

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT RÉEL D'EMPHYTÉOSE
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE à COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS****LE VINGT DÉCEMBRE**

À Bruxelles, rue Ducale, 7-9

Devant nous, Maître **Bertrand NERINCX**, notaire suppléant, désigné par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, en date du 08 août 2022, remplaçant Maître Bertrand NERINCX, notaire à la résidence de Bruxelles (1^{er} canton), exerçant sa fonction au sein d'« ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16 et Maître **Julien VANDENBULCKE**, notaire à Bruxelles.

ONT COMPARU :

(1) La **REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, dont le siège est établi à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Place Saint Lazare 2-4, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro d'entreprise 0233.884.123.

Ici représentée par son Gouvernement en la personne de son Ministre-Président, Monsieur VERVOORT Rudi Jozef Mathieu, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional, dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, rue Ducale, 7-9.

Agissant en vertu de l'Arrêté du Gouvernement du 22 juillet 2019 fixant la répartition des compétences entre les Ministres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et conformément à la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mars 2021, dont une copie demeurera annexée aux présentes (Annexe I)

Partie ci-après dénommée le « **Propriétaire** ».

ET :

(2) La **COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**, dont l'administration est sise à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, rue Comte de Flandre 20, enregistrée dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0207.366.501 RPM Bruxelles.

Ici représentée aux présentes conformément aux articles 109 à 111 de la nouvelle loi communale par :

– Madame la Bourgmestre Catherine MOUREAUX (NN :78.06.22-228-16) dont le domicile est sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, avenue des Myrtes, 81 ; et,

– Monsieur le Secrétaire Communal Gilbert HILDGEN (NN : \$) dont le domicile est sis à \$.

La **COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**, représentée comme il est dit ci-dessus, déclare agir conformément à la délibération du Conseil communal du \$, dont les extraits conformes resteront ci-annexés (Annexe II) après lecture et/ou commentaires faits, lesquelles délibérations n'ont pas été suspendues et/ou annulées par la Région de Bruxelles-Capitale,

Partie ci-après dénommée l'« **Emphytéote** ».

Le Propriétaire et l'Emphytéote sont ci-après dénommés, ensemble, les « **Parties** » et, séparément et indistinctement, une « **Partie** ».

Lesquelles Parties nous ont préalablement exposé ce qui suit :

(A) Le Propriétaire est le plein propriétaire du Bien, tel que décrit à l'Article 3.1.

(B) L'Emphytéote souhaite que lui soit octroyé un droit d'emphytéose sur le Bien d'une durée de cinquante (50) années consécutives.

Ceci exposé, les Parties, Nous ont requis d'acter ainsi qu'il suit la convention directement intervenue entre elles, à savoir :

1 Objet

Le Propriétaire concède à l'Emphytéote, qui accepte un droit réel d'emphytéose sur le Bien décrit à l'Article 3.1, conformément aux termes et conditions établis dans le présent Acte et, dans la mesure où il n'y est pas dérogé dans le présent acte, aux articles 3.167 à 3.176 du Code civil.

2 Définition et interprétation

2.1 Définitions

2.1.1 « **Acte** » : signifie le présent acte authentique.

2.1.2 « **Article** » : signifie un article de l'Acte.

2.1.3 « **Bien** » : a le sens qui lui est donné dans l'Article 3.1.

2.1.4 « **COBAT** » : signifie le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire coordonné par l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004.

2.1.5 « **Partie** » signifie le Propriétaire ou l'Emphytéote.

2.1.6 « **Parties** » signifie le Propriétaire et l'Emphytéote.

2.2 Interprétation

2.2.1 Un « *jour* » signifie un jour de calendrier.

2.2.2 Tous les délais stipulés dans l'Acte seront calculés de minuit à minuit. Ils sont calculés à partir du lendemain du jour de l'Acte ou de l'événement qui y donne cours. La date d'expiration ou le jour de l'échéance est incluse dans le délai (de quantième à veille de quantième). Si la date d'expiration est un samedi, un dimanche ou un jour férié en Belgique, la date d'expiration sera reportée au prochain jour ouvrable. À moins qu'il n'en soit disposé autrement dans l'Acte, tous les délais stipulés dans l'Acte seront calculés en jours calendrier. Tous les délais consistant en un nombre de mois (ou d'années) seront calculés de quantième à veille de quantième.

2.2.3 En fonction du contexte, les termes indiqués au singulier renvoient également au pluriel et inversement.

2.2.4 Les références dans l'Acte à des Articles, sections, sous-sections et paragraphes sont des références à ceux figurant dans l'Acte, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement.

2.2.5 Chaque fois que dans l'Acte, il est fait référence à la remise ou à l'émission de toute notification, et sauf autrement spécifié, une telle notification devra résulter d'un écrit et les termes « notifier » devront être compris en ce sens.

3 Le Bien

3.1 Description du Bien

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - troisième division

Un ensemble de terrains à bâtir, situé à front de la rue Heyvaert, 59-61, composé de :

– Un terrain à bâtir, actuellement repris au cadastre comme maison, sise Rue Heyvaert 59-61, cadastrée selon titre et d'après matrice cadastrale récente section B numéro **946G11P0000**, pour une superficie de trente-cinq centiares (35ca) ;

Revenu cadastral non indexé : neuf cent quatorze euros (€ 914,00) ; et,

– Un terrain à bâtir, actuellement repris au cadastre comme entrepôt, sis Rue Heyvaert 59-61, cadastré selon titre et matrice récente, section B, numéro **946T11P0000**, pour une superficie de onze ares quinze centiares (11a15ca).

