

ACTE BAIL EMPHYTEOTIQUE**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.****LE \$****A \$**

Par devant Maître **Julien VANDENBULCKE**, notaire à Bruxelles (troisième canton), exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Julien Vandembulcke, Notaire », inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0778.475.874, ayant son siège à 1020 Bruxelles, rue Edmond Tollenaere 56-76.

ONT COMPARU :**D'une part :**

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 \$ (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 après lecture et/ou commentaires faits, lesquelles délibérations n'ont pas été suspendues et/ou annulées par la Région de Bruxelles-Capitale.

Ci-après dénommée : « **le Tréfoncier** » et/ou « **le Propriétaire** » et/ou « **la commune de Molenbeek-Saint-Jean** ».

D'autre part :

L'association sans but lucratif **ROYAL DARING TENNIS HOCKEY CLUB MOLENBEEK**, en abrégé **R. DARING T.H.C.**, ayant son siège à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Avenue du Château 1, enregistrée dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0423.570.987 RPM Bruxelles.

Constituée en vertu d'un acte reçu par le notaire \$ le \$/d'un acte sous seing privé du \$, publié aux annexes du Moniteur belge le \$ sous la référence \$.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, et dernier lieu en vertu d'un acte reçu par le notaire \$, le \$, publié aux annexes du Moniteur belge le \$ sous la référence \$.

Représentée aux présentes conformément aux statuts par :

-\$

-\$

Ci-après dénommée « **l'Emphytéote** » et/ou « **Daring** ».

Le comparant d'une et d'autre part sont ci-après dénommés ensemble « **les Parties** ».

MENTION LEGALE

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et qu'il les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PRÉALABLE

La commune de Molenbeek-Saint-Jean est propriétaire d'un parc sportif dénommé « Henri Pévenage », situé sur une parcelle de terrain à Molenbeek-Saint-Jean, Avenue du Château 1, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 65YP0000 et 65XP0000, pour une superficie totale de trois hectares, septante-et-un ares quarante centiares (3ha 71a 40ca).

Le parc sportif Henri Pévenage est entre autres composé de différents parkings, terrains de tennis, deux terrains de hockey, un club house ainsi que différents espaces verts accessibles au public et des voies d'accès au parc sportif.

Le Daring exploite/exploiteait une partie du parc sportif Henri Pévenage sur base d'un contrat de sous-concession conclut avec l'association sans but lucratif Molenbeek Sport. Le contrat de sous-concession est venu à terme le 31 décembre 2015, et la commune de Molenbeek-Saint-Jean a repris la gestion des infrastructures sportives.

Un master-plan a été élaboré pour le parc sportif Henri Pévenage en vue de mieux relier le parc aux alentours, déminéraliser et verduriser le parc, et offrir un avenir durable pour le club de hockey.

Afin de réaliser cet avenir durable pour le club de hockey, les Parties ont requis le notaire soussigné d'acter ainsi qu'il suit la convention directement intervenue entre elles, à savoir :

EMPHYTHÉOSE

Le Propriétaire concède à l'Emphytéote, qui accepte, un droit réel d'emphytéose sur le bien décrit ci-après, 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.

Article premier - Objet de la convention

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - SIXIÈME DIVISION

Une parcelle de terrain composée de deux terrains de hockey avec un club house, située Avenue du Château 1, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D, partie des numéros 0065YP0000 et 0065XP0000, et portant comme identifiant parcellaire réservé numéro **0065ZP0000** pour une superficie de un hectare quarante are cinquante-quatre centiares (1ha40a54ca).

Tel que ce bien figure comme le **LOT 1** en teinte bleu (A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-L-M-N-O) au plan de mesurage dressé par le géomètre Mounir Naciri, géomètre-Expert à Molenbeek-Saint-Jean, rue du Compte de Flandre 20, en date du 22 décembre 2022.

Ce plan, dont les comparants demandent la transcription, demeurera ci-annexé, sans être annexé à une expédition du présent acte, après avoir été signé ne varietur. Le notaire soussigné demande l'application des articles 26, troisième alinéa 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 3.30 § 3 du Code civil et déclare que le plan a été repris dans la

base des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence plan numéro **21526/10134** et certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors.

Ci-après dénommé : « **le Bien** ».

L'Emphytéote déclare avoir visité le Bien et dispense le Propriétaire d'en fournir une plus ample description.

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.

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la commune de Molenbeek-Saint-Jean depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

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

Dispositions générales en ce qui concerne l'objet de l'emphytéose

1.- Le Propriétaire déclare que le Bien donné en emphytéose est quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, hypothèques et privilèges, ainsi que de toutes inscriptions et/ou transcriptions grevantes ou de toutes mentions marginales.

Le Propriétaire déclare et garantit en outre que le Bien ne fait, à la date de la signature des présentes, 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.

