourrait se baser sur le modèle du Gouvernement wallon, en l'adaptant aux logements perwéziens et en ajoutant une clause de solidarité ;
- -Considérant la décision du Conseil Communal du 25 février 2021 d'approuver un modèle de bail :
- -Considérant que ce modèle n'est pas complet ou que certains points doivent être adaptés ;
- -Considérant que l'annexe au bail d'habitation obligatoire ;
- -Considérant la proposition de bail d'habitation type adaptée :
- Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Considérant l'intervention de Madame Florence PEETERS, Conseillère communale;



-Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

<u>Article unique</u>: d'approuver le modèle et les annexes ci-dessous comme bail d'habitation type destiné aux logements pris en gestion par la Commune.

CONTRAT DE BAIL POUR IMMEUBLE À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

ENTRE:

La Commune de PERWEZ, rue E. de Brabant 2 à 1360 PERWEZ, dont le numéro d'entreprise est 0206.492.610, représentée par Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre, et Madame Emilie CHATORIER, Directrice générale f.f., en vertu d'une décision du Collège communal de PERWEZ, en séance du [date], dénommée ci-après « le bailleur »,

ET

Monsieur XX, né le xx à xx, état civil, domicilié rue xxx à 1360 PERWEZ; Madame XX, née le xx à xx, état civil, domiciliée rue xxx à 1360 PERWEZ; dénommé(s) ci-après « le preneur »,

Il A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Objet de la location

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte le bien situé [adresse] à 1360 PERWEZ comprenant [indiquer tous les locaux qui font partie de l'objet du bail, extérieur éventuel].

Article 2. Certificat de performance énergétique

Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du [date] et ayant conclu à un **indice de performance énergétique de** [indice]. Le preneur déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.

Article 3. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de résidence principale.

Le bien loué sera affecté exclusivement à l'usage d'habitation du preneur et de sa famille, à l'exclusion de tout usage professionnel. Aucune activité commerciale ou en qualité d'indépendant ne peut être exercée dans l'habitation.

Article 4. Durée et résiliation anticipée du bail

Le bail est conclu pour une durée de [1-3-9] **an(s)**, prenant cours le [date] et prenant fin le [date]

[Si <3 ans] Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. A défaut, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer.

[Si 9 ans] Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par le bailleur au moins six mois avant l'échéance, et par le preneur au moins trois mois avant l'échéance.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.



A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou autres ayant droit pourront mettre fin au bail, moyennant un préavis d'un mois à notifier au plus tard dans le mois civil suivant la date du décès.

Article 5. Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel de base de [loyer] euros.

Les preneurs sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail.

Ce loyer est indexé, une fois l'an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, suivant l'indice des prix à la consommation selon la formule :

Le loyer indexé est égal à :

loyer de base x nouvel indice indice de départ

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature. (Base 2013).

Le loyer doit être payé avant le 10 du mois auquel il se rapporte et devra être en possession du bailleur avant cette date sur compte **BE15 0910 0017 4730** de l'administration communale de PERWEZ.

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produit de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux légal à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 6. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

SOIT: Le preneur verse une somme de [montant] euros (maximum deux mois de loyer) sur un compte individualisé, ouvert à son nom auprès d'un organisme financier de son choix. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

Le bailleur dispose d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...)

SOIT: Le preneur obtient de la banque, où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de [montant] euros (maximum trois mois de loyer). La banque garantit cette somme au bailleur. Le preneur rembourse à la banque le montant de la garantie bancaire par des versements mensuels endéans la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans. Une fois totalement constituée, la garantie locative produit des intérêts.

SOIT: Le preneur obtient une garantie bancaire de [montant] euros conclue à l'intervention du CPAS (maximum trois mois de loyer). C'est alors le CPAS qui effectue la demande auprès d'e l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur. L'institution remet au bailleur une attestation.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers et des charges.



Article 7. Charges

Sont à charge du preneur :

- -Les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, ainsi que l'abonnement à ces services ;
- -Les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service ;
- -Les frais, taxes, redevances et abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution.

A titre de provision pour les charges de [chauffage/gaz/électricité], le preneur devra verser mensuellement la somme de [montant] **euros**.

Au moins une fois par an, un décompte détaillé des charges couvertes par cette provision sera adressé au preneur. Celui-ci pourra demander à examiner les comptes et exiger la production de justificatifs. A la réception de ce décompte, le bailleur ou le preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

La provision pourra être adaptée de commun accord en fonction des dépenses réelles qu'elles ressortent du dernier décompte effectué.

Article 8. Enregistrement du bail

L'enregistrement, ainsi que les frais éventuels liés à un enregistrement tardif, sont à charge du bailleur.

A défaut d'enregistrement du bail, le délai du congé et l'indemnité prévus à l'article 3 à la charge du preneur ne sont pas d'application pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail adressée par le preneur au bailleur par envoi recommandé, par exploit d'huissier de justice ou par remise entre les mains du bailleur ayant signé le double avec indication de la date de réception, soit demeurée sans effet pendant un mois.

Article 9. Assurances

Le preneur assure sa responsabilité en matière d'**incendie et de dégâts des eaux** préalablement à l'entrée dans les lieux. Si le preneur reste en défaut d'assurer ce risque, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

Article 10. Taxes et impôts

Le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur. Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Province, la Commune ou tout autre autorité publique, sont à charge du preneur.

Article 11. Etat des lieux

Les parties dressent contradictoirement et à l'amiable un état des lieux d'entrée/de sortie détaillé. L'état des lieux d'entrée est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

Article 12. Entretien et réparations

Les réparations locatives et le menu entretien sont à charge du preneur. Ils comprennent notamment : le remplacement des vitres brisées, l'entretien des revêtements des murs et des sols, ainsi que des portes, des fenêtres en ce compris les châssis, les volets, les serrures, ...



(SI le bien est pourvu d'un chauffage central ou une production d'eau chaude individuel): Le preneur fera procéder à l'entretien annuel du chauffe-eau, de l'installation de chauffage, de la cheminée, ... et en produira une attestation à la demande du bailleur.

Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur et notamment celles qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble.

Les parties devront se conformer à la liste des réparations locatives et travaux d'entretien adoptée par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

Article 13. Cession et sous-location

Toute cession et sous-location du bail sont interdites.

Article 14. Modifications et transformations

Le preneur ne peut apporter aucune modification ou transformation au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas de modifications non acceptées, le bailleur ne devra aucune indemnité. Le cas échéant, il pourra exiger la remise des lieux en leur état originel.

Article 15. Visite des lieux à la fin du bail ou en cas de vente

Pendant la durée du préavis ou en cas de vente, le bailleur a le droit de faire apposer des avis de mise en location ou de mise en vente aux endroits les plus apparents.

