

Convention constitutive de droit de superficie

Entre les soussignés

Représenté par..... en qualité de.....

ci-après dénommés le PROPRIETAIRE,

d'une part

et

Sibelga société coopérative à responsabilité limitée, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Usines 16.

Numéro d'entreprise : 222869673

Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro BE 222.869.673.

Constituée sous la dénomination INTERELEC suivant acte du vingt-neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, publié à l'annexe au Moniteur belge du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois sous le numéro 1755-3.

Autorisée par Arrêté Royal du vingt-quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

Les statuts ont été approuvés par Arrêté Royal du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux et publiés à l'annexe au Moniteur belge du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois, sous le numéro 1755-3.

Ils ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois suivant acte du notaire Damien Hisette, à Bruxelles, le 24 novembre 2014 et publiés à l'annexe du Moniteur belge du 29 décembre 2014 sous le numéro 14227734.

Ici représentée par

Ci-après dénommé SIBELGA.

d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

En application de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, Le propriétaire accorde à Sibelga, qui accepte, un droit de superficie sur une parcelle de terrain dénommée ci-après le "terrain" situé à Rue de Menin 38-40, Molenbeek-Saint-Jean cadastré : section B n° 0777a11.

Le terrain a une superficie de $\pm 14,49 \text{ m}^2$ et est destiné à l'aménagement et à l'exploitation d'une cabine de transformation haute tension pour les besoins de la distribution d'électricité/de gaz dans le quartier où le bien est situé.

Le terrain est indiqué en rouge et jaune sur le plan n° EXE-4073785 dont un exemplaire signé "ne varietur" par le propriétaire et par Sibelga est annexé à la présente convention.

Le droit de superficie s'applique sur le sol et le sous-sol du terrain indiqué.

Article 2 - Durée et résiliation

La présente convention est conclue pour une période de 50 ans prenant cours le pour expirer de plein droit le sans tacite reconduction.

Il est formellement convenu, en outre, que Sibelga aura la faculté de mettre fin au présent contrat avant l'expiration de la période convenue à l'alinéa précédent.

La résiliation devra être signifiée au moins six mois (6) avant l'époque qu'elle aura fixée pour l'abandon des lieux.

Article 3 – Redevance

Le droit de superficie est constitué sans paiement d'une redevance.

Article 4 – Etat du bien

Variante 1 : Absence d'état des lieux

Le droit de superficie est concédé sur le terrain visé à l'article premier du présent contrat, dans son état actuel bien connu de Sibelga.

Variante 2 : Etat des lieux

Le droit de superficie est concédé sur le terrain visé à l'article premier du présent contrat, dans son état actuel.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera dressé avant l'entrée de Sibelga et après sa sortie.

(Soit) Ces états des lieux seront dressés amiablement entre parties à frais communs.

(Soit) Ces états des lieux seront établis par M./Mme.... (expert) dont l'état de frais et honoraires sera supporté par moitié par chacune des parties. Le rapport de l'expert liera de manière définitive et irrévocable les parties ; il ne sera susceptible d'aucun recours.

Article 5 - Usage, jouissance et travaux de réparation

§1. Sibelga utilisera le terrain en vue de l'aménagement et l'exploitation d'une cabine de transformation haute tension pour les besoins de la distribution d'électricité/de gaz dans le quartier où le terrain est situé.

A cet effet, elle pourra y installer, au moment dont elle sera seule juge, tous les appareils et le matériel nécessaires à la distribution d'électricité/de gaz. Ces installations resteront la propriété de Sibelga qui en aura l'entretien.

A l'expiration du droit de superficie, Sibelga devra enlever tout le matériel installé par elle, pour son usage, et remettre ledit terrain dans son état primitif.

§2. Le propriétaire s'oblige à faire jouir Sibelga du terrain sans aucune espèce de trouble suivant la loi.

Sibelga prendra en charge les réparations à la cabine de transformation haute tension/au poste de détente de gaz à moins que les dommages aient été causés par la faute du propriétaire.

Sibelga prendra également en charge la réparation de tout dommage au matériel installé par elle, à moins que ces dommages aient été causés par une faute du propriétaire.

Article 6 – Hypothèque

Sibelga ne peut hypothéquer son droit sur le terrain pendant toute la durée de la présente convention.

Article 7 - Cession

Sibelga ne peut céder son droit de superficie que moyennant accord préalable et écrit du propriétaire qui en précisera les effets : solidarité ou absence de solidarité du cédant avec le cessionnaire.

Article 8 - Accès

Le propriétaire s'engage, en outre, à permettre constamment, par l'itinéraire teint en vert sur le plan ajouté, le libre accès pour le personnel de Sibelga et de ses filiales ainsi que pour les personnes chargées des visites prévues par les lois et arrêtés royaux sur les installations d'électricité/de gaz ainsi que le passage pour le matériel desservant la cabine.

