

Hervé BEHAEGEL, Notaire TABELIO société notariale SRL RPM – TVA : BE(0)823.632.740	e-registrat°	<input type="checkbox"/>	D. Écrit.	100€	Répertoire n°	
	D. Enreg.				Annexe(s)	

CONSTITUTION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le \$,

Par devant Nous, Maître **Hervé BEHAEGEL**, Notaire de résidence à Saint-Gilles (Bruxelles), \$à l'intervention de \$et Maître \$, Notaire de résidence à \$.

ONT COMPARU

Désignation des parties :

(...).

D'UNE PART, ci-après dénommée le « **Tréfoncier** » (...).

ET

\$.

D'AUTRE PART, ci-après également dénommée « **\$** » ou « **l'emphytéote** »,

Lesquels comparants sont également ci-après désignés par les termes individuellement : "la Partie" et conjointement "les Parties".

I.- EXPOSÉ PRÉALABLE

Préalablement à la signature du présent acte les Parties Nous exposent que :

L'Emphytéote entend aménager le Bien dans une destination autre que celle actuellement existante.

Par conséquent, la convention a pour objectif d'octroyer à l'Emphytéote un droit d'emphytéose sur le Bien ci-dessous décrit, à charge pour lui d'aménager, à ses frais, ledit Bien.

Il en découle que **la destination** du Bien ainsi que le réaménagement du bâtiment devront être convenus d'un commun accord entre les parties.

L'Emphytéote déclare savoir que le Bien est repris à l'urbanisme comme étant un Bien en état de ruine (bâtiment en recul à destination de ruine), tel que cela ressort des renseignements urbanistiques repris ci-dessous.

L'Emphytéote déclare qu'il fera son affaire personnelle de la régularisation du Ben et de la mise aux normes, et qu'il fera établir, à ses frais et avant toute conclusion de convention d'occupation, les documents nécessaires à cette dernière, par exemple, pour autant qu'ils soient nécessaire en fonction de l'activité projetée et sans que cette liste ne soit limitative, le certificat PEB, le Procès-Verbal de contrôle de l'installation électrique, la certification de conformité/sécurité par les pompiers, etc., à l'entière décharge de la STIB.

En cas de non-réalisation de ces travaux et de la régularisation dans les temps et de dégradation du bâtiment dû à l'inexécution de ces derniers, l'Emphytéote en assurera l'entière responsabilité, à la décharge du Tréfoncier.

I bis- DÉCLARATIONS LIMINAIRES

↳ Le Tréfoncier déclare ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le Bien objet des présentes et certifie être seul propriétaire du Bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

↳ Chaque partie déclare :

- être capable ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- que son identité/comparution-représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

↳ À moins qu'il n'en soit disposé autrement dans la Convention, tous les délais seront calculés en jours calendrier. Tous les délais stipulés dans la Convention seront calculés

de minuit à minuit. Ils débiteront le jour qui suit le jour pendant lequel l'événement faisant courir le délai visé, est arrivé. La date d'expiration sera incluse dans le délai. Si la date d'expiration est un samedi, dimanche ou jour férié en Belgique, la date d'expiration sera reportée au prochain jour ouvrable.

↳ **Registre des gages**

Les parties reconnaissent savoir que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages et de s'octroyer une réserve de propriété sur des biens meubles éventuellement incorporés dans le Bien.

Il résulte d'une consultation du registre des gages que le Bien n'est pas grevé d'un gage enregistré et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété, de sorte que le Bien peut être "aliéné" inconditionnellement, pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le Tréfoncier déclare que tous les travaux effectués à sa demande (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le Bien ont été intégralement payés et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un tiers qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès dudit registre.

II – CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

Ces déclarations préalables faites, les comparants Nous ont requis de dresser acte authentique des conventions suivantes directement intervenues entre parties.

Le Tréfoncier déclare par les présentes avoir octroyé un droit d'emphytéose - dénommé "**le Bail Emphytéotique**", "**le Bail**" ou encore "**l'Emphytéose**" - sur le Bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de tous empêchements hypothécaires généralement quelconques, au profit de l'Emphytéote, qui déclare accepter.

Description Du Bien Selon Titre :

COMMUNE D'ANDERLECHT - SIXIÈME DIVISION

A. Un Bien à l'état de ruines, faisant partie d'un complexe immobilier sis boulevard Industriel 14, et rue de la Petite Île 1 et +1, étant un complexe connu comme étant le complexe « rue des Deux Gares », érigé sur et avec une parcelle de terrain paraissant cadastrée suivant titre ancien, sous plus grande contenance, section C numéros 296/a/8 (ruines) et 296/y/7 (entrepôt) pour une superficie totale de 9 ha 36 a 6 centiares, et cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro **0296K8P0000** pour une superficie selon cadastre de deux ares septante-six centiares (2a 76ca).

Revenu cadastral non indexé : quarante-quatre euros (44 EUR).

Le Tréfoncier déclare qu'à sa connaissance le revenu cadastral n'est pas soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

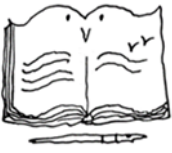
B. Dans une parcelle de terrain paraissant cadastrée suivant titre ancien, sous plus grande contenance, section C numéros 296/a/8 (ruines) et 296/y/7 (entrepôt) pour une superficie totale de 9 ha 36 a 6 centiares, cadastré suivant dernier titre transcrit section C numéro 0296F9P0000, la parcelle précadastrée section C numéro **296 H9P0000** pour six ares septante-six centiares (6a 76ca).

Identifiant cadastral du(es) bien(s) : 0296K8P0000, 296H9P0000.

Tel que ce Bien (« B. ») est repris :

1. Sous teinte jaune « PIE 1 » sur le plan référence MEOW-2025-DD-01324682 et portant le numéro d'identification au cadastre **21306/10252** dressé par le géomètre-expert (...), le 25 août 2025 pour la parcelle portant le numéro 296H9P0000 ; Lesdits plans resteront annexés aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire(s).

Ci-après dénommée : "**le Bien**" ou "**le Bien Loué**".



L'Emphytéote reconnaît avoir visité le Bien et dispense le Tréfoncier d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

(...);

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)



L'Emphytéote déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

Article 1. Objet – Destination

Le présent droit réel d'emphytéose est régi par le titre 7 du livre 3 du Code civil, dans la mesure où il n'y a pas été dérogé par la Convention.

Ce droit réel confère à l'Emphytéote le **plein usage** et la **pleine jouissance** d'un immeuble (par nature ou par incorporation) appartenant au Tréfoncier, à charge pour le premier de ne **pas en diminuer la valeur**, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

L'impératif de préservation de la valeur du Bien dont question aux présentes s'entend de la valeur à l'extinction du contrat. Dans cet entretemps, l'Emphytéote est libre de définir sa propre programmation. L'Emphytéote ne pourra cependant, sauf stipulation contraire et écrite de la STIB, pas altérer la substance du Bien. À cet égard, la STIB autorise déjà la transformation du Bien pour la destination et l'affectation prévue à l'article §9.

L'Emphytéose ne pourra par conséquent en aucun cas être régie par d'autres dispositions telles que notamment les articles du code civil concernant le prêt à usage ou commodat.

L'Emphytéote s'engage à rénover le Bien Loué. La rénovation dudit Bien ainsi que le respect des obligations reprises aux présentes sont des éléments essentiels du consentement réciproque des parties sans lequel les parties n'auraient pas convenu du présent Bail.

Article 2. Durée

Le Bail Emphytéotique est consenti pour une durée de \$ années, prenant cours ce jour et prenant fin de plein droit à l'expiration de cette période, soit **le \$ à minuit**, sans tacite reconduction.

Les parties reconnaissent qu'elles n'ont marqué leur accord sur les conditions du présent Bail qu'en raison même de sa durée, laquelle constitue un élément essentiel de leur consentement réciproque et a été fixée compte tenu des travaux de rénovation auxquels s'est engagée l'Emphytéote.

Pour autant que de besoin, les parties reconnaissent que la loi sur les baux commerciaux ne s'applique pas à la présente convention.

Article 3. Occupation – jouissance - taxes et impôts

↳ Le Tréfoncier déclare que le Bien est actuellement libre d'occupation. Il déclare et garantit que le Bien n'est pas légalement occupé par des tiers contre rémunération ou pas, et plus généralement, à quelque titre que ce soit, et qu'aucune résiliation n'est intervenue en dehors des conditions de forme requises par la loi. En conséquence, l'Emphytéote en aura la jouissance par la prise de possession réelle et par la libre disposition dès la signature des présentes.