En outre, pendant les 2 derniers mois qui précèdent l'expiration du contrat de bail ou en cas de vente, le preneur devra tolérer la visite des lieux 2 jours par semaine pendant 2 heures consécutives.

Ces jours et heures seront déterminés de commun accord avec les parties.

Article 16. Litiges

Tout litige relatif au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement (Justice de Paix de Jodoigne).

Article 17. Conditions particulières [uniquement logements Tremplin et Notre Maison]

[uniquement logements Tremplin]Le présent contrat de bail est complété par le Règlement d'ordre intérieur des Logements Tremplin ainsi que par la Charte du Logement Tremplin que le preneur s'engage à respecter.

[uniquement logements Notre Maison]Le présent contrat de bail est complété par le Règlement d'ordre intérieur de la SLSP Notre Maison. Le preneur veillera à renouveler chaque année sa candidature auprès de tout opérateur de logement public.

Annexe:

Note explicative synthétique et pédagogique des dispositions légales relatives au bail d'habitation établie par le Gouvernement wallon en application de l'article 3 §2 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

ANNEXE AU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Définitions :

Le bail de résidence principale (par opposition au bail de droit commun) est le



terme utilisé lorsque le preneur veut se domicilier dans le bien loué. Le **bailleur** est la personne qui donne à louer le bien (généralement, le propriétaire).

Le **preneur** est la personne qui prend le bien en location (généralement, le locataire).

Le **congé** ou **préavis** est l'information officielle que transmet une personne à une autre personne pour faire cesser le bail.

Les charges forfaitaires sont les charges dont le montant est fixé dans le contrat de bail et ne fait pas l'objet d'une régularisation ultérieure. Aucun décompte n'est effectué. À tout moment, les parties peuvent d'un commun accord modifier ce montant ou chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en charges réelles. Les charges provisionnelles sont les charges dont le montant constitue une avance sur les charges réelles. A la fin de chaque trimestre ou au moins une fois par an, un décompte est établi et adressé au preneur sur la base des dépenses réelles. Si le montant total des provisions est trop élevé par rapport au coût des dépenses réelles, le bailleur doit rembourser au preneur la différence, Par contre, si le montant total des provisions ne suffit pas pour couvrir le coût des dépenses réelles, le preneur doit payer la différence au bailleur. La clause d'abandon de recours contre le preneur est la clause prévoyant que le bailleur (ou sa compagnie d'assurance) ne sera pas en droit de se retourner contre le preneur (ou son assurance) en cas de dommages résultant d'un incendie. Ainsi, c'est l'assurance incendie du bailleur qui dédommagera pour les dégâts occasionnés. La clause d'abandon de recours ne permet pas d'assurer les biens du preneur ou sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

Préambule : la discrimination

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination.

Afin d'assurer une meilleure transparence du marché locatif, toute affiche de mise en location, toute annonce dans la presse, tout site internet ou autre forme d'annonce au public de mise en location d'une habitation doit notamment contenir le montant du loyer demandé et des informations sur les charges privées et communes éventuelles. A défaut, les communes peuvent imposer au bailleur une amende administrative de 50 à 200 euros. Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents:

- 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;
- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

De manière générale, le bailleur ne peut refuser l'accès au logement d'un candidat locataire sur la base de **discrimination directe ou indirecte** fondée sur : la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ou les critères apparentés que sont la grossesse, l'accouchement et la maternité ou encore le transsexualisme et le



changement de sexe, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale.

UNIA est une institution publique indépendante qui lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances. Les candidats locataires qui s'estiment victime d'une discrimination peuvent s'adresser auprès de UNIA (https://www.unia.be – numéro de téléphone gratuit 0800 12 800) ou à l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes (http://igvm-iefh.belgium.be). Le bailleur qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée. La victime d'une discrimination peut donc intenter une action civile en vue de compenser le préjudice moral subi. L'indemnité pourra soit refléter le dommage réellement subi à charge pour le plaignant de démontrer l'étendue du préjudice, soit correspondre à une somme forfaitaire fixée à 650 euros ou à 1.300 euros selon les cas.

Le bailleur peut également être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreinte. Cette action en cessation sera intentée devant le Président du Tribunal de première instance saisi comme en référé.

Dans certaines circonstances, le bailleur, auteur de discrimination, encourt une peine de prison allant d'un mois à un an et d'une amende allant de 50 à 1.000 euros outre l'indemnisation de la victime.

L'obligation de non-discrimination vise également les agents immobiliers.

1)Distinction entre une règle impérative et une règle supplétive
Une règle impérative est une règle à laquelle il ne peut pas être dérogé dans le contrat. La règle s'applique même si les parties ont prévu autre chose dans le contrat.

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise lorsqu'une disposition est impérative.

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

2) Exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité
Les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité sont
consignées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007
déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et
portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis , du Code wallon du
Logement (https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284).
Lorsque le logement ne répond pas à ces exigences élémentaires, le preneur,
après une mise en demeure du bailleur, peut saisir le juge de paix et
demander soit l'exécution des travaux nécessaires, assortie le cas échéant d'une
diminution de loyer, soit la résolution du bail aux torts du bailleur avec des
dommages et intérêts.

En effet, selon le Code wallon du logement et de l'habitat durable, 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, le logement ne doit pas présenter un danger pour la santé des occupants.

Pour louer ou mettre en location un petit logement individuel (- de 28 m²) ou un logement collectif, le bailleur doit disposer d'un **permis de location** (pour obtenir des informations à ce sujet, s'adresser au Département du Logement du Service public de Wallonie -

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 - ou à l'administration communale).

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

3) Bail écrit obligatoire

Tout bail de résidence principale doit être établi par écrit. Cet écrit doit **au minimum** préciser :

- L'identité du locataire et du bailleur : nom, deux premiers prénoms, lieu et date de naissance, domicile; s'il s'agit d'une personne morale (ex. une société, une agence immobilière) : dénomination, siège social et n° d'entreprise.
- La date de prise de cours du bail.
- La durée du bail.
- Le type de bail (ex. bail de résidence principale ou bail étudiant).
- La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble loués.
- Le montant du loyer hors charge.
- Le montant et la nature des charges communes éventuelles.
- Le montant et la nature des **charges privatives**, si elles ont un caractère **forfaitaire**.
- L'indication du caractère forfaitaire ou provisionnel des charges privatives et communes éventuelles.
- Dans le cas d'un immeuble où il y a plusieurs logements, si le montant des charges n'est pas forfaitaire, le **mode de calcul des charges** et la **répartition** effectuée.
- L'existence de compteurs individuels ou collectifs.
- La date du dernier **certificat PEB** lorsque celui-ci est requis par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, ainsi que l'indice de performance attribué au bien loué.