2.- L'emphytéose est donnée et acceptée, compte tenu de l'état dans lequel la propriété se trouve à ce moment, et l'emphytéote ne pourra prétendre à des dommages et intérêts en raison de l'état d'éventuels des bâtiments ou plantations qui se trouveraient sur le bien reçu en emphytéose, ni en raison de l'état ou de la nature du sol ou du sous-sol, de l'inexactitude de la superficie, quelle que soit la différence, excédât-elle un vingtième, soit pour quelque cause que ce soit.

L'emphytéose est donnée et acceptée compte tenu de tous les vices apparents et cachés, ainsi qu'avec toutes les servitudes et communautés dont la propriété reçue en emphytéose pourrait être avantagée ou lésée, libre à l'emphytéote d'exercer les uns et de s'opposer aux autres, mais le tout à ses propres frais, charges et risques et sans intervention ni responsabilité du Propriétaire, qui ne sera donc tenu à aucune garantie à l'égard de l'emphytéote, sauf pour ses déclarations reprises dans le présent acte.

Le Propriétaire déclare ne pas avoir constitué ou accordé lui-même de servitudes à charge de la propriété décrite ci-dessus, et ne pas avoir lui-même connaissance de servitudes existant déjà précédemment.

3.- Si la propriété reçue en emphytéose était à l'avenir frappée de toutes décisions en matière d'expropriation, d'alignement, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ou de toute autre décision des autorités, l'emphytéote devra respecter celles-ci sans recours contre le Propriétaire.

Le Propriétaire déclare qu'aucun avant-projet ou projet de liste des monuments, paysages et sites urbains ou ruraux susceptibles de protection, ni aucune décision portant

protection ou classement définitif ne lui a été signifié, et qu'il n'a pas non plus connaissance d'une quelconque intention à cet égard de la part des pouvoirs publics.

Le Propriétaire déclare que la propriété n'a pas été reprise dans un inventaire d'immeubles (industriels) ou d'habitations abandonnés, désaffectés ou inoccupés et qu'aucune intention à cet égard de la part des pouvoirs publics ne lui a été signifiée.

Article 2 - Affectation

a. Le bien donné en emphytéose sera affecté par l'emphytéote comme club de sport, et plus particulièrement comme club de Hockey composé de deux terrains d'entraînement et un club house.

Toutes les constructions élevées par l'emphytéote lui appartiennent en propriété pendant la durée du droit d'emphytéose.

L'affectation du bien ne peut être modifiée qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire.

Le non-respect de cette disposition est considéré par les parties comme une faute grave et il donnera lieu à la résiliation de la convention.

b. En plus, l'Emphytéote s'engage mettre les infrastructures à disposition afin de promouvoir l'activité sportive dans le domaine du hockey sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Les activités devront être exercées en respectant les valeurs de tolérance, de diversité, de fairplay, d'ouverture et d'égalité.

Article 2bis - Constructions existantes et constructions futures

Sur le Bien se trouvent des infrastructures sportives, à savoir deux terrains de hockey et un club house. L'établissement du bail d'emphytéose n'implique pas l'acquisition de la propriété par l'Emphytéote des bâtiments et/ou installations existants.

L'Emphytéote a l'obligation de démolir le club house existant et de procéder à la construction d'un nouveau club house, dans les 5 ans de la signature du présent acte. Les plans du nouveau club house à construire devront préalablement être approuvés par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

L'Emphytéote est tenu de respecter scrupuleusement les réglementations obligatoires applicables aux biens immobiliers - en particulier, mais sans s'y limiter, les réglementations relatives à l'aménagement du territoire et au développement urbain ainsi qu'à l'assainissement des sols.

Article 3 - Durée

L'emphytéose est accordée et acceptée pour une période de trente (30) années, qui commence le \$ et se termine le \$ à \$h.

Les Parties peuvent s'entendre, au plus tard à l'échéance du bail d'emphytéose, sur la prolongation de celui-ci avec une durée de quinze (15) ans. La durée totale du bail d'emphytéose ne pourra pas excéder les nonante-neuf (99) ans. La prolongation interviendra aux mêmes conditions, moyennant la poursuite de l'indexation des redevances dont question ci-dessous. Le renouvellement devra faire l'objet d'un acte notarié. Une prolongation tacite n'est pas possible.

Il peut en outre être renouvelé avec l'accord exprès des parties, ce qui signifie qu'un nouveau droit de bail d'emphytéose est créé entre les parties. Un renouvellement tacite n'est pas possible.

La convention peut être dissoute prématurément de commun accord, ainsi qu'en cas de disparition, sans reconstruction, du bien qui sera élevé par l'emphytéote sur la propriété reçue en emphytéose, ou en cas d'expropriation de la propriété donnée en emphytéose, ainsi que, via le tribunal, en cas de non-respect par l'une des deux parties de ses obligations. L'emphytéose prend également fin de plein droit en cas de faillite ou d'insolvabilité notoire de l'emphytéote.