Revenu cadastral non indexé : cinq mille sept cent soixante-six euros (€ 5.766,00).

Ci-après désignés, ensemble, le « **Bien** ».

L'Emphytéote déclare avoir visité le Bien et dispense le Propriétaire d'en fournir une plus ample description. Les parties déclarent que les constructions auparavant érigées sur le Bien, à savoir une maison d'habitation et un entrepôt, ont été démolies et évacuées antérieurement aux présentes. Dès lors, le présent droit d'emphytéose ne porte que sur le terrain, à l'exception de la dalle du sous-sol telle que cela apparaît en Annexe IV.

3.2 Exclusion

Les compteurs, câbles et canalisations que les autorités publiques ou des tiers donnent en location ou mettent à la disposition des occupants du Bien ou de tiers ne font pas partie du Bien.

3.3 Origine de propriété

3.3.1 La REGION DE BRUXELLES-CAPITALE est propriétaire du Bien pour l'avoir acquis de la société à responsabilité limitée « BIBLIMMO » (RPM/Bruxelles 0477.272.563) selon acte de vente reçu par Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, notaire à Bruxelles, le 11 mars 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Bruxelles 5 le 19 mars suivant sous la référence 51-T-19/03/2020-03569.

3.3.2 La société à responsabilité limitée « BIBLIMMO », prénommée, était propriétaire du Bien pour l'avoir acquis de Mademoiselle CHOKR Turkman Salim, née à Nabi Chit (Liban), en 1960, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, notaire à Bruxelles, et Maître Olivier BROUWERS, notaire à Ixelles, en date du 18 mai 2018, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles sous les références 51-T-08/06/2018-07427.

- 3.3.3 Mademoiselle CHOKR Turkman, prénommée, était propriétaire du Bien pour l'avoir acquis de la société anonyme SA HAMEX, aux termes d'un acte de vente reçu par le Maître Olivier Dubuisson, notaire à Ixelles, le 13 octobre 2005, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 51-T-20/10/2005-12644.
- 3.3.4 La société anonyme SA HAMEX, précitée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Giuseppe GRISAFI et de Madame DI NATALE Biagia aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick LEFEBVRE, à notaire Bruxelles, et Maître Franck DEPUYT, notaire à Molenbeek-Saint-Jean, en date du 4 janvier 1993, transcrit audit bureau volume 8523 numéro 10.
- 3.3.5 Monsieur Giuseppe GRISAFI et de Madame DI NATALE Biagia, étaient propriétaires du Bien depuis plus de trente ans à ce jour.
- 3.3.6 L'Emphytéote devra se contenter de l'origine de propriété qui précède. Il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

4 **Durée**

Le droit d'emphytéose consenti par l'Acte a une durée de **CINQUANTE (50) ANNEES CONSECUTIVES** à dater de la signature de la présente.

Le droit d'emphytéose expirera automatiquement au terme de cette période de cinquante (50) ans, sauf reconduction de l'accord des parties sur la redevance et la durée. L'Emphytéote renonce à son droit de faire abandon de son emphytéose.

5 **Redevance**

L'emphytéose sur le Bien est octroyée en contrepartie d'un paiement d'une redevance initiale unique s'élevant à **un euro (€ 1,00)** qui est intégralement payée ce jour au Propriétaire par l'Emphytéote via la comptabilité du notaire instrumentant. Dont quittance, sous réserve de bonne exécution du virement.

Constations du paiement

Le notaire instrumentant constate que le canon unique et les frais d'acte ont été payés au moyen d'un versement sur le compte de l'étude ACTALYS à partir du compte numéro \$ ouvert au nom de la Régie Foncière Communale de Molenbeek-Saint-Jean.

6 **Conditions de l'octroi de l'emphytéose**

6.1 **Charges**

Le Propriétaire déclare et garantit, à ce jour, ce qui suit :

- il est le seul et unique propriétaire du Bien ; et,
- le Bien est, sous réserve de ce qui est stipulé aux Articles 6.3, quitte et libre de toute hypothèque, mandat hypothécaire, privilège, liens, saisies, contrainte ou inscriptions ou toute autre charge.

Le Propriétaire déclare et garantit en outre que le Bien ne fait, à la date de la signature de l'Acte, entièrement ou partiellement, l'objet d'une option d'achat, d'une option de vente, d'un échange, d'une division, d'un droit de préemption, ni d'aucun autre droit d'option.

6.2 **Superficie**

Aucune garantie n'est donnée quant à la surface du Bien, toute différence – en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un vingtième – par rapport à la surface ci-avant mentionnée sera à l'avantage ou au détriment de l'Emphytéote, lequel renonce irrévocablement à toute réclamation quelconque vis-à-vis du Propriétaire liée directement ou indirectement à la surface mentionnée.

6.3 **Servitudes existantes**

6.3.1 L'Emphytéote supportera les servitudes passives, qu'elles soient apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le Bien, se réservant le droit de s'opposer à certaines et de jouir des servitudes actives s'il en (existe) à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse octroyer à qui que ce soit davantage de droits qu'il n'en aurait déjà, que ce soit en vertu de titres réguliers et non prescrits ou que ce soit en vertu de la loi. L'Emphytéote est automatiquement subrogé, à la date de l'Acte, dans tous les droits et obligations du Propriétaire à cet égard.