Il faut que le bail soit rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties. Chaque exemplaire mentionne le nombre d'originaux qui ont été rédigés et signés. Un exemplaire original sera remis à chaque partie. S'il n'y a que deux parties au contrat (un locataire et un bailleur), il faut donc que le contrat soit établi en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties. Mais en pratique, il faudra un exemplaire supplémentaire, l'un étant destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

<u>4) Enregistrement du bail</u>

Le bailleur doit faire enregistrer le bail au bureau de l'enregistrement du lieu où se situe le logement mis en location. Le bureau de l'enregistrement dépend du « Service public fédéral des Finances ». L'enregistrement du bail peut se faire soit sur place, soit par courrier, même électronique, soit par fax, soit par voie électronique via l'application Myrent.

L'enregistrement est gratuit s'il est réalisé dans les deux mois de la signature du bail.

L'absence d'enregistrement du bail peut avoir des conséquences quant à la résiliation du bail par le preneur (voir point 5 B) 2 et C)).



5) Durée et résiliation (fin) du bail

A. Remarque générale concernant la forme du préavis et la prise de cours des délais de préavis

Dans tous les cas où le préavis peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le préavis est donné. Le préavis doit être donné soit par envoi recommandé, soit par exploit d'huissier de justice, soit remis entre les mains du destinataire ayant signé le double avec indication de la date de réception.

B. Bail de 9 ans

Généralités

Sauf si les parties ont expressément conclu un bail de courte durée ou un bail à vie (voir point C. et E. ci-dessous), tout bail de résidence principale a une durée de 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.

Le contrat de bail prend fin à son échéance normale sans qu'aucun motif ne doive être invoqué ni aucune indemnité versée par les parties, à condition pour le bailleur de notifier un préavis au moins 6 mois avant l'échéance et pour le preneur d'adresser un préavis au moins 3 mois avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans, ni le bailleur ni le preneur n'ont adressé leur préavis, le bail est prorogé (reconduit) à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de mettre pareillement fin au bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

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.

- a) 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 ou cohabitant légal, ses enfants, petits enfants ou enfants adoptifs et les enfants de son conjoint ou cohabitant légal, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint ou cohabitant légal, ses frères, soeurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint ou cohabitant légal.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut cependant expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

- b) A l'expiration du premier et du deuxième triennat (période de 3 ans), 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.
- c) A l'expiration du premier ou du deuxième triennat (période de 3 ans), 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 mettre fin au bail à tout moment, pour autant qu'il notifie un congé de 3 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.

Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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 5), B., 1.), le preneur peut donner un contre-préavis (c'est-à-dire donner à son tour un 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

Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit que les parties peuvent conclure un bail, ou trois baux consécutifs différents, pour une durée totale **n'excédant pas 3 ans**.

Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance du bail 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 (c'est-à-dire devient un bail de 9 ans) à compter du début du contrat.

Dès la deuxième année de la location, le bailleur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au preneur d'une indemnité équivalent à 1 mois de loyer, et ce pour occupation personnelle ou familiale des lieux loués (parents ou alliés jusqu'au second degré). Le preneur peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et le versement au bailleur d'une indemnité équivalent à 1 mois de loyer. Il existe une faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'est pas enregistré (voir point 4). Le preneur peut quitter les lieux loués à tout moment, sans préavis et sans indemnités, si et seulement si une mise en demeure préalable du bailleur de faire enregistrer le bail dans un délai d'un mois est demeurée sans suite.

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 5), B), à l'exception du fait que l'indemnité due par le bailleur lorsqu'il met fin sans motif au contrat de bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent est fixée à 3 mois de loyer.

E. Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire. 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.

6) Indexation du loyer



Si elle n'a pas été exclue expressément, l'indexation du loyer est **autorisée**, à condition que le bail soit enregistré.

L'indexation peut être demandée **au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail** et est calculée selon une formule légale qui tient compte de l'évolution de l'indice santé :

Loyer de base X nouvel indice

Indice de départ

Le **loyer de base** est le loyer qui a été convenu au départ de la location. Le **nouvel indice** est l'indice santé du mois qui précéde celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la date de la signature du bail.

L'indice santé peut être trouvé à l'adresse suivante :

https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer Si le bailleur demande l'indexation du loyer après la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation n'aura d'effet, pour le passé, que pour les 3 mois au plus précédant celui de la demande.

7) Révision du loyer

Il est possible, sous certaines conditions, de procéder à une 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 le preneur mais uniquement au cours d'une période précise : entre le 9e et le 6e mois précédant l'expiration d'une pédiode de 3 ans. Après cette demande, deux solutions sont possibles :

a) soit les parties marquent leur accord sur le principe de la révision du loyer et de son montant;

b) 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 6e et le 3e mois précédant l'échéance du triennat en cours.

8) Frais et charges

En règle générale, il n'est pas précisé qui du preneur ou du bailleur doit s'acquitter de certaines charges. Seul le **précompte immobilier** doit obligatoirement être payé par le bailleur et ne peut donc en aucun cas être mis à la charge du preneur.

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 paiera des charges provisionnelles et a le droit d'exiger du bailleur les justificatifs des factures qui lui sont adressées.

9) 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.



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 obligations du preneur en matière de réparations locatives sont strictement limitées : aucune des réparations réputées à charge du preneur n'incombe à celui-ci quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Le Gouvernement a établi une liste exemplative de la répartition entre le bailleur et le preneur des réparations locatives les plus courantes.

10) Assurance incendie

Ces dispositions sont impératives.

Le preneur répond de l'incendie du bien loué, à moins qu'il ne prouve que celuici s'est déclaré sans sa faute.

La responsabilité du preneur doit être couverte par une assurance. Les parties ont le choix entre deux options :

a) Soit le **preneur** contracte une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il devra apporter la preuve du paiement des primes annuellement. En cas de défaut du preneur d'apporter cette preuve, le bailleur pourra solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il pourra en répercuter les coûts au preneur. La franchise pourra être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée ;

b) Soit le **bailleur** contracte une assurance abandon de recours et en apporte la preuve au preneur. Les coûts de cette assurance sont répercutés au preneur. Le preneur reste responsable d'assurer son mobilier et sa responsabilité vis-à-vis des tiers.

11) Etat des lieux

A. Etat des lieux d'entrée

Les parties **doivent** dresser contradictoirement (c'est-à-dire ensemble, moyennant l'accord des deux parties) un état des lieux d'entrée détaillé et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

Cet état des lieux est **annexé au bail** et est également **soumis à enregistrement**.