↳ Le transfert des risques ainsi que la prise en charge de tous les frais incombant normalement au propriétaire en vertu de la loi et notamment les frais d'assurance et d'entretien, grosses réparations, ainsi que le précompte immobilier, sont supportés à compter de ce jour par l'Emphytéote, comme décrits au présent article ainsi qu'aux articles §11, 12, 15 et 16.

↳ L'Emphytéote occupera le Bien de manière normalement prudente et raisonnable.
 ↳ Les frais d'aménagement seront supportés en intégralité par l'Emphytéote, à l'entière décharge de la STIB.

↳ L'emphytéote devra faire toutes les démarches civiles et administratives en vue de l'accord de son projet et d'adapter la destination du Bien. Un refus administratif ne pouvant servir de motif pour libérer l'emphytéote sans respecter les prescriptions du présent acte authentique.

↳ Dans le cas où une cession du tréfonds devait intervenir, l'Emphytéote s'engage dès à présent à marquer son accord sur cette cession et interviendra à tout acte constatant cette cession à première demande de la STIB.

Accès : L'Emphytéote a accès au Bien via la servitude de passage telle que mentionnée ci-dessous.

Frais : Le Tréfoncier ne peut être tenu à aucun travail d'entretien, d'ouvrage d'appropriation ou d'aménagement ou de tout autre ouvrage quelconque, ces frais restants à charge de l'Emphytéote. Des compteurs propres ou tout autre système de mesurage individualisé sont ou seront installés dans le Bien en question à l'initiative et aux frais de l'Emphytéote, à l'entière décharge du Tréfoncier.

Impôts, taxes : Le paiement de toutes les contributions, impositions ou taxes quelconques grevant le Bien donné en bail ou les installations de toutes natures, érigées sur celui-ci, à fortiori sur les constructions et installations de toute espèce que l'Emphytéote y a construites ou y ferait construire au cours de l'emphytéose, sont à charge de l'Emphytéote et payables à partir de son entrée en jouissance à première réquisition dans le délai et selon les modalités fixées dans le document réclamant le paiement.

Le précompte immobilier, la taxe régionale et autres impôts communaux ou non, ainsi que toute taxation et autres frais qui en seraient l'accessoires, tels qu'enrôlés et notifiés au Tréfoncier sont à charge de l'Emphytéote, ce dernier, et sans que cette disposition ne soit opposable à la STIB, étant libre de les répercuter aux éventuels occupants conformément à ce qu'il prévoira dans les conventions conclues avec ceux-ci.

Il est toutefois entendu que chaque partie s'engage à notifier à l'autre partie toute demande de paiement visée au présent paragraphe et ce au plus tard dans les quinze jours ouvrables suivant la réception de pareille demande, de sorte que l'autre partie ait préalablement l'occasion de faire valoir ses observations à cet égard, le cas échéant à l'égard des autorités.

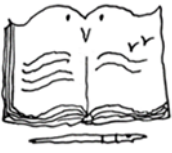
Si la notification à l'autre partie a été faite avec un retard tel qu'il ne permet plus d'introduire une contestation dans les délais imposés, la partie fautive sera alors tenue au paiement.

Article 4. Travaux

a. L'Emphytéote s'engage à réaliser les aménagements et les constructions nécessaires ainsi qu'à rénover le Bien à ses frais et sous sa responsabilité et à l'entière décharge de la STIB. La rénovation mise en œuvre est celle correspondant aux normes actuellement en vigueur et n'inclut pas de futurs travaux éventuels autres que ceux nécessités par l'entretien et la conservation du Bien en l'état, ainsi que par l'évolution des normes en vigueur.

b. Le Tréfoncier ou son délégué gardera le droit d'accès au Bien Loué pendant la durée des travaux, afin de contrôler leur bonne exécution. L'Emphytéote sera responsable vis-à-vis du Tréfoncier et des tiers de tout dégât occasionné par ou à l'occasion des travaux.

c. Les parties déclarent avoir connaissance du fait que, conformément à la loi, la livraison des travaux pourra se faire contradictoirement entre elles.



Article 5. État du Bien

L'Emphytéote prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention (soit en l'état de ruine), sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième.

Le Tréfoncier n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents. L'Emphytéote sera sans recours contre le Tréfoncier pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le Tréfoncier ne les connaissait pas. Le Tréfoncier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Il est interdit à l'Emphytéote de diminuer la valeur du Bien.

Article 6. Servitude

a) **Disposition générique** : Le Bien est loué avec toutes les éventuelles mitoyennetés et servitudes généralement quelconques, actives et passives, apparentes et non apparente, qui peuvent l'avantager ou le grever. La présente clause ne peut toutefois donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

Le Tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, le Bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limites du Bien. Le Tréfoncier déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Il déclare également ne pas avoir conféré de servitudes et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de son titre de propriété. Le Tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses éventuellement reprises ci-après, il n'existe pas de conditions particulières susceptibles de diminuer la valeur du Bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Il est interdit à l'Emphytéote de constituer des servitudes sur le Bien sans l'accord préalable et écrit du Tréfoncier. À cet égard, le Tréfoncier déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes (autres que celles reprises ci-dessous) et qu'il n'en a conféré aucune.

b) Dispositions contenues dans les titres antérieurs :

Les actes du Notaire Hervé Behaegel soussigné et du (...), dont question dans l'origine de propriété et qui **portent sur un ensemble de biens sous plus grande contenance pour lequel le tréfoncier a acquis tant le fonds servant que le fonds dominant de sorte que certaines servitudes se sont éteintes par confusion**, stipulent textuellement ce qui suit : « (...), du 06 mars 2020, transcrit (...) stipule textuellement ce qui suit - étant ici précisé que les termes soulignés ont été modifiés pour correspondre effectivement en tous points aux servitudes reprises dans les actes des 29 décembre 2003 et 12 mars 2007 dont question ci-avant dans l'origine de propriété - : «

- *Le titre de propriété (...), relatif au bien immobilier visé ci-dessus au point 2.A., premier tiret, 1°, (est visé le Bien sous plus grande contenance) étant le procès-verbal dressé par le notaire (...), à Bruxelles, le 29 décembre 2003, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité (...), contient à propos de ce bien, ainsi qu'à propos des autres biens sis sous Anderlecht et apportés à la même occasion, la constitution d'une servitude de passage au profit desdits biens, et ce, dans des termes ci-dessous littéralement reproduits, à savoir :*

« **SERVITUDES.**

(i) Une servitude de passage est constituée au profit d(...) : l'assiette de la servitude s'exercera sur le chemin de desserte du site. Il existe une servitude de passage constituée sur les terrains de la (...) en faveur de la (...) en vertu d'une convention sous seing privé du vingt décembre mil neuf cent nonante et son avenant du deux décembre mil neuf cent nonante-quatre.

La servitude au profit (...) est indépendante de celle de la (...) Il y a deux fonds servants

dont les propriétaires sont la (...) et (...).

Aux termes des titres constitutifs des servitudes réciproques entre la (...) et (...), ces dernières contribuent chacune pour moitié aux frais d'entretien, de renouvellement et de réparation de ce chemin de desserte.

Selon accord entre les parties à l'apport, (...) aura à sa charge, la moitié de la part de la (...) dans ces frais, soit 25 % de la totalité.

(ii) En ce qui concerne les câbles et conduites présents sur le site, ils restent la propriété de la (...); il est donc créé une servitude de passage au profit de la (...) pour l'accès à ces câbles (un plan précis à ce sujet sera transmis ultérieurement à (...)).

(iii) Les frais d'un mur soutenant qui a été construit (indiqué sur le plan de mesurage) entre les propriétés de la (...) et (...), seront partagés par les deux parties chacun à concurrence de la moitié.