6.3.2 Le Propriétaire déclare et garantit qu'à la date de l'Acte et à sa connaissance, le Bien n'est grevé d'aucune servitude et condition spéciale autre que celles reprises ou auxquelles référence serait faite dans les actes visés à l'Article 3.3 ; il déclare et garantit par ailleurs qu'il n'en a personnellement conféré aucune au profit de qui que ce soit ; l'Emphytéote fera son affaire personnelle des conditions spéciales et servitudes reprises ou auxquelles référence est faite dans l'Acte et dans les actes visés à l'Article 3.3 pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au Bien ; il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du Propriétaire à cet égard, sans recours contre lui ou garantie de sa part.

L'Emphytéote dispense le Propriétaire et les Notaires soussignés de les reproduire aux présentes. Il s'engage à respecter ces servitudes et à les imposer à tous leurs ayants-droits futurs pour autant que ces servitudes soient encore d'application.

6.4 État du Bien

L'Emphytéote prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve à ce jour sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnisation liée à l'existence de vices cachés du sol, du sous-sol, de construction, pollution du sol ou du sous-sol (en ce compris les eaux souterraines et la nappe phréatique) ni liée à l'existence de mitoyennetés ou à l'absence de mitoyennetés.

L'Emphytéote prend le Bien avec toutes les restrictions qui peuvent découler de prescriptions urbanistiques et des décisions et actions qui peuvent être prises à l'avenir par l'autorité compétente.

Le Propriétaire déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés affectant le Bien.

6.5 État des lieux

6.5.1 Le Bien est mis à la disposition dans l'état décrit dans le constat qui sera établi contradictoirement au plus tard à la date de début des travaux de l'Emphytéote.

6.5.2 En cas de modifications importantes du Bien, le Propriétaire pourra exiger la réalisation d'un état des lieux complémentaire.

6.5.3 L'Emphytéote ne sera autorisé à procéder à aucune modification structurelle dans le Bien sans avoir recueilli l'accord préalable et écrit du Propriétaire. L'accord du Propriétaire sera toujours subordonné à la souscription et au maintien d'une assurance spécifique eu égard aux travaux envisagés.

6.5.4 Par dérogation à l'Article 6.5.3, l'Emphytéote est d'ores et déjà autorisé à réaliser toutes les opérations de constructions telles que celles-ci sont décrites dans le Contrat de Rénovation Urbaine 5 « Heyvaert-Poincaré » figurant en Annexe III, opérations de constructions que l'Emphytéote s'engage à réaliser dans leur entièreté au plus tard pour le 31 décembre 2035.

6.5.5 À la fin du droit réel d'emphytéose, toutes modifications, transformations ou améliorations, devront être enlevées par l'Emphytéote, qui rétablira le Bien dans son état initial, tel que décrit dans l'état des lieux visé à l'Article 6.5.1 (tel qu'éventuellement adapté en application de l'Article 6.5.2). Toutefois, le Propriétaire pourra exiger de l'Emphytéote par courrier recommandé, que celui-ci maintienne tout ou partie des modifications, transformations ou améliorations effectuées ; elles deviendront alors sans frais la propriété du Propriétaire et lui seront remises en bon état en tenant compte notamment des obligations de l'Emphytéote découlant des Articles 6.5.2, 8, 9 et 10. Cette notification devra être adressée par le Propriétaire à l'Emphytéote :

- (i) si le droit réel d'emphytéose prend fin par l'échéance de son terme, trois (3) mois avant la date d'expiration ;
- (ii) si le droit réel d'emphytéose prend fin pour un autre motif à la plus tardive des deux dates suivantes :
 - trois (3) mois avant la date de fin du droit d'emphytéose ; ou,
 - un (1) mois après que le Propriétaire aura eu connaissance de la date de fin du droit d'emphytéose.

6.5.6 Par dérogation à l'Article 6.5.5, les Parties conviennent que :

- le résultat des travaux visés à l'Article 6.5.4 sera constitutif du pristin état du Bien ;
- un état des lieux de recollement sera établi à l'issue de ces travaux ;
- à la fin du droit réel d'emphytéose, le Propriétaire ne pourra exiger la démolition des constructions ainsi réalisées par l'Emphytéote conformément à l'Article 6.5.4. qui lui seront transférées sans frais et en bon état en tenant compte notamment des obligations de l'Emphytéote découlant des Articles 6.5.2, 8, 9 et 10.

6.6 Occupation du Bien

6.6.1 Le Propriétaire déclare que le Bien est libre de toute occupation et qu'il n'existe aucun contrat d'occupation relatif au Bien, qu'il s'agisse d'un contrat de bail, de sous-location, ou de toute autre type de contrat d'occupation.

6.7 Transfert des garanties du Propriétaire

L'Acte emporte transfert automatique au bénéfice de l'Emphytéote de tous les droits, garanties, et actions du Propriétaire vis-à-vis des propriétaires précédents de tout ou partie du Bien ou vis-à-vis de toute personne qui est ou a été titulaire d'un droit sur le Bien, et plus particulièrement des droits et garanties que le Propriétaire détient envers les personnes dont il a acquis le Bien.