Le Gouvernement a arrêté un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

B. Etat des lieux de sortie

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

12) Transmission du bien loué

Lorsqu'un bien loué est vendu, 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 la vente du bien loué.

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, mais néanmoins signé par les parties) a une date certaine à partir du jour de l'enregistrement (voir point 4), 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 officier public, comme un notaire ou un huissier de justice. Un bail verbal n'a jamais de date certaine.

Si le bail a une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur (le nouveau propriétaire) reprendra l'ensemble des droits et des obligations de



l'ancien bailleur.

Si le bail n'a pas de date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué (c'est-à-dire au moment de la vente du bien loué), deux possibilités se présentent :
a) soit le preneur occupe le bien depuis moins de 6 mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité ;
b) soit le preneur occupe le bien depuis 6 mois au moins. L'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur initial (c'est-à-dire qu'il remplace le bailleur initial dans ses droits et obligations), L'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, moyennant un congé de 3 mois notifié au preneur, dans les 3 mois qui suivent la vente du bien, dans les conditions visées au point 5) B. 1.

13) Aide juridique et assistance judiciaire

A. Aide juridique

Aide juridique de première ligne

L'aide juridique de première ligne vise à donner, lors d'une brève consultation, des renseignements pratiques, des informations juridiques ou un premier avis juridique.

Des permanences se tiennent dans les palais de justice, les justices de paix et les maisons de justice ainsi qu'auprès de certaines administrations communales, CPAS ou ASBL qui disposent d'un service juridique. Pour connaître les lieux et les horaires de permanences, il est conseillé de contacter les commissions d'aide juridique, dont les coordonnées sont disponibles sur le site Internet suivant : https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique.

L'aide juridique de première ligne est assurée par des **professionnels du droit**, le plus souvent des **avocats**.

L'aide juridique de première ligne est gratuite et accessible à tous, sans condition de revenus et sans rendez-vous.

Aide juridique de deuxième ligne

L'aide juridique de deuxième ligne permet, sous certaines conditions, d'obtenir la désignation d'un avocat, dont les frais de prestations seront « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuits en fonction des revenus.

Ce sont les Bureaux d'aide juridique (B.A.J.) qui sont compétents pour vérifier le respect des conditions d'octroi, accorder l'aide juridique de deuxième ligne et désigner un avocat. Les Bureaux sont organisés par les barreaux. Afin d'obtenir les adresses et jours de permanence du bureau d'aide juridique le plus proche, il convient de suivre le lien suivant : https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-bai

La demande d'aide juridique peut être introduite soit par courrier au Bureau d'aide juridique de l'arrondissement judiciaire concerné, soit en se rendant directement sur place.

B. Assistance judiciaire

L'assistance judiciaire consiste à dispenser, en tout ou en partie, ceux qui ne disposent pas des revenus nécessaires pour faire face aux « frais de justice ». Elle assure aussi aux intéressés la gratuité du ministère des officiers publics et ministériels (huissiers de justice, notaires, ...) ainsi que la gratuité de l'assistance d'un conseiller technique lors d'expertises judiciaires.

Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux personnes qui justifient de l'insuffisance de leurs moyens d'existence. La décision du Bureau d'aide juridique octroyant l'aide juridique de deuxième ligne, « totalement » (moyennant un forfait comprenant les charges administratives) ou partiellement gratuite, constitue la preuve de moyens d'existence insuffisants. La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou

La demande d'assistance judiciaire est introduite auprès du juge qui traite ou traitera l'affaire, soit en matière de bail, le **juge de paix** qui sera saisi ou est déjà



saisi de l'affaire.

TRAVAUX

- 14. Marché de travaux Création d'un parking à l'arrière de la Bibliothèque, rue Lepage 7 à 1360 PERWEZ - Décompte final - Décision - -1.811.111.2 / JPF
- Considérant la délibération du Conseil communal du 20 aout 2020, décidant de passer un marché de de travaux pour la création d'un parking provisoire à l'arrière de la Bibliothèque, rue Lepage 7 à 1360 PERWEZ comprenant notamment :
 - les travaux préparatoires et les démolitions,
 - les terrassements.
 - la pose d'un revêtement en empierrement pour le parking,
 - la pose d'un égout en béton DN 400,
 - la pose d'avaloirs,
 - les réfections de voirie ;

par procédure négociée sans publicité sur base de l'article 26, § 1, 1° a de la loi du 15 juin 2006 (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 139.000,00 €), pour un montant de 80.000,00 € ;

- Considérant la délibération du Collège du 29 octobre 2020 décidant de désigner la SA GECIROUTE, rue de la Vieille Sambre 124 à 5190 MORNIMONT pour la création d'un parking provisoire à l'arrière de la Bibliothèque, rue Lepage 7 à 1360 PERWEZ, selon son offre du 13 octobre 2020, offre économiquement la plus avantageuse sur base du prix, pour un montant de 67.760,63 € TVAC:
- Considérant la délibération du Collège du 20 mai 2021 décidant d'approuver les travaux supplémentaires n°1 d'un montant estimé de 5.408,05 € TVAC relatifs :
 - au placement d'un tuyau DN400 suite à la discordance entre les plans et le cahier des charges,
 - au placement d'un T de raccordement avec bouchon en bout de canalisation.
- Considérant la délibération du Collège du 17 juin 2021 décidant d'approuver les travaux supplémentaires n°2 d'un montant estimé de 3.638,43 € TVAC relatifs :
 - au criblage des déblais de tranchées,
 - à la nouvelle NMT (Notification de mouvement des terres) relative aux déblais de tranchées,
 - à la pose d'une couche d'émulsion pour la pose de la couche de roulement,
 - la réalisation de fonds de chambre de visite en maçonneries de blocs béton,
- Considérant les états d'avancements approuvés, tels que repris ci-dessous, à savoir :

Etats d'avancements	Montant TVAC	Date d'approbation du Collège	Montants cumulés
n°1	39.043,30 €	17/06/2021	39.043,30 €
n°2	42.611,85 €	17/06/2021	81.655,15 €

- Considérant l'état d'avancement n°3 et final dressé par la SA GECIROUTE, en date du 1er juillet 2021, dressé pour un montant de 11.302,79 € TVAC, visé par Monsieur jean-Pierre FLABAT, attaché technique, en date du 09 juillet 2021 :
- Considérant que le montant total des révisions de prix s'élèvent à -156,18 € TVAC :
- Considérant que le montant total des travaux supplémentaires est estimé à 9.046,48 € TVAC :
- Considérant que le montant des dépassements de quantité présumée s'élève à 16.307,03 € TVAC ;
- Considérant que le montant final de travaux s'élève à 92.957,95 € TVAC
- Considérant que le montant du décompte final est supérieur à 15 % du montant du marché
- Considérant que des crédits budgétaires sont inscrits à l'article 421/73560:2020-0028.2020 ;
- Considérant que la dépense excède le disponible des allocations à l'article 421/73560:20200028.2021, le disponible étant de 86.795,00 € et l'excédent de 6.162,95 €;
- Considérant l'avis favorable n°SDW21/201 du 23 juillet 2021 de Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction, sous réserve d'engager la dépense sous la responsabilité du Collège communal;



- Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures ;
- Vu l'Arrêté Royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, et ses modifications ultérieures ;
- Vu l'Arrêté Royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ses modifications ultérieures ;
- Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures ;
- Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, tel que modifié;
- Vu le décret du 22 novembre 2007 modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article 9 relatif à la tutelle générale d'annulation ;
- Entendu Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Considérant l'intervention de Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

- Article 1er: d'approuver le décompte final des travaux d'un montant de 92.957,95 €, pour la création d'un parking provisoire à l'arrière de la Bibliothèque, rue Lepage 7 à 1360 PERWEZ, exécutés par la SA GECIROUTE, rue de la Vieille Sambre 124 à 5190 MORNIMONT.
- <u>Article 2</u>: d'engager l'excédent de la dépense à l'article 421/73560:2020-0028.2020 du budget extraordinaire de l'exercice 2021 pour un montant de 6.162,95 €.
- Article 3 : de prévoir un budget supplémentaire de 6.162,95 € à l'article 421/73560:20200028.2020 lors de la prochaine modification budgétaire.
- de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue :
 à Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.
- 15. Marché de travaux Forage et équipement d'un puits de captage, de piézomètres profonds et superficiels, rue de Coquiamont (lieu-dit « La Campagnette ») Choix du mode de passation du marché Fixation des conditions Décision -1.778.31 / JPF
- Considérant la délibération du Conseil communal du 30 aout 2016, décidant de passer un marché de services pour réaliser l'étude de faisabilité pour le déplacement des puits de production de la commune de 1360 PERWEZ par procédure négociée sans publicité sur base de l'article 26, § 1, 1° a de la loi du 15 juin 2006 (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 85.000,00 €), pour un montant de 50.000,00 €;
- Considérant la délibération du Collège du 26 octobre 2016 décidant de désigner AQUALE/ECOFOX Développement Rue Ernest Montellier 22, 5380 NOVILLE-LES-BOIS pour réaliser l'étude de faisabilité pour déplacement des puits de production de la commune de 1360 PERWEZ, selon son offre du 06 octobre 2016, pour un montant de 22.342,65 € TVAC;
- Considérant que le puits de reconnaissance a été foré et que les essais de pompage montrent qu'il peut fournir de l'eau en quantité et qualité suffisante ;
- Considérant dès lors qu'il serait utile de procéder au forage d'un second puits sur la même zone
- Considérant qu'il serait utile de prévoir également les forages de piézomètres profonds et superficiels, en vue de déterminer la zone de protection de captage ;
- Considérant la délibération du Collège du 18 mars 2021 décidant d'approuver les services complémentaires n°1 d'un montant estimé de 2.462,04 € TVAC relatifs notamment :
 - à la mission complémentaire d'introduction d'un permis d'environnement, la rédaction du cahier des charges de forage et le suivi de ceux-ci pour le forage d'un second puits, de piézomètres profonds et superficiels ;
- Considérant les clauses techniques du cahier des charges établies par AQUALE/ECOFOX Développement;



- Considérant que les travaux comprennent :
 - les installations de chantier,
 - les travaux de forage d'un puits de captage, de deux piézomètres profonds et de piézomètres superficiels,
 - la fourniture et le placement des installations de pompage,
 - la fourniture et le placement des conduites de rejet des eaux :
- Considérant que le montant du marché est estimé à 140.000,00 € TVAC ;
- Considérant que ce marché peut faire l'objet d'un marché de travaux par procédure négociée sans publication préalable sur base de l'article 42, § 1, 1° a de la loi du 17 juin 2016 (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 139.000,00 €);
- Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'un crédit budgétaire existe ;
- Considérant que des crédits budgétaires sont inscrits à l'article 8742/73260:2021-0013,2021 pour un montant de 100.000,00 €, mais qu'ils sont insuffisants :
- Considérant que l'avis finance n°SDW21/173- extra du 14 juin 2021 rendu par la directrice financière faisant fonction est favorable sous réserve d'augmenter les crédits nécessaires à cette dépense via la prochaine modification budgétaire :
- Vu la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et ses modifications ultérieures ;
- Vu l'Arrêté Royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques, et ses modifications ultérieures :
- Vu l'Arrêté Royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics ses modifications ultérieures ;
- Vu la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information et aux voies de recours en matière de marchés publics, de certains marchés de travaux, de fournitures et de services et de concessions, et ses modifications ultérieures :
- Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux, tel que modifié ;
- Vu le décret du 22 novembre 2007 modifiant certaines dispositions du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article 9 relatif à la tutelle générale d'annulation ;
- Entendu Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

- Article 1er: de passer un marché de travaux pour le forage et équipement d'un puits de captage, de piézomètres profonds et superficiels, rue de Coquiamont (lieu-dit « La Campagnette »), comprenant notamment :
 - les installations de chantier,
 - les travaux de forage d'un puits de captage, de deux piézomètres profonds et de piézomètres superficiels,
 - la fourniture et le placement des installations de pompage,
 - la fourniture et le placement des conduites de rejet des eaux ;
- Article 2 : de choisir comme mode de passation, la procédure négociée sans publication préalable sur base de l'article 42, § 1, 1° a de la loi du 17 juin 2016 et ses modifications ultérieures (montant du marché HTVA ne dépassant pas le seuil de 139.000,00 €).
- Article 3 : d'approuver le cahier spécial des charges établi à cet effet.
- Article 4 : de fixer le montant du marché à 140.000,00 €.
- <u>Article 5</u> : de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue :
 - à Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.