(iv) De manière générale, (...) devra se prévaloir auprès des sociétés auxquelles appartiennent les impétrants situés sur le site pour en connaître l'exacte teneur et ce, sans recours auprès de la (...). »

- Le titre de propriété d'(...) relatif au bien immobilier visé ci-dessus au point 2.A., premier tiret, 2° (est visé ici un bien non soumis à la présente emphytéose), étant l'acte de vente par la (...), reçu le 12 mars 2007 par le notaire (...), à Bruxelles, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité (...), contient les servitudes et conditions spéciales ci-dessous littéralement reproduites, à savoir :

« **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN.**

De verkopende partij verklaart dat hij volgende erfdiensbaarcheden heeft gevestigd op het bij deze verkochte goed:

1. Erfdiensbaarchheid ten voordele van De Post.

Er werd een erfdiensbaarchheid van uitweg gevestigd ten voordele van de eigendommen van (...) (als heersend erf) thans gevestigd op het bij deze verkochte goed ingevolge een onderhandse overeenkomst van twintig december negentienhonderd negentig en het aanhangsel aan deze overeenkomst van twaalf december negentienhonderd vierennegentig. De kopende partij erkent van beide overeenkomsten voorafgaandelijk dezer een kopij te hebben ontvangen en ontslaat de ondergetekende notaris deze verder op te nemen in onderhavige akte;

Deze erfdiensbaarchheid blijft behouden.

De kopende partij en haar rechtverkrijgenden te welken titel ook, worden in de plaats gesteld van al de rechten en plichten van de verkopende partij omtrent voormelde erfdiensbaarchheden.

2. Erfdiensbaarchheid ten voordele van (...)

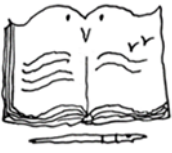
Er werd een erfdiensbaarchheid van uitweg gevestigd ten voordele van de (...) kopende partij in deze bij de akte van inbreng van vierentwintig december tweeduizend en drie. Deze erfdiensbaarchheid vervalt van rechtswege ingevolge de huidige verwerving door (...).

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN.

Er wordt door de verschijnende partijen in deze overeengekomen vanaf heden de volgende erfdiensbaarchheden te vestigen, hetgeen uitdrukkelijk door beide partijen wordt aanvaard:

1. Erfdiensbaarchheid ten voordele van de (...) -groep.

Ten voordele van de (...) -groep te weten de (...), (...), wordt op het verkochte goed kosteloos een eeuwigdurende erfdiensbaarchheid van uitweg liggend in de zone aangeduid als eeuwigdurende erfdiensbaarchheid op het plan welke hieraangehecht zal blijven voor alle mogelijke verkeer, te weten voetgangers, personenauto's, vrachtwagens enzomeer, van en naar de eigendommen van de (...) -groep als zijnde het heersend erf.



Deze erfdiensbaaheid wordt aangeduid op het hieraangehechte plan nummer PA/1.06.006 van zesentwintig augustus twee duizend en zes getekend "Ne Varietur" door de partijen en Ons, notaris.

2. Erfdiensbaaheid ten voordele van de (...) -groep.

Ten voordele van de (...) -groep te weten de (...), (...), wordt op het verkochte goed kosteloos een eeuwigdurende erfdiensbaaheid van uitweg liggend in de zone aangeduid als tijdelijke erfdiensbaaheid op het plan welke hieraangehecht zal blijven voor alle mogelijke verkeer, te weten voetgangers, personenauto's, vrachtwagens enzomeer, van en naar de eigendommen vande (...) als zijnde het heersend erf.

Deze erfdiensbaaheid wordt aangeduid op het hieraangehechte plan nummer PA/1.06.006 van vierentwintig augustus twee duizend en zes getekend "Ne Varietur" door de partijen en Ons, notaris.

Ten laatste één jaar nadat aan de (...) -groep de nodige vergunning of vergunningen afgeleverd wordt om de toegang tot haar eigendommen via het stuk grond gelegen nabij de brug aan de kant van de Twee Stationsstraat, in eigendom van de (...) -groep, te kunnen gebruiken voor alle mogelijk verkeer, zal deze erfdiensbaaheid van uitweg van rechtstwege beëindigd worden. Indien nodig zullen de verschijnende partijen in deze of hun rechtsopvolgers bij notariële akte de beëindiging van deze erfdiensbaaheid bevestigen binnen de drie maanden na het aflopen van het jaar na het afleveren van de nodige vergunningen.

3. Leidingen en kabels.

De verkopende partij vestigt de aandacht van de kopende partij op het feit dat er zich allerhande leidingen en kabels, die toebehoren aan verschillende maatschappijen, in het bij deze verkochte goed kunnen bevinden. Deze leidingen en kabels zijn niet in de huidige verkoop inbegrepen.

In voorkomend geval zijn deze toelatingen en vergunningen van preciaire aard.

De kopende partij verklaart zich uitdrukkelijk akkoord om in alle rechten en verplichtingen te treden voortspruitend uit deze toelatingen en vergunningen en dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en kabels, indien een verplaatsing of wegname van deze leidingen en kabels noodzakelijk zou zijn.

De verkopende partij zal in geen geval tussenkomen in de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen, die kunnen voortvloeien uit de verplaatsing of wegname van de bedoelde leidingen of kabels.

4. Leidingen en kabels van de (...) groep

De (...) heeft een kosteloos en eeuwigdurend gebruiksrecht om in de ondergrond van op het bij deze verkochte goed haar eigen nutsleidingen en kabels te behouden. Zo ook heeft zij alle noodzakelijke geachte rechten van uitweg om deze installaties te beheren, te onderhouden, te herstellen en te vernieuwen.

5. Bijzondere voorwaarde ten gunste van de kopende partij: erfdiensbaaheid te vestigen bij afzonderlijke authentieke akte.

De verkopende partij verbindt zich om binnen het jaar vanaf heden een afzonderlijke authentieke akte te verlijden waarin kosteloos een eeuwigdurende erfdiensbaaheid van uitweg op het stuk grond gelegen nabij de brug aan de kant van de Twee Stationsstraat, in eigendom van de (...), gevestigd zal worden ten voordele van de kopende partij en indien nodige voor het publiek, voor alle mogelijke verkeer, voetgangers, personenauto's, vrachtwagens enzomeer, van en naar het in deze akte verkochte goed en van en naar alle onroerende goederen in eigendom van de kopende partij als heersende erf of haar rechtsopvolgers.

6. Onderhoud van de wegenis, zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke akte. »

Ce même titre de propriété (...) relatif au chemin de desserte visé ci-dessus au point 2.A., premier tiret, 2° (est visé ici un bien non soumis à la présente emphytéose), étant l'acte de vente par la (...), reçu le 12 mars 2007 par le notaire (...), à Bruxelles, relate en outre qu'un acte de constitution de servitude de passage au profit du bien prédécrit et des autres biens situés à Anderlecht et apportés par (...) a été reçu par le notaire (...), à Bruxelles, le 10 septembre 2004, transcrit au 2ème bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité numéro (...). Néanmoins, il est fait observer que par suite de l'acquisition du chemin de desserte (visé ci-dessus au point 2.A., premier tiret, 2°), la servitude de passage dont question ci-dessus, s'est éteinte par voie de confusion, par suite de la réunion de la propriété du fonds servant et du fonds dominant entre les mains du propriétaire initial. ».

En ce qui concerne les plans dont question ci-avant relatifs aux câbles et conduites présents sur le site, propriété de la (...) et relatif à la servitude de passage au profit de la (...), il est ici attiré l'attention des parties qu'aucun plan n'a pu être retrouvé. De même, il n'a pas été retrouvé les actes à signer séparément dont mention aux points 5 et 6.

En outre, concernant le bien 2 (bien non soumis à la présente emphytéose):

Le Bail de Bureau conclu sous signature privé le 19 décembre 2012 entre la (...) et la (...) prévoit une servitude de passage relative à la sortie de secours de la (...) donnant sur le bien loué mais ne pouvant être utilisée qu'en cas d'alarme incendie. Il est fait remarquer que cette servitude trouvera à s'éteindre dès l'extinction des droits y afférents.

L'acte du Notaire (...), à Bruxelles, du 2 octobre 2023, transcrit sous la formalité (...) et relatif à un droit d'usufruit conféré par (...), en tant qu'emphytéote, sur une partie du bien 2, stipule notamment textuellement ce qui suit :

3.4.3. Servitudes générales conventionnelles et par destination du propriétaire

Le Bien faisant partie d'un ensemble plus grand appartenant au Nu-propriétaire et à la société anonyme (...), plus amplement qualifiée ci-après, il est possible que la division de cet ensemble entraîne l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent notamment leur origine dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code Civil ou dans la convention des parties.