De la même manière, l'Emphytéote est à compter de ce jour automatiquement subrogé dans tous les droits et garanties détenus le cas échéant par le Propriétaire envers les entrepreneurs, promoteurs, architectes et autres personnes ayant pris part à la construction, à la démolition et/ou à la rénovation du Bien ou à tous autres travaux exécutés au ou dans le Bien. Si nécessaire, le Propriétaire assistera l'Emphytéote dans toutes formalités nécessaires pour la subrogation et le transfert ci-dessus.

Nonobstant le transfert des garanties décrites ci-dessus, le Propriétaire se réserve le droit pour lui-même, ses cessionnaires et ayants droit à se prévaloir desdites garanties dans toutes procédures initiées contre ou par lui.

De plus, l'Emphytéote s'engage à intervenir, à la première demande du Propriétaire et aux coûts du Propriétaire, dans toutes procédures qui pourraient être initiées contre ou par le Propriétaire et dans le cadre desquelles le fait de faire valoir les garanties transférées pourrait être utile.

Si certains travaux ne sont pas encore réceptionnés provisoirement ou définitivement, selon le cas, à la date de la délivrance du Bien, le Propriétaire se concertera avec l'Emphytéote avant d'accorder l'une ou l'autre de ces réceptions.

6.8 Litiges

Le Propriétaire déclare et garantit que à la date de l'Acte, il n'existe pas de litige ou, à sa connaissance, de menace de litige entre le Propriétaire et une quelconque tierce partie (en ce compris un occupant, un voisin, un fournisseur de services, un service public ou une autorité administrative) relativement à l'usage, à l'occupation ou aux droits du Propriétaire sur le Bien.

Il appartiendra à l'Emphytéote, à partir de la date de l'Acte, de régler directement à l'avenir, sans intervention du Propriétaire, les litiges ou procédures pouvant surgir dans le futur avec des tiers en matière de mitoyenneté, de voisinage ou autrement.

7 Destination du Bien

Le Bien est donné en emphytéose pour la création, selon le calendrier des travaux repris en Annexe III, pour la réalisation et l'opération du projet « Heyavert 59-61 » tel que celui-ci est décrit dans le Contrat de Rénovation Urbaine 5 « Heyvaert-Poincaré » figurant en Annexe III qui énonce entre autres :

« Le projet est organisé en deux parties :

1. sur la partie avant du site, la réalisation d'un nouveau immeuble de 3 niveaux avec 4 grands logements aux niveaux hors-sol (opération 1.a), un équipement ou une activité productive au rez-de-chaussée (opération 1.b) ainsi qu'une cour collective en intérieur d'îlot (opération 1.c) ;
2. sur la partie arrière du site, la construction d'un espace pouvant accueillir des activités productives en ISP. »

Cette affectation est essentielle au consentement du Propriétaire et ne pourra être modifiée sans l'accord préalable et écrit de ce dernier.

Toute utilisation non-autorisée de tout ou partie du Bien sera constitutive de faute grave de l'Emphytéote et justifiera la résolution judiciaire immédiate du droit réel d'Emphytéose aux torts et griefs de l'Emphytéote.

Tous plans devront être soumis au Propriétaire et à un organisme de contrôle agréé par le Propriétaire pour approbation avant exécution.

L'Emphytéote a la jouissance du Bien dans l'état dans lequel il se trouve à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée sans droit de recours à l'encontre du Propriétaire pour toute restriction qui peut découler de prescriptions urbanistiques et de décisions et actions qui peuvent être prises par l'autorité compétente dans le futur. L'Emphytéote est entre autres autorisé à louer tout ou partie du Bien à des tiers et à en collecter le revenu.

Les Parties conviennent expressément que l'Emphytéote est seul responsable de l'obtention et de la conservation de tous permis nécessaires à l'affectation convenue et ne pourra jamais invoquer sa perte pour solliciter une indemnité et/ou réduction de redevance ou affecter tout ou partie du Bien à une destination autre que celle convenue au présent Article.

8 Mise en conformité

Pendant toute la durée du droit réel d'emphytéose, l'Emphytéote supportera et réalisera seul, à l'entière décharge du Propriétaire, tous travaux, aménagements, modifications, mises en conformité généralement quelconque du Bien ou des équipements qui sont ou deviendraient obligatoires ou nécessaires à l'utilisation du Bien ou au maintien de la destination du Bien, que ce soit en vertu du règlement général sur la protection du travail, ou de toutes autres normes ou dispositions réglementaires généralement quelconques, sans que l'Emphytéote puisse invoquer de ce chef la force majeure ou le fait du prince ou une quelconque responsabilité du Propriétaire.

Si de nouvelles dispositions légales ou réglementaires ou de nouveaux permis imposent des travaux supplémentaires au Bien, l'Emphytéote les fera réaliser à ses frais risques et périls sans intervention financière ou autre du Propriétaire.

De même pour tous les aménagements dans le Bien, l'Emphytéote devra se conformer à tous les règlements pouvant s'appliquer au Bien, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur, le règlement général pour la protection du travail et les services de pompiers et ceci pendant toute la durée du droit réel d'emphytéose.