SECRÉTARIAT

16. Zone de Police - Utilisation de BOdyCam - Adaptation - Autorisation -

 Considérant la délibération du Conseil communal en date du 29 avril 2021 décidant d'approuver la demande de régularisation de la zone de Police du Brabant wallon Est afin de pouvoir obtenir l'autorisation requise par l'article 25/3 de la Loi « La Fonction de Police », relative aux bodycams;



- Considérant que cette autorisation relative aux bodycams ne concernent que les agents de la Zone de Police du Brabant wallon Est;
- Considérant le courriel du 21 juin 2021 de Madame Pier'Ann BASTOGNE, Chef de Corps de la zone de Police Brabant wallon Est;
- Considérant que de plus en plus de Zones de Police sont en train de s'équiper de bodycams notamment des ZP de l'arrondissement du Brabant wallon (Nivelles, Waterloo, Braine l'Alleud, Ottignies....):
- Considérant que les Unités de police sont amenées à s'entraider régulièrement et à se prêter main forte;
- Considérant que Madame la Chef de Corps sollicite l'autorisation des Conseils communaux pour permettre aux policiers, qui ne font pas partie de la Zone de Police Brabant wallon Est, de pouvoir lors d'un renfort, faire usage de la bodycam dont ils sont porteurs.
- Considérant qu'il est nécessaire de se conformer à la législation RGPD,
- Considérant que chaque conseil communal de la zone de Police Brabant wallon Est doit donner son autorisation de principe;
- Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

- Article 1er: de permettre aux policiers, qui ne font pas partie de la Zone de Police Brabant wallon Est, de pouvoir lors d'un renfort, faire usage de la bodycam dont ils sont porteurs.
- de transmettre la présente délibération, pour information et suite voulue à Madame Pier'Ann BASTOGNE, Chef de Corps de la zone de Police Brabant wallon Est.

ACCUEIL TEMPS LIBRE

- Accueil Temps Libre Renouvellement de la convention entre la Commune de PERWEZ et l'ASBL Anim'Mômes - Approbation - Décision - /
- Vu le décret de la Communauté Française du 03 juillet 2003 modifié par le décret du 26 mars 2009, relatifs à la coordination de l'accueil des enfants durant leur temps libre et au soutien de l'accueil extrascolaire;
- Considérant la convention établie entre la commune de Perwez et l'ASBL approuvée par le Conseil communal du 31 août 2009 et reconduite chaque année par décision du Conseil communal;
- Considérant que cette convention est renouvelable annuellement ;
- Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
- Sur proposition du Collège Communal ;
- Entendu l'intervention de Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal;
- Après avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

<u>Article 1 er : de renouveler la convention entre la commune de PERWEZ et l'ASBL Anim'Mômes :</u>

« Entre les soussignés :

<u>de première part,</u>

La Commune de PERWEZ, sise rue Emile de Brabant, 2 à 1360 PERWEZ, ici représentée par son Bourgmestre, Monsieur Jordan GODFRIAUX et par sa Directrice Générale ff, Madame Emilie CHATORIER.



ci-après dénommée: « La Commune » ;

<u>et</u>

de seconde part,

L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF «ANIM'MOMES» dont le siège social est établi rue de la Station, 11 à 1360 PERWEZ, ici représentée par son Directeur, Monsieur Paul FRAITEUR, et par sa Présidente, Madame Julie DAMS, agissant en vertu de l'article 9 des statuts, inscrite à la BCE sous le numéro 0817.591.224,

ci-après dénommée: «L'A.S.B.L.»;

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1:

La Commune confie à l'A.S.B.L. qui l'accepte, l'organisation et la gestion :

- des garderies scolaires du réseau communal
- des journées ludiques (organisées à l'occasion des journées pédagogiques du réseau communal)
- des « Journées d'Amusement et de Découvertes » (J.A.D) pendant les congés scolaires, à l'exception des jours fériés et des périodes où est organisée la plaine communale de vacances, et ce, en concertation avec le service Accueil Temps Libre

Cette mission comprend notamment:

- le recrutement des accueillantes à l'exception des agents mis à la disposition de l'asbl par la commune en vertu des conventions de mise à disposition - et leur remplacement en cas d'absence;
- la mise en place et le contrôle d'un système de paiement sécurisé des garderies ;
- le contrôle des présences en collaboration avec les accueillant(e)s ;
- la rétribution des accueillant(e)s ; à l'exception des agents mis à la disposition de l'asbl par la commune en vertu des conventions de mise à disposition ;
- l'établissement de l'attestation fiscale annuelle relative aux frais de garde ;
- les contacts réguliers et la bonne communication avec les directions d'écoles, les enseignants, les accueillantes et les parents;
- la gestion quotidienne de l'A.S.B.L. ;

Article 2:

L'A.S.B.L. s'engage à assumer les missions dont question à l'article 1 en se conformant aux articles 4, 9 et 17 de la loi du 16 juillet 1973 garantissant la protection des tendances idéologiques et philosophiques.

Article 3:

L'A.S.B.L. s'engage à contracter les assurances couvrant sa responsabilité civile ainsi que celles couvrant le personnel qu'elle emploie – à l'exception des trois employés communaux mis à sa disposition-. A cet égard, il est explicitement précisé que les montants et types de couvertures obtenus ne pourront être inférieurs à ceux pratiqués dans les écoles du réseau communal par la Commune de Perwez.

Le contrat originaire sera en conséquence soumis au Collège communal avant signature. La preuve des quittances de paiement lui sera systématiquement adressée suivant la périodicité choisie pour acquitter les coûts du contrat.

Article 4:

L'A.S.B.L. se charge de meubler les locaux mis à disposition par la Commune.

Article 5:

La Commune met à la disposition de l'A.S.B.L. des locaux situés rue de la Station, 11 à 1360 PERWEZ, à charge pour cette dernière d'en jouir en bon



père de famille. En tant qu'occupante, l'A.S.B.L. n'est tenue à ce titre que de la faute lourde de ses préposés.

Article 6:

Toutes les charges afférentes à cette occupation, en ce compris la couverture d'assurance, sauf en ce qu'elle concerne la faute lourde de préposés de l'ASBL, seront prises en charge par la Commune et ce dans les limites du budget approuvé par le Conseil Communal.

Article 7:

Dans les mêmes conditions, la Commune met également à disposition le matériel suivant nécessaire au bon fonctionnement de l'A.S.B.L. :

- la téléphonie ;
- le matériel informatique y compris les connexions internet ;
- les enveloppes et la timbreuse pour le courrier sortant de l'A.S.B.L.,

et ce, dans les limites du budget approuvé par le Conseil Communal. Article 8 :

La Commune s'engage, durant toute la durée de la convention :

- à verser à l'A.S.B.L. le subside prévu au budget annexé à la présente convention pour le premier exercice et soumis à l'approbation du Conseil communal pour les exercices suivants;
- à garantir la viabilité financière de l'A.S.B.L. ;
- à effectuer les copies nécessaires au bon fonctionnement de l'A.S.B.L.,

et ce, dans les limites du budget approuvé par le Conseil Communal. Article 9 :

La présente convention prend effet le 1er septembre 2021 et ce jusqu'au 31 août 2022 inclus.

Article 10:

La convention est renouvelable annuellement par accord et signature des deuxparties.

Article 11:

Le rapport d'activités, le budget et les comptes seront présentés annuellement au Conseil Communal pour approbation.