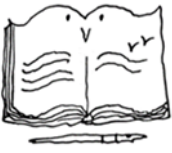
Il en est ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues qui pourraient exister d'un bien sur l'autre, des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres, du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et cheminées) et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes que révéleront l'état ou l'usage des lieux, la présente énonciation étant exemplative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitudes par destination du propriétaire, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, d'égout, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée etc... à charge ou à profit d'une partie ou de l'autre du bien ainsi divisé.

3.4.4. Servitudes spécifiques résultant de la division des parcelles 0296G8P0000 et 0296H8P0000

Les voiries permettant la circulation entre le boulevard Industriel, la rue des Deux Gares et le Bien (tant le bâtiment destiné aux activités logistiques que les emplacements de parking), sur l'assiette indiquée en bleu au plan ci-annexé (Annexe 6), sont désignées les « Voiries ».

Il est constitué en faveur du Bien et à charge du solde des parcelles 0296G8P0000 et 0296H8P0000 une servitude (i) d'accès, d'utilisation et de passage sur l'assiette des



Voiries et (ii) de maintien de l'affectation des voiries à leurs fonctions de zone de circulation. L'accès ininterrompu aux Voiries, de jour comme de nuit, doit en tout temps et en toutes circonstances être garanti par le propriétaire du fonds servant.

La gestion (notamment en termes de propreté et de sécurité), l'entretien, la réparation et le remplacement des voies et des aménagements, plantations et équipements des voiries de manière à les maintenir en parfait état de conservation et d'entretien sont assurés par le propriétaire du fonds servant. ».

Les actes du Notaire (...), à Bruxelles, du 2 octobre 2023, transcrits respectivement sous la formalité (...) et sous la formalité (...) et relatifs à des droits de superficie conférés aux sociétés (...) et (...), sur une partie du bien 2, stipulent notamment textuellement ce qui suit : « Les parties se confèrent en outre mutuellement toutes les servitudes de passage et de tour d'échelle nécessaires pour exécuter les travaux, l'entretien et les réparations qui leur incombent sur leurs biens respectifs. Ces servitudes sont octroyées gratuitement et s'éteindront définitivement et de plein droit à l'expiration du présent droit de superficie. Ces servitudes n'incluent pas, pour le propriétaire du fonds dominant, d'obligation d'entretien de la servitude dont il profite, chaque partie étant néanmoins responsable des éventuels dommages causés au fonds servant lors de l'exercice des dites servitudes ».

L'Emphytéote sera subrogé dans les droits et obligations du Tréfoncier en ce qui concerne la disposition qui précède, pour autant qu'elle soit encore d'application, sans intervention du Tréfoncier, ni recours contre lui.

c) Nouvelle servitude :

Le Tréfoncier déclare également être propriétaire de la parcelle voisine étant la parcelle 21306 section C numéros 0296V8P0000 étant actuellement à usage de voirie privée. Le Bien mis en Emphytéose se trouvant enclavé, il est constitué une servitude de passage sur cette voirie privée. Cette servitude découle de la loi et les comparants entendent modaliser les conditions d'exercice de celle-ci. Cette servitude est consentie à titre gratuit à raison de sa nature.

Les parties ont convenu d'arrêter les modalités d'usage d'une servitude de passage comme suit :

a) La parcelle 21306 section C numéro 0296V8P0000 est grevé, à titre réel et perpétuel, au profit du Bien d'une servitude de passage.

b) Modalités de l'exercice du droit de servitude

La servitude est constituée à charge du fonds servant et plus exactement de l'aire mieux identifiée ci-après au bénéfice de l'ensemble du fonds dominant.

Cette servitude porte en particulier sur l'ensemble de l'aire reprise sous couleur rouge et hachurée en gris au plan de servitude dressé par le vendeur le 26 mai 2026, qui restera ci-annexé.

Ce droit est consenti à titre perpétuel.

Le passage est autorisé sans limitation d'horaires

L'usage de la servitude est ouvert à tous les titulaires de droits réels ou personnels sur le fonds dominant ainsi qu'à leurs occupants et visiteurs.

Tous les bénéficiaires devront veiller à ce que personne ne gêne l'activité (économique) menée à l'intérieur d'une ou de plusieurs surfaces et qu'il n'y ait jamais un encombrant sur l'assiette de la servitude.

Le propriétaire du fonds servant devra tenir cette zone accessible en permanence.

Le stationnement, sur l'assiette de la servitude, des véhicules utilisés par les bénéficiaires de cette servitude est interdit.

Le propriétaire du fonds servant supporte l'ensemble des frais afférent à l'entretien et à l'exercice de la servitude, en ce compris la réfection même lourde, sauf si l'entretien est rendu nécessaire par l'utilisation qui en est faite par le fonds dominant.

Article 7. Redevance

En considération de ce qui précède, les parties conviennent :

§SOIT 1 : d'un canon unique de \$.

§SOIT 2 : d'un canon de \$ et d'une redevance **\$annuelle de \$ \$indexable** chaque année, selon les modalités prévues à l'article 8.

§SOIT 3 : d'une redevance **\$annuelle de \$ \$indexable** chaque année, selon les modalités prévues à l'article 8.

La redevance sera versée sur le compte **BE\$** ou sur tout autre compte qui sera communiqué par le Tréfoncier.

Le premier paiement interviendra en toute hypothèse 12 mois à partir de la signature des présentes ;

Le paiement devra intervenir annuellement pendant la durée restant à courir jusqu'au terme de l'Emphytéose.

Un avis de paiement ou une facture sera adressé annuellement à l'Emphytéote tenant compte du montant ajusté (en fonction de l'indexation prévue à l'article 8).

L'obligation pour l'Emphytéote de s'acquitter de la redevance est irrévocable et inconditionnelle. Elle n'est aucunement liée ni à la jouissance du Bien, ni à l'état du Bien, ni à la durée effective de l'Emphytéose.

La redevance restera en conséquence dû, nonobstant la survenance de tout évènement quelconque, en ce compris le cas fortuit, le fait du Prince, la perte totale ou partielle, matérielle ou juridique du Bien, quelle qu'en soit l'origine ou la cause, en ce compris l'expropriation ou la destruction résultant d'un quelconque évènement de force majeure.

§SI INDEXATION PRÉVUE Article 8. Indexation

La redevance dont question à l'article 7 est lié à l'indice santé et variera, automatiquement, de plein droit et sans qu'il ne soit besoin de mise en demeure ni réquisition de la part du Tréfoncier, en proportion des fluctuations de celui-ci.

Ainsi, chaque année, le montant de la redevance sera adapté en hausse ou en baisse selon la formule suivante sur base de l'indice santé (base 2025) :

$$\frac{\text{Redevance de base} \times \text{Nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois précédant la signature du présent acte authentique.

Le nouvel indice est celui du mois précédant la date anniversaire du bail.

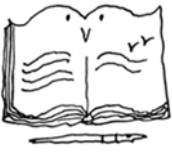
La première indexation aura lieu au \$second paiement.

La redevance ne sera jamais inférieure à la redevance de base telle que prévue à l'article 7.

En cas de non-respect de l'indexation de la redevance à la date convenue, tous les frais de recouvrement y compris l'indemnité de procédure seront à la charge de l'Emphytéote.

Si une loi ou un arrêté décrétait que la stipulation de référence à l'indice ne pouvait recevoir son exécution, si la publication de cet indice officiel était supprimée, ou si une jurisprudence généralisée en contestait l'application, comme référence de base de paiement, conformément à la volonté des parties, celles-ci conviennent et stipulent, à titre de condition formelle de la présente emphytéose que la nouvelle redevance serait réadaptée au coût de la vie et à la puissance d'achat de l'euro au jour du paiement, et seraient fixées par elles, en équité et de commun accord.

Si les parties ne parvenaient pas à fixer amiablement la nouvelle redevance réadaptée à la puissance d'achat de l'euro, elle serait fixée irrévocablement par un actuaire, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Première Instance du lieu de la situation du bien objet des présentes.



Le premier paiement de la nouvelle redevance ainsi fixée rétroagira au premier jour où la demande aura été introduite par l'une des parties.

Article 9. Destination du Bien Loué

Le Bien Loué sera exclusivement affecté par l'emphytéote à l'usage de \$, tel que convenu dans l'offre qui a été soumise au Tréfoncier.