Sibelga a, en outre, le droit de (faire) poser tous les câbles souterrains/canalisation souterraines nécessaires et de les entretenir, sous le chemin teint en jaune sur le plan. A cet endroit, le propriétaire ne peut (faire) exécuter des travaux de terrassement sans l'autorisation expresse écrite, et préalable, de Sibelga hors la présence de laquelle ces travaux ne peuvent d'ailleurs avoir lieu, à défaut de quoi il sera personnellement tenu pour responsable de la réparation de tout dommage qui en résulterait pour Sibelga.

Article 9 - Impôts

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient à l'avenir grever le terrain sont à charge de Sibelga à dater de l'entrée en vigueur du contrat.

Article 10 - Responsabilité et assurances

Sibelga renonce à tous recours qu'elle pourrait exercer à l'encontre du propriétaire pour tout dommage survenu à ses installations et/ou à son matériel se trouvant sur le terrain mis à disposition.

De son côté, le propriétaire et son préposé renoncent à tous recours qu'ils pourraient exercer à l'encontre de Sibelga et des membres de son personnel et/ou de celui de ses filiales pour tout dommage survenu au terrain et dont la cause se situe dans un dommage survenu aux installations de Sibelga situées sur le terrain mis à disposition.

Le propriétaire et Sibelga s'engagent à faire accepter cette renonciation à recours par leurs assureurs respectifs, étant entendu qu'elle ne sera consentie et valable qu'à titre de réciprocité.

Article 11 – Résiliation

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite de Sibelga,

ou à défaut pour Sibelga de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi.

Article 12 – Sort des constructions à l’expiration du contrat

Au terme du présent contrat, et même dans l’hypothèse où celui-ci est résilié anticipativement pour quelque raison que ce soit, les constructions ainsi que les améliorations et plantations que Sibelga aura réalisées sur le terrain seront acquises par le propriétaire sans indemnité.

Article 13 – Condition suspensive

Le présent contrat est soumis à la condition suspensive de l’approbation par l’autorité de tutelle de la décision de la Commune de concéder un droit de superficie sur son terrain.

Article 14 – Urbanisme

Partie à compléter avec les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune.

Article 15 – Gestion des sols pollués

Sibelga et le Propriétaire déclarent avoir été informés des dispositions contenues dans l’Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l’assainissement du sol lesquelles imposent notamment au propriétaire d’un terrain de transmettre au preneur, avant la conclusion de toute aliénation d’un droit réel, une attestation du sol délivrée par l’Institut Bruxellois pour la Gestion de l’Environnement (ci-après l’IBGE) et, s’il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l’état du sol ainsi que le cas échéant, au traitement de la pollution.

En outre, le propriétaire admet qu’en cas de découverte d’une pollution du sol dont la cause ne peut être imputée à l’activité de Sibelga, toute obligation d’analyse ou mesure d’assainissement, ainsi que toute obligation généralement quelconque prescrite par l’ordonnance précitée et les frais y afférents, seront supportées par lui en sa qualité de cédant d’un droit réel.

Article 16 - Subsistance de la convention

La présente convention est faite pour cause d’utilité publique, en vue de permettre à Sibelga d’assurer la distribution d’électricité/de gaz pour les besoins de la population et des services publics.

Celle-ci subsistera au profit du réseau électrique/de gaz indépendamment de tout propriétaire ultérieur de celui-ci et devra être respectée par tout propriétaire ultérieur du bien.

Article 17 - Opposabilité aux tiers

La présente convention reste valable en cas de cession totale ou partielle par le propriétaire à des tiers, de ses droits sur le terrain ou de ses droits et obligations résultant de la convention.

Dans les cas précités, le propriétaire est d’ailleurs tenu d’insérer la présente convention dans toute

convention intervenue entre lui et lesdits tiers.

D'autre part, il est convenu que la présente convention est conclue au profit du réseau électrique/de gaz indépendamment de tout propriétaire ultérieur de celui-ci. Des tiers, tels le personnel de ses filiales auquel Sibelga a confié l'exploitation de ses activités, peuvent exercer les droits appartenant du chef de cette convention à Sibelga, au nom et pour compte de cette dernière.

Article 18 - Acte authentique et frais

L'acte authentique sera passé dans les 4 mois devant le notaire

Tous les frais, droits et honoraires résultant de cet acte seront supportés par Sibelga.

Article 19 - Enregistrement gratuit et exemption du droit d'écriture

La convention est consentie et nécessaire à la réalisation du but social de Sibelga et donc d'utilité publique.

En application de l'article 161 paragraphe 2 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, et de l'article 21, 1° du Code des Droits et Taxes Divers, la présente convention et ses annexes seront enregistrées gratuitement et sont exemptées du droit d'écriture étant donné que Sibelga est une personne ayant le droit d'exproprier en application de l'article 25 de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-six relative aux intercommunales.

Fait en double exemplaire à Bruxelles, le, dont chaque partie déclare avoir reçu son exemplaire.

LE PROPRIETARE,

SIBELGA,