Les Parties conviennent expressément que l'Emphytéote est seul responsable de l'obtention et de la conservation de tous les permis et/ou autorisations exigés pour l'activité que l'Emphytéote entend exercer dans le Bien. De même l'Emphytéote sera seul responsable du renouvellement ponctuel de ces permis et/ou autorisations si un tel renouvellement s'avère nécessaire. Le risque de refus ou de retrait des permis et/ou autorisations ci-dessus est entièrement supporté par l'Emphytéote, et ne confère à ce dernier aucun motif pour tenter une action quelconque à l'encontre du Propriétaire. L'Emphytéote tiendra en outre le Propriétaire indemne de tous recours intentés par des tiers (autorité administrative, locataires, etc.) sur base de pareil refus ou retrait de permis.

L'Emphytéote garantit que les activités qui sont exercées dans le Bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques et aux dispositions figurant au plan d'aménagement régional et/ou aux plans particuliers d'aménagement applicables. L'Emphytéote garantit en outre que ses activités sont exercées conformément aux dispositions légales et réglementaires en matière d'environnement, de sécurité, de santé, etc.

9 Travaux de maintenance et de réparation

L'Emphytéote supporte à compter de ce jour tous les frais liés à tous travaux de réparation, maintenance, rénovation ou remplacement (en ce compris les gros travaux au sens de l'article 3.154 du Code civil), et ce quelle qu'en soit la cause (en ce compris l'usure, la vétusté, le vice propre de la chose, les cas de force majeure et les travaux requis pour mettre le Bien et les constructions y érigées par l'Emphytéote en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables, de quelque nature que ce soit) effectués ou devant être effectués au Bien.

L'Emphytéote s'engage pendant toute la durée du droit d'emphytéose consenti par l'Acte, à maintenir le Bien et les constructions y érigées par lui, à y effectuer tous travaux de réparation, rénovation et remplacement nécessaires afin d'éviter que le Bien et/ou les constructions y érigées par lui ne puissent se trouver dans un état susceptible de rendre applicable l'article 1386 du Code civil et/ou toute autre législation, réglementation, standard, ordre ou notification émanant des autorités compétentes (i) sur base de laquelle ou duquel la responsabilité du Propriétaire pourrait être mise en cause ou (ii) une obligation de quelque nature que ce soit se rapportant au Bien pourrait être imposée au Propriétaire.

Le Propriétaire n'aura aucune responsabilité de quelque nature que ce soit concernant les travaux de réparation, maintenance, rénovation et remplacement sur le Bien et les constructions y érigées par l'Emphytéote.

10 Risques liés au Bien

L'ensemble des risques liés au Bien sont transférés à l'Emphytéote et sont à sa charge exclusive à compter de ce jour.

L'Emphytéote est à compter de ce jour seul responsable pour tous risques liés au Bien et supporte tous les frais de réparation, rénovation, remplacement et de travaux sur le Bien, qu'ils soient le résultat d'une détérioration, d'une perte ou d'une destruction, totale ou partielle, quelle qu'en soit la nature et qu'elle qu'en soit la cause, même si elle est le résultat d'événements étrangers, en ce compris la cause étrangère libératoire.

En cas de destruction totale du Bien postérieurement à la date de l'Acte, le droit d'emphytéose pourra être réputé caduc mais l'obligation de restitution dont question à l'Article 6.5.5 demeurera. L'Emphytéote pourra reconstruire le Bien ou le restituer par équivalent, par subrogation réelle de l'indemnité d'assurances. L'Emphytéote est à compter de ce jour seul responsable du Bien et tiendra le Propriétaire indemne de toutes réclamations émanant d'une tierce partie sur base des articles 3.50, 1384 et/ou 1386 du Code civil.

11 Assurances

Il est expressément convenu que le Propriétaire n'a, à compter du quinzième jour qui suit la date de l'Acte, plus aucune obligation de continuer les contrats d'assurance, polices, couvertures et

avenants se rapportant à la couverture de risques liés au Bien, ou de payer la moindre prime d'assurance à cet égard.

L'Emphytéote s'engage à maintenir le Bien assuré contre tous les risques et souscrira à compter du quinzième jour qui suit cette libération toutes les polices d'assurances se rapportant au Bien. Une copie de la police d'assurance et une confirmation du paiement de la prime correspondante seront communiquées au Propriétaire à chaque date anniversaire de l'Acte.

12 Urbanisme

L'Emphytéote reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la passation de l'Acte, tous renseignements sur la situation urbanistique du Bien et sur son environnement.

Le notaire a également attiré tout spécialement l'attention de l'Emphytéote, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du Bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le Bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le Bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

De son côté le Propriétaire indique avoir établi – conformément à la loi – un descriptif sommaire du Bien et que ce descriptif a été porté à la connaissance de l'Emphytéote ; ce que l'Emphytéote reconnaît. Les Parties confirment que ce descriptif est conforme à la situation réelle du Bien.