Cet usage est d'ores et déjà accepté et reconnu par la STIB.

Le changement d'affectation sera aux frais exclusifs et à la charge de l'Emphytéote sans recours ni intervention de la STIB.

L'Emphytéote sera responsable de l'obtention de tous les permis, autorisations ou agréments qui seront nécessaires à cette affectation, à la complète décharge du Tréfoncier, l'Emphytéote assumant les conséquences en découlant. Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art en veillant au respect de l'ensemble des législations liées à la construction notamment et sans que cette liste soit exhaustive, la performance énergétique, l'accessibilité PMR, les monuments et sites, etc.

À cet égard, le Notaire précise que **le Bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier « Gare de la Petite-Île »**, que cela aura très probablement des conséquences sur la décision d'octroi d'un permis, sur le délai de ce dernier, sur la consultation des monuments et sites ainsi que sur les conditions qui seraient reprises dans la décision d'octroi du permis si ce dernier est octroyé. L'Emphytéote déclare en avoir pleinement connaissance pour en avoir été informé par le Notaire et déclare en faire son affaire personnelle.

L'Emphytéote respectera strictement la destination qui sera convenue d'un commun accord avec la STIB. Il lui est interdit de la modifier sans acceptation préalable écrite et écrite du Tréfoncier.

En tout état de cause, en cas de changement de la destination des lieux ainsi que du réaménagement du bâtiment pour une autre affectation que celle reprise au premier paragraphe, ce changement et ses modalités devront être convenus d'un commun accord entre les parties. Les frais engendrés seront supportés uniquement par l'Emphytéote.

Si, après l'entrée en vigueur de l'Emphytéose, il apparaît au cours de l'Emphytéose que, pour une raison totalement indépendante de sa volonté, l'Emphytéote se trouve dans l'impossibilité de maintenir, même partiellement, la destination, même similaire, du Bien, il en informera le Tréfoncier par lettre recommandée lui notifiant les circonstances visées ci-dessus et l'impossibilité de maintenir la destination convenue. Dans cette optique, les parties devront dès lors, de bonne foi, s'entendre pour accorder une autre destination au Bien, le changement de destination ne pourra en aucun cas préjudicier à la STIB et l'entièreté des frais et des démarches administratives seront à la charge de l'Emphytéote.

L'Emphytéote est tenue d'informer le Tréfoncier des différentes phases de chantier et de l'avertir des éventuelles nuisances ou risques encourus. Il prendra également toutes les mesures pour limiter les nuisances de voisinage.

Article 10. Sort des constructions à l'expiration du bail

À l'expiration du Bail, les droits de propriété détenus par l'Emphytéote sur la totalité des constructions, les aménagements et plantations faits par l'Emphytéote sur le Bien, tels qu'ils existeront à ce moment mais en bon état général d'entretien, seront acquis par le Tréfoncier sans paiement d'indemnité ni aucun remboursement. L'Emphytéote s'engage et est tenu de restituer le Bien donné en emphytéose, au terme du présent contrat, en bon état général d'entretien, l'Emphytéote n'étant pas tenu de remettre le Bien en pristin état.

En cas de fin anticipée du Bail, l'Emphytéote devra s'acquitter de l'ensemble des frais déjà engagés sans que la STIB ne soit inquiétée de quelque manière que ce soit.

Article 11. Responsabilité

L'Emphytéote s'oblige à faire exécuter les aménagements sous son entière responsabilité. Il décharge le Tréfoncier de toute responsabilité dans les événements ou accidents qui pourraient se produire sur le Bien pendant la durée du chantier tant pour les travaux de conservation, de rénovation ou pour les travaux d'aménagements. L'Emphytéote prendra dès lors toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents tant au Bien qu'aux personnes et il entretiendra le Bien en permanence, afin d'éviter les accidents de quelque nature qu'ils soient, que ce soit aux occupants, visiteurs ou utilisateurs à tout titre du Bien.

↳ L'Emphytéote supporte et garantit le Tréfoncier de tous les dommages trouvant leur origine dans le retard apporté à l'exécution des aménagements qui lui incombent.

↳ L'Emphytéote sera tenu, pendant toute la durée de l'Emphytéose, vis-à-vis du Tréfoncier de tous les risques de dépréciation, perte, destruction totale ou partielle du Bien, quelle qu'en soit la cause. L'Emphytéote renonce à exercer de ce chef un quelconque recours envers le Tréfoncier. L'Emphytéote souscritra les assurances nécessaires.

↳ L'Emphytéote est responsable de la conservation du Bien et des aménagements et constructions qui y sont érigées ainsi que de leurs utilisations en conformité avec toutes les prescriptions contractuelles, légales et réglementaires applicables notamment en matière urbanistique et environnementale, de sécurité, d'hygiène, de protection du travail, de prévention incendie, etc.

↳ L'Emphytéote devra assurer l'entretien, la gestion et l'exploitation du Bien à ses frais et risques, sans recours ni intervention du Tréfoncier.

↳ L'Emphytéote assume la responsabilité sur la base notamment des articles 3.50, 6.5 et suivants du Code civil.

En cas de destruction totale ou partielle du Bien et des constructions qui y seront érigées en exécution de la présente convention, l'Emphytéote reconstruira ou réparera celui-ci, à ses frais, et, sauf accord du Tréfoncier, à l'identique dans la mesure du possible ou à tout le moins en lui donnant une affectation, capacité, fonctionnalité et confort comparables à ce qui est prévu dans les accords intervenus préalablement entre parties.

↳ L'Emphytéote n'a pas le droit de donner l'Emphytéose en hypothèque ni d'y consentir aucune sûreté, sans l'accord préalable et écrit du Tréfoncier,

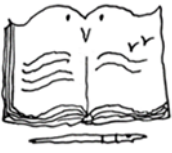
De même, il ne peut conférer, sur le Bien et les constructions qui y sont/seront érigées, aucun droit ou intérêt qui resterait effectif après l'expiration du terme du droit réel d'emphytéose, pareil droit étant inopposable au Tréfoncier.

Article 12. Assurances

L'Emphytéote a l'obligation d'assurer le Bien en valeur de reconstruction ainsi que les installations érigées ou aménagées par lui-même contre les risques d'incendie, pertes, vols, avaries, explosions, foudre, tempête et dégâts des eaux et contre les risques électriques de toute nature et les dommages qui peuvent en résulter ainsi que tous les risques connexes. Les polices d'assurance devront prévoir l'abandon de recours contre les sous-locataires. L'Emphytéote doit communiquer au Tréfoncier une copie de ces polices d'assurances ou de tout autre document équivalent dans le mois de l'entrée en vigueur de l'Emphytéose.

L'Emphytéote assume seul et supporte toutes les responsabilités de tous les risques directs et indirects encourus du chef de l'incendie et autres accidents occasionnés par quelque cause que ce soit, causés par les outils et objets généralement quelconques déposés ou se trouvant sur ou dans le Bien ou sur ses accès.

L'Emphytéote abandonne tout recours qu'il pourrait exercer contre le Tréfoncier sur base des articles 6.5 et suivants du Code civil et fera insérer cet abandon de recours



dans les polices qu'il souscrira. Cet abandon de recours ne vaut pas en cas de dol ou de faute lourde du Tréfoncier.

Article 13. Cession et hypothèque

Sauf accord préalable et écrit du Tréfoncier, l'Emphytéote n'est pas autorisé à céder son droit ou une partie de celui-ci à un tiers et il ne peut hypothéquer ni son droit ni les constructions réalisées ou existantes sur le Bien pendant toute la durée du présent contrat.

Article 14. Frais découlant de l'opération

Les honoraires, frais, taxes et droits qui seront la suite ou la conséquence de la présente Convention, sont à charge de l'Emphytéote.

Si l'Emphytéote devait renoncer ou était contraint de renoncer pour quelque raison que ce soit au droit d'emphytéose de manière anticipée, il en avisera immédiatement la STIB et s'acquittera de l'ensemble des frais déjà engagés sans qu'aucune indemnité ne soit due par la STIB.

Article 15. Sécurité et surveillance

L'Emphytéote s'engage à respecter toutes les normes légales de sécurité et de bonne pratique relatives aux activités exercées dans les lieux par elle ou par des occupants qu'elle autorise, en particulier en ce qui concerne les activités faisant, le cas échéant, l'objet de réglementations particulières.