Article 12

Tous les points non expressément prévus aux présentes sont régis par les lois et règlements en vigueur dans les matières concernées.

La présente convention a été dressée en autant d'originaux que de parties, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien. »

Article 2:

de charger Madame Emilie CHATORIER, Directrice générale ff et Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre de signer la présente convention.

Article 3: de transmettre la présente délibération à :

- Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction ;
- Monsieur Paul FRAITEUR, Directeur de l'ASBL Anim'Mômes.

ENSEIGNEMENT

Règlement du travail pour les enseignants des écoles communales -Approbation - - /

- Vu la loi du 18 décembre 2002, modifiant la loi du 8 avril 1965 instituant les règlements de travail, imposant aux communes et provinces d'adopter un règlement de travail pour leur personnel, en ce compris leur personnel enseignant;
- Vu le décret du 6 juin 1994 fixant le statut des membres du personnel subsidié de l'enseignement officiel subventionné et plus particulièrement en son article 85 (à l'exception de l'enseignement de promotion sociale et de l'enseignement artistique à horaire réduit);



- Vu le décret du 14 mars 2019 portant diverses dispositions relatives à l'organisation du travail des membres du personnel de l'enseignement et octroyant plus de souplesse organisationnelle aux Pouvoirs organisateurs;
- Vu le décret du 2 juin 2006 relatif au cadre organique et au statut des puériculteurs des établissements d'enseignement maternel ordinaire organisés et subventionnés par la Communauté Française;
- Vu le décret du 10 mars 2006 relatif aux statuts des maîtres de religion et professeurs de religion;
- Considérant que le présent règlement de travail s'applique à tous les membres du personnel soumis aux dispositions décrétales précitées;
- Considérant également que ledit règlement de travail a été soumis à la Commission Paritaire locale (COPALOC) en sa séance du 02 juillet 2021 et que l'avis rendu par cette assemblée est unanimement favorable;
- Vu l'article L1122-30 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
- Entendu la présentation de Madame Julie DAMS, Echevine;
- -Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir débattu et en toutes connaissances de causes;

DECIDE à l'unanimité :

- <u>Article 1</u>: d'approuver le règlement du travail des écoles communales de PERWEZ annexé à la présente délibération.
- Article 2 : de soumettre le présent règlement à approbation de la prochaine COPALOC
- Article 3 : de communiquer celui-ci auprès des enseignants des écoles communales.
- Article 4: de transmettre pour approbation le règlement du travail au contrôle des lois sociales.

Cadre enseignant - Demande d'octroi de périodes sur fonds propres pour la période du 1er septembre 2021 au 30 juin 2022 - Décision - /

- Considérant le projet de cadre administratif pour les écoles de PERWEZ pour l'année scolaire 2021-2022 ;
- Considérant les chiffres du 01 octobre 2020 qui déterminent le cadre pour l'année scolaire 2021-2022 ;
- Considérant la population scolaire de l'école communale de MALEVES au 01 septembre 2021;
- Considérant que le cadre actuel ne permet que l'ouverture de 5 classes:
- Considérant le nombre d'enfant par classe ;
- Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de regrouper deux classes étant donné que le nombre d'élèves autorisées par classe seraient dès lors dépassé ;
- Considérant que l'école communale de THOREMBAIS-LES-BEGUINES a cédé 2 périodes à l'Ecole communale de MALEVES ;
- Considérant qu'il manque 8 périodes pour que le cadre soit finalisé et permettre un encadrement correct et optimal des élèves ;
- Considérant que les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2021;
- Considérant qu'il faudra prévoir les crédits nécessaires pour l'année 2022 lors de l'établissement du Budget et ce jusqu'au 30 juin 2022 maximum ;
- Considérant qu'il est nécessaire que les directions accordent une attention particulière au chiffres de la population scolaire du 15 janvier afin d'organiser aux mieux l'organisation scolaire de l'année suivante sur base des périodes qui sont calculées;
- Considérant qu'il s'agit d'une demande qui vise à assurer la qualité de l'enseignement;
- Considérant l'avis favorable du Collège communal en sa séance du 01er juillet 2021;
- Entendu la présentation de Madame Julie DAMS, Echevine de l'enseignement;
- Entendu l'intervention de Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;



Article 1er : d'accorder sur fonds propres l'équivalent de 8 périodes par semaine du 1er

septembre 2021 au 30 juin 2022 afin de pouvoir compléter le cadre enseignant et permettre un encadrement correct et optimal des élèves.

Article 2 : de transmettre la présente délibération pour information et suite voulue à :

- Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.

- Aux Directeurs des écoles communales de PERWEZ.

20. Ecoles communales de PERWEZ - Convention de collaboration avec le Centre Psycho-médico-Social - Approbation - /

- Considérant la délibération du Collège en sa séance du 12 mai 2021 décidant de participer à la Constitution du Pôle territorial ;
- Considérant que la convention entre l'Administration communale et le Centre PMS de Namur ce termine ce 31 août 2021;
- Considérant qu'il est nécessaire de désigner un nouveau centre PMS;
- Considérant que suite à la participation de l'Administration au Pôle territorial, il est possible de travailler avec le centre PMS de Jodoigne via une convention de collaboration avec la Province du Brabant wallon;
- Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
- Entendu la présentation de Madame Julie DAMS, Echevine;
- Sur proposition du Collège Communal ;
- Après avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

<u>Article 1^{er}</u>: d'approuver la convention entre la commune de PERWEZ et le centre PMS ci-dessous

Convention d'affiliation de la commune de Perwez au centre psychomédico-social provincial de Jodoigne

Entre

<u>La Province du Brabant wallon</u>, représentée par Monsieur Louison RENAULT, Président du Conseil provincial et Madame Annick Noël, Directrice générale, agissant en exécution d'une décision du Conseil provincial du......

Ci-après dénommée « la Province », agissant en tant que Pouvoir organisateur du centre psycho-médico-social de Jodoigne, ci-après dénommé « le CPMS de Jodoigne ».

Et

Ci-après dénommée « **la Commune de Perwez** », agissant en tant que Pouvoir organisateur des cinq écoles fondamentales communales de :

- Orbais, rue Trémouroux 119;
- Malèves, rue d'Opprebais 61;
- Thorembais-Saint-Trond, rue du Culot 2;
- Thorembais-les-Béguines, rue Mellemont 3;
- Perwez, rue Emile de Brabant 45.



Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – La Commune de Perwez confie au CPMS de Jodoigne la guidance psycho-médico-sociale des élèves des cinq écoles fondamentales communales qu'elle organise, conformément à la loi du 1^{er} avril 1960 relative aux centres psycho-médico-sociaux et à l'arrêté royal du 13 août 1962 organique des centres psycho-médico-sociaux.