12.1 Lettres de la commune

12.1.1 Dans ses réponses du 13 septembre 2021 la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a confirmé textuellement ce qui suit :

En ce qui concerne le bien cadastré sous le numéro 946G11P0000 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 27/08/2021, payée le 27/08/2021 et déclarée complète en date du 27/08/2021 concernant le bien sis Rue Heyvaert 61 cadastré 21523B0946/00G011, 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.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.bruqis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU 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 :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption petite Senne approuvé par arrêté du Gouvernement du 20/11/2015 ;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

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).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Néant

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

Néant

8°) Autres renseignements :

- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; **EDRLR**
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; **ZRU**
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivoqua.be ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-19334	Délivrer	05/04/1935	la construction d'une remise en fond de cour
PU-32949	Refuser	08/02/2002	la rehausse du bâtiment à front de rue (R+3+toit à versants) pour 6 logements – la modification de la façade avant – la diminution de hauteur de la toiture arrière – la création d'une rampe d'accès aux étages –

			commerce/dépôt de 115 véhicules – DOSSIER MIXTE
PU-11026	Délivrer	09/01/2014	la modification de la façade

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

Environnement

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PE-27516	Refuser	30/03/2015	Dépôt de 44 véhicules d'occasion
PE-27475	Refuser	18/01/2015	Dépôt pour 44 véhicules d'occasion
PE-27410	Abandon	24/07/2014	Demande de prolongation du PE existant

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-11026, PU-19334, matrice cadastrale, registre de la population), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Bâtiment industriel	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	caves	
	Rez-de-chaussée	Entrepôt	+ conciergerie	
	R+1	Entrepôt		

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-11026 et PU-19334

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever les infractions suivantes : Travaux de transformation d'une construction existante :

- Modification de la façade avant ; les menuiseries, châssis et portes ont été modifiés et ne présentent plus les divisions et les matériaux d'origine (bois), ceci constitue une infraction.
- Couverture totale de la cour, ceci constitue une infraction.

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2' et 3' du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.**

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet . <https://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643 61 00 ou par email : secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be ;

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »

En ce qui concerne le bien cadastré sous le numéro 946T11P0000 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 26/08/2021, payée le 27/08/2021 et déclarée complète en date du 27/08/2021 concernant le bien sis Rue Heyvaerts 59 cadastré 21523B0946/00T011, 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.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.bruqis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU 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 :

Néant

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption petite Senne approuvé par arrêté du Gouvernement du 20/11/2015 ;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

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).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Néant

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

Néant

8°) Autres renseignements :

- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; **EDRLR**
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; **ZRU**
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : www.vivoqua.be ;
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-19334	Délivrer	05/04/1935	la construction d'une remise en fond de cour
PU-32949	Refuser	08/02/2002	la rehausse du bâtiment à front de rue (R+3+toit à versants) pour 6 logements – la modification de la façade avant – la diminution de hauteur de la toiture arrière – la création d'une

			rampe d'accès aux étages – commerce/dépôt de 115 véhicules – DOSSIER MIXTE
PU-11026	Délivrer	09/01/2014	la modification de la façade

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

Environnement

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PE-27516	Refuser	30/03/2015	Dépôt de 44 véhicules d'occasion
PE-27475	Refuser	18/01/2015	Dépôt pour 44 véhicules d'occasion
PE-27410	Abandon	24/07/2014	Demande de prolongation du PE existant

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-11026, PU-19334, matrice cadastrale, registre de la population), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Bâtiment industriel	Sous-sol	Logement (locaux annexes)	caves	
	Rez-de-chaussée	Entrepôt	+ conciergerie	
	R+1	Entrepôt		

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-11026 et PU-19334

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever les infractions suivantes : Travaux de transformation d'une construction existante :

- Modification de la façade avant ; les menuiseries, châssis et portes ont été modifiés et ne présentent plus les divisions et les matériaux d'origine (bois), ceci constitue une **infraction**.
- Couverture totale de la cour, ceci constitue une **infraction**.

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2' et 3' du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme**.

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet . <https://www.ordredesarchitectes.be/fr-be/>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643 61 00 ou par email : secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be ;

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage

nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »

12.1.2 L'Emphytéote déclare avoir reçu une explication de ces renseignements et de leur annexes, ainsi qu'une copie des réponses de la Commune et le descriptif sommaire du Bien.

12.2 Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

Le Propriétaire déclare que, à sa connaissance, le Bien n'est 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.

12.3 Situation existante

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, le Propriétaire :

- garantit à l'Emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le Bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le Bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.
- Déclare que le Bien est actuellement affecté à usage de terrain à bâtir ;
- déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- qu'il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'Emphytéote entend donner au Bien conformément à l'Article 7, l'Emphytéote faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le Propriétaire ;
- déclare que le Bien n'a fait l'objet d'aucun permis laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le Bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

L'attention des Parties est attirée par le Notaire sur le fait qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1^{er} du COBAT, ne peuvent être effectués sur le Bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

12.4 Droit de préemption

12.4.1 Le Propriétaire déclare que le Bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

12.4.2 Le Propriétaire déclare que :

- nonobstant la circonstance que le Bien est repris dans le périmètre de préemption « petite Senne » approuvé par arrêté du Gouvernement du 20 novembre 2015, la présente opération est en tout état de cause exclue du champ d'application du droit de préemption visé par le COBAT en vertu de l'article 263, 7° du COBAT ;
- le Bien n'est à sa connaissance grevé d'aucun autre droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

13 **Gestion des sols pollués**

13.1 Les Parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués.

Le Propriétaire a fourni à l'Emphytéote une copie des attestations du 1er décembre 2022 et § 2023.

13.2 Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

(i) **Attestation du sol du 1er décembre 2022** relative à la parcelle 946G11P0000

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle

21523_B_0946_G_011_00

Adresse(s)

Pas d'adresse connue pour cette parcelle

Classe de sensibilité

Zone industrielle

2. 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.

