Annexe 5. Convention d'utilisation du bâtiment utilisé comme lieu de culte

Entre :

1) ……

Ici représenté(e) par …
en sa qualité de …

Ci-après dénommé(e) *«le propriétaire » ;*

Et :

2) La structure juridique de la communauté cultuelle locale / l'établissement chargé de la gestion du temporel des cultes reconnus[1], dénommé : …
Ici représenté(e) par …
en sa qualité de ….

Ci-après dénommé(e) «*l'établissement cultuel »,*

Il est convenu ce qui suit :

Préambule.
Le permis d'urbanisme du bâtiment dont il est question ci-après a été délivré, spécifiquement dans le cadre de l'activité cultuelle envisagée, en date du : .../../…
Le propriétaire possède la pleine propriété du bien immeuble décrit ci-après depuis le ../../.. suivant acte de ...[2]. Ledit bien immeuble est quitte et libre de charges hypothécaires et de sûretés réelles.

Article 1er. Le propriétaire laisse à l'établissement cultuel l'usage gratuit, libre et intégral de l'immeuble/des parties de l'immeuble ci-après décrit(es), pour l'exercice du culte, dès la signature de l'arrêté de sa reconnaissance comme établissement chargé de la gestion du temporel des cultes reconnus, et durant toute la durée de l'affectation au culte dudit immeuble/desdites parties de l'immeuble.

L'immeuble affecté au culte est décrit comme suit à l'extrait de la matrice cadastrale délivré le ../../.. :

Sous commune de …./ …. Division, section …numéro….
(nature de l'immeuble)…
(adresse)…
(superficie)...

Ou[3] *:*

Dans l'immeuble décrit comme suit à la matrice cadastrale délivrée le ../../.. :

[1] Biffez la mention inutile
[2] Préciser l'origine de propriété

[3] Biffez la mention inutile

Sous commune de …./ …. Division, section …. Numéro….
(nature de l'immeuble)…
(adresse)…
(superficie)...
les parties affectées au culte sont :…[1]

Le plan des parties de l'immeuble affectées au culte est annexé aux présentes.

Le propriétaire s'engage à ne conférer à des tiers aucun autre droit réel ou personnel sur l'immeuble/les parties d'immeuble précité(es) durant toute la durée de la présente convention.

L'établissement cultuel ne peut céder les droits issus de la présente convention.

Article 2. L'immeuble/les parties d'immeubles ci-dessus décrit(es) est (sont) entièrement affecté(es) au culte par l'établissement cultuel.

Article 3. L'usage des parties de l'immeuble ci-dessus décrit non affectées au culte n'est pas régi par la présente convention.

Article 4. Le propriétaire n'intervient d'aucune manière dans l'aménagement cultuel de l'immeuble/des parties de l'immeuble visé(es) par la présente convention.

Article 5. Un état des lieux détaillé de l'immeuble/des parties de l'immeuble affecté(es) au culte, réalisé contradictoirement et à frais communs, est annexé à la présente convention.

Un état des lieux détaillé de l'immeuble/des parties de l'immeuble affecté au culte sera effectué, contradictoirement et à frais communs, au jour de l'arrêté ministériel de désaffectation du bâtiment ou des bâtiments ou des parties du bâtiment utilisés comme lieu de culte ou de retrait de la reconnaissance de l'établissement chargé de la gestion du temporel des cultes reconnus.

Lesdits états des lieux incluent des photos.

Article 6. Pendant la durée de l'affectation au culte de l'immeuble/des parties de l'immeuble précité, l'établissement cultuel prend en charge :

- son (leur) entretien ;
- les obligations en matière d'assurances et de sécurité ;
- les frais de l'utilisation de l'immeuble/des parties d'immeuble affecté(es) au culte : chauffage, eau, gaz, électricité, etc.
- tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques afférents à l'utilisation de l'immeuble/des parties d'immeuble (au prorata).

Article 7. En cas de vente de l'immeuble, le propriétaire s'engage :
- à le vendre, par priorité, à l'établissement cultuel s'il est intéressé par l'acquisition ;
- à défaut d'acquisition par l'établissement cultuel, à faire respecter la présente convention par le nouveau propriétaire. Ce dernier sera subrogé dans tous les droits et obligations découlant de la présente convention. En cas de décès du nouveau propriétaire personne physique, ses

[1] Décrire le plus précisément possible les pièces concernées : situation dans l'immeuble, surface, aménagements, etc.

héritiers, ayants droit et ayants cause, seront tenus des droits et obligations de la présente convention.

Article 8. Pendant la durée de l'affectation au culte de l'immeuble/des parties de l'immeuble ci-dessus décrit(es), le propriétaire ne peut mettre fin à la présente convention pour quelque motif que ce soit.

L'établissement cultuel peut mettre fin à la présente convention moyennant préavis de trois mois adressé au propriétaire par voie postale et par recommandé.

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :
- destruction totale ou partielle de l'immeuble/des parties de l'immeuble ci-dessus décrit(es) rendant impossible l'usage spécifique auquel il (elles) est (sont) destiné(es) ;
- désaffectation du lieu de culte par arrêté ministériel ;
- retrait de la reconnaissance de l'établissement chargé de la gestion du temporel des cultes reconnus.

Article 9. Au terme de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le propriétaire récupère l'immeuble/les parties d'immeubles ci-dessus décrit(es) avec les aménagements y réalisés pendant la durée de l'affectation au culte, moyennant le paiement du montant des investissements dument prouvés par l'établissement cultuel, déduction faite de la vétusté calculée à dire d'expert(s) choisi(s) contradictoirement, dont les honoraires seront supportés par moitié par chacune des parties.

[1]**Article 10.** En cas de décès du propriétaire, ses héritiers, ayants droit et ayants cause, seront tenus des droits et obligations de la présente convention.

Article 11. Les législations relatives aux baux (dispositions du Code civil et des lois particulières éventuelles) ne sont pas applicables à la présente convention.

Les dispositions de l'article 20.1 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 relatives au privilège du bailleur ne s'appliquent pas à la présente convention.

Article 12. Les parties considèrent que la nullité d'une clause de la présente convention n'entraine pas automatiquement la nullité de ladite convention.

Article 13. Tout litige relatif à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention qui ne pourrait être résolu par voie amiable sera soumis exclusivement aux tribunaux de l'ordre judiciaire compétents *ratione loci* en fonction de la situation du lieu de culte ci-dessus décrit.

Fait à ... (commune) le (date)… en trois exemplaires. Chaque partie reconnait avoir reçu un exemplaire, le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement dont les frais sont supportés par l'établissement cultuel.

[1] Applicable uniquement si le propriétaire est une personne physique.

Le propriétaire : L'établissement cultuel :

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » *Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « lu et approuvé »*

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 janvier 2018 pris en exécution du décret du 18 mai 2017 relatif à la reconnaissance et aux obligations des établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus.

Namur, le 25 janvier 2018.

Le Ministre-Président,

W. BORSUS

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives,

V. DE BUE