Article 16. Entretien

a. Pendant toute la durée du Bail, l'Emphytéote s'engage à entretenir le Bien Loué et à y exécuter, à cet effet, toutes réparations tant grosses que dites locatives, même si nécessitées par un cas fortuit ou de force majeure.

b. L'Emphytéote donnera accès au Tréfoncier ou à son délégué une fois par an, ainsi qu'au cas où de grosses réparations auraient été faites, pour lui permettre de vérifier la réalisation de cet engagement.

Article 17. Obligation générale de collaboration - Intégration du site

17.1 Le présent article vise à régler la gestion et le déroulement des travaux. L'Emphytéote s'engage à faire les travaux en préjudicant le moins possible le Tréfoncier et ne prendra contact avec ce dernier que dans les cas prévus dans le présent acte ou lorsqu'une concertation sur l'élaboration ou la réalisation de travaux s'avère nécessaire.

17.2 Les parties s'engagent à se concerter et à collaborer activement, tant au stade de la conception des projets que de leur réalisation, pour l'aménagement de dispositifs et solutions urbanistiques, architecturales et techniques nécessaires, utiles ou opportunes en vue d'assurer l'usage efficient et optimal des surfaces et immeubles (ou partie d'immeuble), en ce qui concerne, notamment :

↳ La communication éventuelle entre les immeubles et leurs fonds, leurs accès, les éventuels passages entre eux, leurs abords, en ce compris leur fermeture et sécurisation ;

↳ La gestion et l'aménagement des systèmes d'alimentation en eau, gaz, électricité et tout flux généralement quelconque.

17.3 En conséquence, les parties s'engagent à se concerter et à collaborer activement dans l'aménagement de toutes les dispositions juridiques complémentaires, conventionnelles ou autres, qui seraient rendues nécessaires par la conception et l'élaboration progressives de projets de construction et de travaux, d'aménagement des espaces ou d'adaptation des fonctionnalités du site tenant compte de ses différents occupants.

17.4 Les dispositions éventuellement convenues entre les parties en application du présent article feront, l'objet de conventions séparées, le cas échéant par acte authentique selon leur nature, chaque partie s'engageant à faire diligence pour

permettre l'établissement de tous actes nécessaires.

17.5 Plus généralement, le Tréfoncier, l'Emphytéote et les différents acteurs concernés s'engagent à se concerter en cas de nécessité en vue de l'intégration harmonieuse de leurs projets respectifs et du développement optimal de leur collaboration sur le site. En cas de différend pour lequel aucun accord ne serait dégagé entre les parties, il sera fait application de la procédure de règlement des différends repris ci-après.

Article 18 : Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle intente.

Le Tréfoncier et l'Emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le Tréfoncier veillera à mettre à la cause l'Emphytéote dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Article 19. Fusion et cession de droits

a. En cas de fusion avec, d'absorption par ou de cession des droits de l'Emphytéote à une autre association/fondation/société, l'association/fondation/société nouvelle ou absorbante ou acquéreuse succédera aux droits et obligations de l'Emphytéote. Le Tréfoncier devra en être informé dans le mois de la réalisation de celle-ci, et pourra demander, par lettre recommandée à la poste, endéans les six semaines de sa prise de connaissance, la résiliation du Bail, sans indemnité pour aucune des parties, si la réalisation de cette opération aboutit à ce que le Bien Loué ne soit plus affecté au projet accepté par cette dernière.

b. En cas de fusion avec, d'absorption par ou de cession des droits du Tréfoncier à un tiers, fondation, société ou organisme (autre qu'une société liée au sens du Code des sociétés et associations), celle-ci ou celui-ci succédera aux droits du Tréfoncier. L'Emphytéote devra en être informé dans le mois qui suit la réalisation de celle-ci, et pourra demander, sans indemnité pour aucune des parties, par lettre recommandée à la poste, endéans les six semaines de sa prise de connaissance, la résiliation de la présente convention si la réalisation de cette opération en modifie un élément fondamental.

Article 20 : Résolution

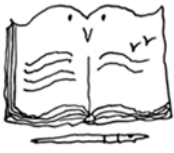
Le présent contrat est résolu de plein droit et sans intervention judiciaire, après mise en demeure préalable telle que prévue au présent article, et le cas échéant après tentative de médiation, en cas de défaut de paiement de la redevance emphytéotique à sa date d'échéance, ou à défaut pour l'emphytéote de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi.

Sont notamment des causes de résolution, sans que cette liste ne soit limitative et sans préjudice du droit de réclamer une indemnisation :

- ↳ L'obligation pour l'Emphytéote de garantir la destination du Bien ainsi que sa sécurité et sa salubrité ;
- ↳ Le non-respect des conditions reprises dans le présent acte ;
- ↳ Le non-respect des prescriptions urbanistiques ;
- ↳ Etc.

En cas de fin anticipée du contrat, **§SI PAS DE CANON UNIQUE** la redevance est due jusqu'à la date de fin de l'Emphytéose mais le Tréfoncier recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

§SI CANON UNIQUE le canon reste acquis au Tréfoncier. Dès lors, ce qui a été payé par l'Emphytéote reste acquis au Tréfoncier, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.



La résolution pour non-exécution d'une obligation essentielle ne pourra être invoquée que si la partie poursuivant la résolution a, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, mis l'autre partie en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résolution du Bail, et si l'autre partie n'a pas exécuté cette obligation ou pris les mesures nécessaires à cette exécution, dans les soixante jours à dater de ladite sommation.

Article 21. Frais de l'acte

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de l'Emphytéote.

Article 22. Eau, gaz et électricité

L'Emphytéote sera responsable à l'égard du Tréfoncier et tiendra celui-ci quitte et libre de toute conséquence financière relative aux consommations d'eau, de gaz et d'électricité tant pour lui-même que pour ses locataires éventuels. Des compteurs de gaz, d'électricité et de passage d'eau séparés pour chaque utilisateur seront installés par l'emphytéote, plus un compteur électrique séparé pour les communs du bâtiment, l'Emphytéote devant prévoir tant l'installation des compteurs que leurs raccordements.

Les occupants et les régies (gestionnaires de réseau et fournisseur) auront un libre accès à ce local.

L'installation de ces compteurs ainsi que les frais y relatif seront à charge de l'Emphytéote, à l'entière décharge du Tréfoncier.

STATUT ADMINISTRATIF

01. Généralités : Nonobstant le devoir d'information du Tréfoncier et les renseignements urbanistiques légaux, l'Emphytéote a été informé, antérieurement à ce jour, de la possibilité de recueillir de son côté tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du Bien auprès du service de l'urbanisme. Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peut être effectué sur le Bien, tant que le permis d'urbanisme requis n'a pas été obtenu.

02. Descriptif sommaire : Les parties ont été informées de l'obligation reposant sur le Tréfoncier de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du Bien concerné, tel qu'il se comporte. Le Tréfoncier déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'Emphytéote, qui le reconnaît. Les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du Bien. L'Emphytéote a été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du Bien, sans que le(s) Notaire(s) ne puisse(nt) être tenu(s) de vérifier cette régularité et sans que cela ne modifie la responsabilité du Tréfoncier.

03. Information Administrative : En application de l'article 280 du COBAT, le(s) Notaire(s) instrumentant a(ont) demandé à l'administration communale les renseignements urbanistiques concernant le Bien. Les autorités communales dans leur réponse du 10 février 2026 stipulent littéralement ce qui suit :

Pour ce qui concerne la partie « A. » du Bien, soit la parcelle 296K8P0000 : «
(...)

Coordonnées :

Référence communale du dossier :

Personne de contact :

Tel. :

Mail :

Votre référence :

RU2025/22388- (A rappeler dans toute correspondance)

Noémie Anne Delforge

02/800.07.52 – 02/558.09.25

ru@anderlecht.brussels

RUSI-251212-2619522

Renseignements urbanistiques : Rue des Deux Gares

- un terrain

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue des Deux Gares**, cadastré **21306C0296/00K008**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **espaces structurants, zones d'industries urbaines**.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieures, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : « Gare de la Petite-Île »

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

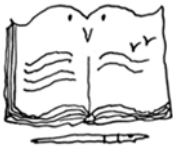
Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.