La Commune de Perwez autorise le CPMS de Jodoigne à effectuer toutes les tâches requises par la guidance, dans les locaux des écoles s'il y a lieu.

La Commune de Perwez autorise la Province à revoir le ressort des centres psycho-médico-sociaux provinciaux et à transférer l'enseignement fondamental qu'elle organise dans le ressort d'un autre centre psycho-médico-social pour autant que ce centre soit organisé par la Province et que la réorganisation vise à un accroissement qualitatif du service offert.

Article 2 - Le CPMS de Jodoigne s'engage à assurer dans les cinq écoles fondamentales de la Commune de Perwez, les tâches de guidance décrites aux articles 3 et 4 de l'arrêté royal du 13 août 1962 précité, conformément au programme spécifique du Pouvoir organisateur et du projet de centre établi pour une période de cinq ans, arrêtés par le Collège provincial du Brabant wallon et approuvé par le Ministre du Gouvernement de la Communauté française en charge de cette matière.

En particulier, dans le respect des dispositions de l'alinéa précédent, le CPMS de Jodoigne s'engage à :

- assurer un dépistage en 3^{ème} maternelle à partir d'une concertation avec les enseignants ;
- répondre aux demandes individuelles de la 1^{ère} maternelle à la 6^{ème} primaire;
- organiser, à l'intention des enfants et des parents d'élèves de 6ème primaire, une séance d'information sur les études ;
- animer des groupes de paroles avec un∙e enseignant∙e lorsqu'un problème le justifie ou à la demande de l'école ;
- rencontrer les parents à leur demande et sur le site de l'école lorsque celle-ci met un local à la disposition du centre PMS de manière à assurer la discrétion requise;
- participer aux conseils de participation de l'école ;
- participer aux conseils de classe organisés par l'école.

Article 3 - En cas de litige entre une direction d'école et les représentants du CPMS de Jodoigne, la direction de l'école avertit la direction du CPMS de Jodoigne. Celle-ci provoque une réunion de concertation dans les plus brefs délais à laquelle participe le directeur d'administration de l'enseignement provincial ou son représentant.

Article 4 - Pour la partie médicale des examens psycho-médico-sociaux et l'élaboration des projets de promotion de la santé à l'école, le CPMS de Jodoigne collabore avec le service provincial de promotion de la santé à l'école.

Article 5 - La présente convention est conclue pour une durée de six ans prenant cours le 1^{er} septembre 2021. Elle est considérée comme renouvelée de six ans en six ans si elle n'est pas résiliée, par voie recommandée, par un préavis donné six mois avant la date d'échéance de la période de six années en cours.

Fait en deux exemplaires à Wavre, le, chacune des parties



reconnaissant par sa signature avoir reçu son exemplaire.

Article 2 : de charger Madame Emilie CHATORIER, Directrice générale ff et Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre de signer la présente convention.

Article 3: de transmettre la présente délibération à :

- Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière faisant fonction.
- A la Province du Brabant wallon.

SECRÉTARIAT

21. Séance de questions-Réponses - /

Monsieur André ANTOINE, Conseiller communal regrette le manque de concertation avec les habitants du quartier de Jauselette qui sont fortement impactés par les travaux de l'Avenue Wilmart et souligne le manque de coordination entre les différents services et acteurs dans ce dossier et le soucis au niveau de la signalisation routière. Il rappelle que les habitants du quartier on interpellé le Bourgmestre via une pétition. Il souligne l'improvisation et l'amateurisme dans ce dossier. Monsieur ANTOINE espère que ce dossier servira à l'avenir pour d'autres travaux avec une meilleure approche et une meilleure écoute des personnes sur le terrain.

Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre, rappelle que les habitants de l'Avenue Wilmart sont en attente de ces travaux depuis 10 ans et souligne que vu l'envergure de ceux-ci, il est compliqué de ne pas avoir d'impact négatif. Monsieur GODFRIAUX rappelle également que le quartier de Jauselette n'est pas le seul a être impacté. Des réunions ont été organisées avec les différents acteurs afin d'organiser une signalisation conforme. Monsieur GODFRIAUX indique qu'il est toujours possible d'améliorer et d'optimaliser celle-ci ensuite.

Des contrôles policiers ont également été mis en place afin de pouvoir dans un premier temps sensibiliser et ensuite sanctionner. Monsieur GODFRIAUX confirme qu'il existera toujours des personnes pour ne pas respecter les règles. La Phase de sanction a été organisée en collaboration avec la zone de Police. Monsieur GODFRIAUX rappelle qu'il a été sur le terrain avec d'autres mandataires et qu'après quelques jours, cela a porté ses fruits et le calme est revenu dans son ensemble au niveau des quartiers impactés. Monsieur GODFRIAUX informe que la deuxième phase des travaux sera plus problématique à gérer mais le groupe ensemble s'est engagé lors des élections à réaliser une série de travaux et ceux-ci seront réalisés. Monsieur GODFRIAUX invite les citoyens a remonter les informations vers lui afin de toujours améliorer la situation et trouver des solutions.

Monsieur ANTOINE ne souhaite pas énumérer le nombres de travaux qui ont été entrepris avant mais rappelle qu'il a fallu séquencer car on ne peut pas tout faire en même temps. Il déplore le manque de concertation avec les citoyens et le fait que seuls des experts ont été questionnés. Il existe toujours beaucoup de traffic dans le quartier. Monsieur ANTOINE déplore qu'il ait fallu une interpellation citoyenne pour que les choses commencent à bouger. Il rappelle à Monsieur GODFRIAUX qu'en tant que Bourgmestre, il est le représentant de l'ensemble des citoyens. Il rappelle qu'il intervient ici suite à la pression des citoyens. Monsieur ANTOINE demande également de pouvoir récupérer les bacs de fleurs du quartier qui ont été enlevés par erreur par les ouvriers communaux.

Monsieur GODFRIAUX indique que le nécessaire sera fait. Monsieur GODFRIAUX indique avoir agi et pris ses responsabilités dans ce dossier et continuera à le faire avec l'appui des différents acteurs (la Police, les services de l'Adminsitration, la Région, etc). Monsieur GOFRIAUX précise que la consultation avec les habitants n'a pas été prévue car le souhait du Collège est justement de préserver par les quartiers résidentiels comme Jauselette et de Seumay.

Monsieur ANTOINE prend acte des engagements de Monsieur GODFRIAUX et souligne



qu'il s'agit ici d'une vision future de la situation que subira le quartier avec le dossier de AISCHE-EN-REFAIL. Monsieur GODFRIAUX précise que son groupe ne souhaite pas suivre la proposition de Monsieur ANTOINE d'envisager directement le tribunal dans ce dossier.

DECIDE à l'unanimité :