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/faciliteursol>.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

<i>Exploitant</i>	<i>Rubrique - Activité à risque</i>	<i>Année début</i>	<i>Année fin</i>	<i>Permis d'environnement connu par BE ?</i>
<i>GRISAFI Giuseppe</i>	<i>13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs</i>	<i>1983</i>	<i>1998</i>	<i>NOVA- PROV28238</i>
<i>HAMEX CARS</i>	<i>13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules</i>	<i>2000</i>	<i>2003</i>	<i>NOVA-000070919</i>

	<i>usagés ou d'épaves de véhicules</i>			
ARAMEX CARS	<i>13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules</i>	2003	2008	NOVA-000070919

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

<i>Type étude</i>	<i>Date de l'étude</i>	<i>Conclusions</i>
<i>Reconnaissance de l'état du sol (2007/1064/02)</i>	<i>09/03/2009</i>	<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (2007/1064/02)</i>	<i>09/03/2009</i>	<i>Risques tolérables</i>
<i>Restrictions d'usage (2007/1064/02)</i>	<i>03/2009</i>	<i>excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée</i>

4. Validité de l'attestation du sol Validité

La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance. »

(ii) Attestation du sol du 1er décembre 2022 relative à la parcelle 946T11P0000

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle

21523_B_0946_T_011_00

Adresse(s)

Rue Heyvaert 61, 1080 Bruxelles

Rue Heyvaert 59, 1080 Bruxelles

Classe de sensibilité

Zone industrielle

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 2 Parcelle légèrement polluée sans risque

OBLIGATIONS

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 comportant des activités à risque.

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.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
GRISAFI Giuseppe	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1983	1998	NOVA- PROV28238
HAMEX CARS	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules	2000	2003	NOVA-000070919
ARAMEX CARS	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules	2003	2008	NOVA-000070919

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2007/1064/02)	09/03/2009	Pas de pollution selon les normes Ordonnance du 13/5/2004 mais légère pollution sans risque selon normes Ordonnance du 5/3/2009.

4. Validité de l'attestation du sol Validité

La présente attestation du sol est valide de manière illimitée. »

- 13.3** Le Propriétaire, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, déclare, qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu d'activité à risque sur ou dans le Bien et qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu d'une des attestations du sol.

14 Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au Bien, le Propriétaire a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

15 Installations électriques

Les parties déclarent que le bien n'est pas une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) ; l'installation électrique n'a dès lors pas fait l'objet d'un contrôle complet.

16 Taxes et frais

16.1 Taxes liées à l'emphytéose

16.1.1 Les Parties demandent à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale que l'Acte soit exempté de droits d'enregistrement en vertu de l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean déclarant acquérir le droit d'emphytéose pour cause d'utilité publique.

16.1.2 Pour le surplus, tous les frais se rapportant à l'Acte, ou à sa signature, son exécution, son authentification, son enregistrement ou sa transcription, qu'ils soient exigés lors de l'enregistrement ou de la transcription, ou à un stade ultérieur, seront supportés exclusivement par l'Emphytéote. L'Emphytéote tiendra le Propriétaire indemne de toute demande qui pourrait être faite contre lui à ce sujet et il indemniserà le Propriétaire de tous paiements (y compris frais et dépenses) qu'il aurait à effectuer dans ce cadre.

Les frais de délivrance sont à charge exclusive de l'Emphytéote, le montant de la redevance emphytéotique n'ayant été accepté par le Propriétaire que pour autant qu'aucun frais ne soit mis ou ne demeure à sa charge dans le cadre de l'Acte et de ses suites.

16.2 Taxes se rapportant au Bien

L'Emphytéote supporte à compter de ce jour, tous impôts et taxes généralement quelconques relatifs au Bien en proportion avec la période durant laquelle l'Emphytéote a été emphytéote du Bien par rapport à la période à laquelle la taxe concernée se rapporte.

16.3 Frais liés au Bien

L'Emphytéote sera, à compter de ce jour, seul responsable du paiement de tous les frais généralement quelconques de gestion et de sécurisation du Bien.

L'Emphytéote devra également supporter, à partir de ce jour, tous les frais et charges (i) d'exploitation, d'entretien et de consommation du Bien, pour toute la période à partir de la date de l'Acte, parmi lesquels notamment les redevances pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité et les coûts des abonnements à ces distributions ou (ii) de la location des compteurs et des raccordements, mais aussi les dépenses, charges, cotisations ou redevances s'y rapportant, le cas échéant *pro rata temporis*.

17 Cession

17.1 Le Propriétaire est expressément autorisé à vendre ses droits résiduels de propriété portant sur le Bien à tous tiers pour autant que l'acquéreur des droits résiduels de propriété s'engage à assumer l'ensemble des obligations souscrites par le Propriétaire aux termes de l'Acte.

17.2 L'Emphytéote ne peut conférer aucun droit ou intérêt quel qu'en soit la nature à propos du droit réel d'emphytéose ou du Bien qui resterait effectif après l'expiration du terme du droit réel d'emphytéose conféré aux termes de l'Acte.