8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° 44856	Démolir un bâtiment désaffecté	Refusé le 04/04/2006
Demande de permis d'urbanisme n° 50732	réaménager un bâtiment en activités de transformations de produits de bouche et spécialités italiennes	Délivré Le10/05/2019 (permis non mis en œuvre)

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment en recul		Ruine

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment en recul	Bâtiment	Ruine		

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 0.

Le bien concerné est un terrain.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

L'absence de suspicions d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.

Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

(...) ».

Pour ce qui concerne la partie « B. » du Bien, soit la parcelle source 296F9P0000 : « \$\$\$ ».

Le Tréfoncier déclare qu'il n'a effectué aucun fait susceptible de modifier lesdites informations transmises par la Commune d'Anderlecht ci-avant intégralement reproduites.

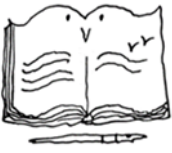
L'attention des parties est attirée sur le fait que le COBAT impose aux communes de communiquer notamment :

- ↳ Les autorisations, permis et certificats délivrés toujours d'application ou refusés pour le Bien, leur péremption éventuelle et l'existence éventuelle de recours ;
- ↳ La ou les affectation(s) et utilisation(s) licites du Bien dans chacune de ses composantes, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le Bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation ;
- ↳ La date d'éventuels constats d'infractions relatifs au Bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301 ;
- ↳ L'existence éventuelle d'un plan d'alignement en vigueur sur le Bien.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire que la réponse de la Commune pourrait ne pas remplir l'ensemble de ces obligations et que les renseignements, fournis sans garantie et sous toutes réserves, sont purement informatifs. Dans une telle hypothèse, les parties déchargent expressément le Notaire de toute responsabilité à cet égard.

04. Affectation et Situation Existante :

Aux termes des renseignements fournis, les autorités administratives reprennent le Bien à usage **de ruine et de terrain.**



Le Tréfoncier confirme que cette affectation, est à sa connaissance régulière et qu'il n'y a aucune contestation à ce sujet. Il ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'Emphytéote (qui a été informé de l'usage régulier du Bien) voudrait donner au Bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le Tréfoncier.

L'Emphytéote reconnaît savoir que toute modification de la destination de l'ensemble ou d'une partie d'un bien immeuble nécessite un permis urbanistique.

Il appartient à l'Emphytéote de mettre le Bien aux normes pour la destination qu'il entend donner au Bien, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge de la STIB.

Nonobstant ceci, le Tréfoncier, n'ayant pas réalisé de travaux sur le Bien, garantit à l'Emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le Bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare qu'à sa connaissance le Bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Il résulte de ce qui précède et sans préjudice à ce qui est renseigné aux présentes :

↳ Que le Bien ne fait pas l'objet d'un (autre) permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le Bien aucun des actes et des travaux nécessitant une telle autorisation administrative ;

Le Tréfoncier confirme que le permis de 2019 dont question dans les renseignements urbanistique est périmé du fait qu'il n'a jamais été mis en œuvre dans les délais requis.

↳ Que le Bien ne paraît pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, ni soumis à une servitude d'alignement (sous réserve du fait que le Bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier « Gare de la Petite-Île », dont question dans les renseignements urbanistiques ci-avant intégralement reproduit et dont question ci-avant).

↳ Qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Les parties ont déchargé le Notaire soussigné de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

05. Immeuble Abandonné, Inoccupé Ou Inachevé

Le Tréfoncier certifie qu'aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le Bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

06. Zone d'inondation : Les parties déclarent :

↳ Être informées des règles énoncées par la loi sur les assurances terrestres et du fait que « *l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre* » ;

↳ Être tenu d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou règlementairement organisée ;

↳ Avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation consultable à titre informatif de façon électronique mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales.

↳ Aucun renseignement à ce sujet ne nous a été communiqué par les autorités compétentes, de telle sorte que le seul renseignement fourni aux présentes par le Tréfoncier sera pris en considération.

↳ En outre, il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **22 décembre 2025** que le Bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

07. Division – Lotissement.

Pour ce qui concerne la partie « B. » du Bien, soit la parcelle source 296F9P0000 : Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Tréfoncier déclare que la division de la parcelle dont le Bien fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit Bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés aux articles 98, § 1er et 205/1 du COBAT.

Par lettres recommandées, le Notaire instrumentant a communiqué le \$, soit au moins 30 jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht et au fonctionnaire-délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, les plans de division ainsi que des attestations précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, à savoir « \$ ».

- Nonobstant l'écoulement des délais légaux, l'administration communale d'Anderlecht n'a pas répondu \$ a répondu littéralement : « \$\$ ».

Le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles capitale n'a pas répondu \$ a répondu littéralement : « \$\$ ».

L'Emphytéote déclare également que son intention est d'affecter le Bien aux activités de \$.

MENTIONS ENVIRONNEMENTALES

01. Citernes – Permis d'environnement : Hormis les éventuels permis délivrés et énumérés dans la réponse de l'urbanisme et dans les attestations ci-dessous de Bruxelles-Environnement, le Tréfoncier déclare qu'à sa connaissance, le Bien n'a pas fait l'objet d'autres permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou n'a pas été exercé dans le Bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis. L'Emphytéote reconnaît avoir été informé de la réglementation en matière de citernes à mazout applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le Tréfoncier déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans le Bien.

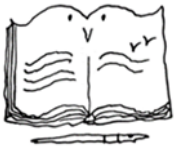
Le Tréfoncier déclare que le Bien n'est pas repris à l'inventaire au sens de l'Ordonnance bruxelloise relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement qui n'aurait pas été renseigné dans la réponse de la commune dont question ci-avant.

02. État du sol :

Pour ce qui concerne la partie « A. » du Bien, soit la parcelle 296K8P0000 : «

Après avoir pris connaissance de la liste des activités susceptibles d'entraîner une pollution, le vendeur déclare que le Bien pourrait être visé par l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués.

Il nous est produit une attestation de Bruxelles Environnement, datée du 02 janvier



2026, références SOL/-nouadrassi/Inv-043208804/20260102, rédigée comme suit :

"1. Identification de la parcelle

N° de parcelle :	21306_C_0296_K_008_00
Adresse :	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité :	Zone industrielle

2. Statut de la parcelle

Catégorie :	Aucune	la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.
-------------	--------	---

Obligation : Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol... (On omet)"

Le Tréfoncier déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol et précise, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le Bien.

L'Emphytéote a reçu une copie de l'attestation du sol.

L'Emphytéote, après avoir été informé de la possibilité de faire analyser la qualité du terrain prédécrit par un expert, déclare faire le droit d'Emphytéose sans exiger d'autres formalités quant au risque de pollution.

Pour ce qui concerne la partie « B. » du Bien, soit la parcelle source 296F9P0000 :

Après avoir pris connaissance de la liste des activités susceptibles d'entraîner une pollution, le vendeur déclare que le bien **est visé** par l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués.

Il Nous est produit une attestation de Bruxelles Environnement, datée du 13 mai 2026, références SOL/-elacasse/Inv-044862695/20260507, rédigée comme suit :

"Identification de la parcelle

N° de parcelle :	21306_C_0296_F_009_00
Adresse :	Pas d'adresse connue pour cette parcelle
Classe de sensibilité :	de Zone industrielle

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	3	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS		
Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.		
Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.		
Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2003/0120/01)	02/06/2003		Pollution détectée
Etude détaillée (2003/0120/01)	10/09/2004	03/11/2011	Pollution délimitée
Etude de risque (2003/0120/01)	10/09/2004		Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (2007/0031/01)	06/02/2007		Pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.
Rapport de mesure de suivi (2007/0031/01)	20/03/2013		Monitoring sol en cours
Rapport de mesure de suivi (2007/0031/01)	25/04/2014	28/05/2014	Monitoring sol accompli
Restrictions d'usage (2003/0120/01)	01/09/2004		interdiction de captage d'eau

Le Tréfoncier déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol compte tenu de la reprise en catégorie 3.

Il précise qu'à sa connaissance, sous réserve de(s) l'activité(s) mentionnée(s) dans l'attestation du sol, aucune **autre** activité reprise dans l'ordonnance n'est ou n'a été exercée sur le Bien et que la situation telle que renseignée dans l'attestation susdite est demeurée inchangée (aucune nouvelle activité sur le site n'ayant été exercée).