17.3 L'Emphytéote peut céder son droit pour autant que :

- (i) le cessionnaire soit une entité agréée par le Propriétaire ;
- (ii) le cessionnaire s'engage à maintenir la destination du Bien telle que précisée à l'Article 7 ;
et,
- (iii) l'Emphytéote demeure solidairement tenu avec le cessionnaire de l'ensemble des obligations découlant de l'Acte, notamment en matière de restitution du Bien à l'expiration du droit réel d'emphytéose.

18 Élection de domicile

Chacune des Parties élit domicile en son siège mentionné ci-dessus.

Le Propriétaire et l'Emphytéote sont autorisés à élire un nouveau domicile en envoyant à l'autre Partie une lettre recommandée, ce domicile étant effectif seulement huit (8) jours ouvrables après l'envoi de cette lettre. Aucune des Parties n'aura plus d'un domicile en même temps.

19 Notifications

Sauf disposition spécifique contraire en vertu de la loi ou de l'Acte, toute notification sera valablement faite à l'égard de chacune des Parties par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste, cette lettre étant réputée reçue le jour ouvrable suivant celui de son dépôt à la poste, ou par remise contre accusé de réception au domicile élu tel que visé ci-dessus.

20 Miscellanées

20.1 Annexes

Les annexes de l'Acte en font intégralement partie et toute référence à l'Acte impliquera également une référence aux annexes et vice-versa.

Les Parties déclarent que les annexes ne sont pas à transcrire.

I. Délibérations du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 décembre 2019 et 11 mars 2021 ;

II. Délibération du Conseil communal du \$;

III. Contrat de rénovation urbaine 5 « Heyvaert-Poincaré ».

IV. Photographie du bien prise en date du \$/\$/2023

20.2 Intégralité de l'accord

L'Acte contient l'accord complet des Parties relativement à l'objet auquel ils se réfèrent et contient tout ce que les Parties ont négocié et tout ce sur quoi elles se sont mises d'accord.

Il remplace et annule tout accord, communication, offre, proposition ou correspondance, oral ou écrit, échangé antérieurement par les Parties et se référant au même objet.

L'Emphytéote certifie qu'il n'a pas conclu l'Acte sur la base de garanties ou représentations autres que celles qui sont expressément stipulées dans l'Acte.

Aucun article ou condition essentiels, en l'absence desquels les Parties n'auraient pas signé l'Acte n'a été omis de celui-ci.

20.3 Divisibilité

Si une ou plusieurs dispositions de l'Acte sont déclarées invalides, illégales ou inopposables en application du droit applicable, la validité, la légalité et l'opposabilité des autres dispositions de l'Acte n'en seront pas affectées. Chacune des Parties fera de son mieux pour négocier immédiatement et de bonne foi une disposition de remplacement légale.

20.4 Renonciation

Le non-exercice ou le retard dans l'exercice d'un droit par l'une des Parties ne pourra en aucun cas être considéré comme ou avoir l'effet d'une renonciation de cette Partie à se prévaloir ultérieurement de ce droit. L'exercice isolé ou partiel d'un droit ou remède ne pourra en aucun cas exclure un exercice ultérieur autre ou supplémentaire de ce droit ou remède ou exclure l'exercice d'un autre droit ou remède. Les droits et remèdes prévus dans l'Acte sont cumulatifs et non exclusifs de tout autre droit ou remède prévu par la loi.

20.5 Modifications

Tous les amendements ou modifications à l'Acte ne prendront effet que s'ils sont expressément écrits dans le cadre d'un addendum à l'Acte et sont signés par les représentants des Parties.

20.6 Coût d'intermédiation et de conseil

Chaque Partie supportera tous les coûts et dépenses liés à la négociation, la signature et l'exécution du présent Acte, sauf lorsqu'il est prévu le contraire dans l'Acte.

20.7 Droit applicable et juridiction compétente

Le droit applicable à l'Acte et suivant lequel il sera interprété est le droit belge.

Tout différend relatif à la conclusion, à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de l'Acte, sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles

21 Pro-fisco

Il a été donné lecture aux Parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe rédigé comme suit :
« *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

22 Dispense d'inscription d'office

Le Propriétaire, eu égard à la pratique constante de prise d'inscription d'office en cas d'absence de dispense expresse dans l'Acte, sur le droit réel d'emphytéose, et ce alors même que la loi hypothécaire ne prévoit aucun privilège pour le titulaire des droits résiduels de propriété grevés d'emphytéose, déclare pour autant que de besoin dispenser l'Administration de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, en leur faveur en leur seule qualité de Tréfonciers.

23 Droit d'écriture

Les Parties requièrent à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale que l'Acte soit exempté de droit d'écriture en vertu de l'article 22, 1° du Code des Droits et Taxes Diverss.

24 Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie avoir personnellement vérifié les statuts des personnes morales parties à l'Acte, les pouvoirs de représentation externe desdites personnes morales et la capacité de leurs représentants à engager valablement lesdites sociétés dans le cadre de l'Acte et connaître personnellement les personnes physiques représentants lesdites personnes morales.

Les notaires instrumentant déclarent avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée des personnes morales comparaisant à l'Acte.

25 Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire détenteur de la minute de l'article 10 § 1^{er}, alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* », les Parties déclarent avoir été averties dudit droit par les notaires instrumentant.

DONT ACTE

Fait et signé, lieu et date que dessus.

Après lecture intégrale les Parties ont signé avec Nous, Notaire,