L'Emphytéote déclare, après avoir été informé de la possibilité de faire analyser la qualité du terrain prédécrit par un expert, faire l'opération sans exiger d'autres formalités quant au risque de pollution et renonce à invoquer une éventuelle nullité de l'acte pour ce motif pour autant que les déclarations qui précèdent aient été faites de bonne foi.

Dûment informés des conséquences de sa décision, l'Emphytéote, conscient des obligations futures pouvant résulter de la reprise du bien au projet d'inventaire en catégorie 3 ainsi que des restrictions d'usage telles que renseignées ci-avant, Nous a requis de recevoir l'acte sans autres formalités.

L'Emphytéote a reçu une copie de l'attestation du sol.

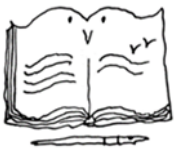
DROIT DE PRÉEMPTION

La STIB déclare :

↳ Que le Bien ne fait l'objet ni d'une option d'achat, ni d'un droit de préemption (ou de préférence) légal, conventionnel ou administratif, ni d'un droit de réméré et que les éventuelles conventions d'occupation ou de bail n'en contiennent aucune, sauf ce qui est mentionné ci-après.

↳ Que le Bien n'a jamais été mis en garantie au profit du "Fonds du logement de la région de Bruxelles-Capitale" ou d'un organisme apparenté.

↳ Qu'aucun droit de préemption (ou de préférence) au profit d'une autorité administrative de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Commune ne lui a été signifiée. Le Notaire instrumentant a également consulté le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> d'où il ressort que le Bien n'est actuellement pas repris dans une zone de préemption.



AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'Intervention Ulérieure (D.I.U.) : Interrogé par le Notaire Hervé Behaegel sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au Bien, le Tréfoncier a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 01 mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'Emphytéote reconnaît avoir été informé par le(s) Notaire(s) instrumentant du contenu de cette disposition.

L'Emphytéote reconnaît quant à lui être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins :

- Les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- Les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- Les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- L'identification des matériaux utilisés.

Le D.I.U. dressé par l'Emphytéote sera transmis au Tréfoncier au plus tard le dernier jour du Bail Emphytéotique.

02. Installations électriques : Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le Tréfoncier déclare que le Bien **n'est pas une unité d'habitation** au sens de l'article 276bis du l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019.

L'Emphytéote s'engage à faire établir un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique si ce dernier s'avérerait nécessaire pour son projet. Il déclare par ailleurs savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

03. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) : L'Emphytéote est informé de la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be/information>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres dans le Bien, notamment en cas de travaux qui y seraient réalisés. Il prendra les renseignements nécessaires sur la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

04. Certificat de performance énergétique : Le Bien n'est pas une unité PEB de sorte qu'aucun certificat PEB n'a été établi sur le Bien.

S'il est légalement requis, à la fin des travaux et en tous les cas avant toute mise en location éventuelle, l'Emphytéote s'engage à faire établir un certificat performance énergétique bâtiments (PEB) mentionnant les informations obligatoires habituelles de classe énergétique, d'émissions annuelles de CO₂ et de kg CO₂/m²/an dans le respect des délais et de la législation en vigueur.

PRIMES

L'Emphytéote reconnaît avoir été informé par le Notaire Behaegel de l'intérêt qu'il a à interroger les services compétents sur l'existence éventuelle de primes à l'acquisition, à la construction et à la rénovation.

RÈGLEMENT AMIABLE

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à entamer un processus de

règlement amiable en toute bonne foi. La partie en défaut aura 30 jours pour se conformer à la décision amiable prise, sauf si la décision amiable prévoit un autre délai. En cas de constat d'échec du processus de règlement amiable après un délai de 30 jours (ce délai peut être réduit en cas de force majeure ou de raisons impérieuses), les parties soumettront le litige à un médiateur, comme mentionné ci-après.

MÉDIATION

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, qui ne pourrait être résolu à l'amiable, les parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par un médiateur agréé par la Commission fédérale de médiation, Boulevard Simon Bolivar, 30 (WTC III), 1000 Bruxelles.

En cas d'échec de la médiation, le différend pourra être soumis aux cours et tribunaux francophones de l'arrondissement de Bruxelles, avec application du droit belge.

DISPOSITIONS FISCALES.

I.- Les parties reconnaissent que le(s) Notaire(s) soussigné(s), leur a (ont) donné lecture de l'article 203, alinéa premier, du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes.

II.- Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le présent droit d'emphytéose est consenti pour une durée de \$[durée] années, moyennant soit un canon unique de \$ soit un canon de \$ et une redevance annuelle de \$[montant] EUR soit une redevance annuelle de \$.

L'assiette des droits d'enregistrement est fixée à la somme des canons dus sur toute la durée du droit, soit \$[montant x durée] EUR, augmentée de toutes charges et prestations et évaluées à \$10 %.

Le taux prévu est le taux de \$cinq pour cent (5 %), dès lors, les droits d'enregistrements s'élèvent à :

$((\$€ \times \$\text{ans}) + (\$€) \times 10\%) = \$ \text{ euros } (\$EUR).$

III.- **Droit d'écriture.**

Un droit d'écriture de cent euros (100 EUR) est payé sur déclaration par les soins du Notaire Behaegel, soussigné.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après avoir été informé par le Notaire soussigné sur les conséquences de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la **dispense d'inscription d'office** comporte, les parties dispense expressément l'Administration Générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

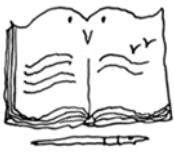
DÉCLARATIONS FINALES

I.- Les comparants aux présentes déclarent :

↳ Qu'en application de l'article 9 de la loi de ventôse, le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur la possible existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés et les a avisés qu'il leur est loisible de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Le Notaire a informé les parties sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et les a conseillés équitablement. Les comparants déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

↳ Qu'en application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, ils ne sont pas redevables d'amendes ou de droits d'enregistrement du fait d'une condamnation, liquidation ou collocation.

↳ Avoir reçu le projet de cet acte le \$2026 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance, \$en outre, ce dernier a été publié sur la plateforme Biddit



avant la soumission de l'offre.

II.- Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention antérieure **ayant le même objet**, le présent acte, reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

IV.- Les parties, sur notre interpellation expresse, Nous ont affirmé :

- ↳ Ne pas avoir signé de mandat hypothécaire relativement au Bien ;
- ↳ Ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du Bien ;
- ↳ Ne pas avoir reçu de signification de saisie, même conservatoire, relativement au Bien objet des présentes ;
- ↳ N'avoir souscrit aucune convention aliénant en tout ou en partie ses droits et n'avoir aucun litige avec ses voisins, ni problème de mitoyenneté. En conséquence, l'Emphytéote devra à l'avenir régler directement avec les propriétaires voisins toutes questions de mitoyenneté et autres de voisinage, le tout sans intervention du Tréfoncier, ni recours contre lui.

V.- Droit applicable : La présente convention est soumise au droit belge.

Les tribunaux compétents seront ceux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, statuant en langue française.

VI.- Ombudsman : Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

POUVOIRS / PROCURATION SPÉCIALE.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire Behaegel à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du Bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales.

ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins des présentes, les comparants déclarent élire domicile en leurs siège sociaux ou domicile sus indiqués.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse et de la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissance des parties (personnes physiques) au vu des cartes d'identités et pièces officielles d'état civil requises par la loi, lesquels renseignements sont expressément confirmés comme étant exacts par les parties lors de la signature des présentes.

TITRE

L'Emphytéote déclare que la copie ou une expédition des présentes peut lui être envoyé **à première demande écrite** par envoi électronique ou à l'adresse qu'il communiquera au Notaire instrumentant et/ou pour la STIB à 1000 Bruxelles, Rue Royale 76.

Le notaire instrumentant signale que le titre de propriété sera également consultable par les parties intéressées dans quelques semaines sur le site :

↳ Notaire.be : <https://www.notaire.be/actes-notaries>

↳ Et qu'elles trouveront une copie numérique de leur acte sur le site www.izimi.be.

DONT ACTE

Fait et passé à (...).

Toutes les clauses reprises dans le présent acte ne sont pas des clauses de style, ce

que les parties reconnaissent expressément, le Notaire ayant attiré l'attention des parties sur la portée de cette déclaration.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire, lesquels comparants Nous ont déclaré avoir été renseigné sur les conséquences du présent acte et en comprendre sa portée.