À la fin de l'emphytéose, tous les travaux et superficies, exécutés ou élevés par l'emphytéote sur la propriété reçue en emphytéose reviennent, sauf accord contraire entre les parties, sans aucune compensation, au Propriétaire, lequel conserve toutefois le droit d'en demander l'enlèvement par l'emphytéote et à ses frais si ces travaux ou superficies ne répondent, pas à l'affectation mentionnée plus haut dans le présent acte. En cas de contestation, le tribunal statuera à cet égard, à la demande de la partie la plus diligente.

Article 4 - Redevance emphytéotique ou canon

a. La présente emphytéose est accordée et acceptée moyennant une redevance emphytéotique, ou « canon », annuelle, payable par l'emphytéote au Propriétaire en douze tranches mensuelles égales, chaque fois payable le premier du mois et pour la première fois le \$ [date].

Le montant de base de cette redevance s'élève à deux mille cinq cents euros (€ 2.500,00), de telle sorte qu'un montant de base de trente mille euros (€ 30.000,00) sera dû sur base annuelle.

b. Indexation de la redevance :

Cette redevance est liée à l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur belge. Chaque année, à la date anniversaire de la présente convention, la redevance variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante :

$$\text{Nouvelle redevance} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

La redevance de base est celle qui figure ci-dessus. Le nouvel indice est celui du mois qui précède l'anniversaire du début de la présente convention. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel la présente convention est conclue, c'est-à-dire l'index du mois de \$ 2023, soit * (Base 2013).

Toute augmentation ou toute diminution de la redevance résultant de l'application de la présente clause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera sans que celle-ci doive mettre l'autre en demeure.

c. Le Daring paiera à la commune de Molenbeek-Saint-Jean le canon sur le compte BE\$ ouvert au nom de la commune.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, les soixante premières mensualités seront payées sur un compte bancaire bloqué, ouvert au nom de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et de l'Emphytéote.

Si à l'issue du terme de cinq ans convenus à l'article 2 bis alinéa 2, l'Emphytéote n'a pas achevé la construction du nouveau club house, le montant des soixante premières échéances dues par l'Emphytéote sera définitivement acquis au bénéfice de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Si par contre l'Emphytéote a achevé la construction dans le délai convenu, il pourra, après en avoir fait approuver les factures par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, récupérer les frais de construction exposés à concurrence de la somme consignée sur le compte bancaire. Le solde éventuel de ce compte reviendra à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Pour l'application de la présente clause, les parties conviennent que l'achèvement des travaux de construction du nouveau club house intervient à la réception définitive. La réception définitive sera effectuée contradictoirement entre le Daring et l'entrepreneur. Seul un acte écrit et contradictoire fera la preuve de la réception définitive. L'Emphytéote s'engage à informer la commune de Molenbeek-Saint-Jean de la date de tenue de la réception définitive.

d. A la fin des 5 premières années, et à condition que la construction ait débuté endéans la période de 5 ans, l'emphytéote pourra déduire de son loyer, l'entièreté des frais de construction pour la nouvelle construction en cours et ce jusqu'à la fin de la durée de cette convention après en avoir fait approuver les factures par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

e. Toute redevance non payée dans les quinze jours de son échéance portera de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au jour du paiement effectif, un intérêt calculé à un taux des deux pour cent (2%), au-dessus du taux légal applicable aux transactions commerciales.

Article 5 - Impôts et taxes

Tous impôts et taxes des pouvoirs publics communaux, provinciaux, régionaux, fédéraux ou autres, en ce compris le précompte immobilier, qui grèveront aujourd'hui ou plus tard le bien, ainsi que les superficies que l'emphytéote y érigera, seront à charge de l'emphytéote, même si ceux-ci étaient enrôlés ou réclamés au Propriétaire.

Article 6 - Responsabilité pour tout dommage

Seul l'emphytéote est responsable de tout dommage qui arrive pendant la durée de l'emphytéose en ce qui concerne la propriété reçue en emphytéose. Il garantit le Propriétaire contre toute responsabilité de tiers à cet égard.

Article 7 - État des lieux - Frais

Un état des lieux circonstancié sera établi de commun accord, à frais communs, à première demande de la partie la plus diligente.

Les frais, droits et honoraires ayant trait au présent acte seront supportés par l'emphytéote. Les frais de mesurage et de précadastration sont également à supporter par l'emphytéote.

Article 8 - Entretien et réparations

L'Emphytéote supporte à compter de ce jour tous les frais liés à tous travaux de réparation, maintenance/entretien, 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 construction 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 le présent acte, à maintenir le Bien et les construction 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.

Article 9 - La mise à disposition à des tiers

L'emphytéote ne peut céder ou aliéner son droit d'emphytéose ou les bâtiments construits, y consentir des droits réels, même pas pour la durée de son droit, ou donner en hypothèque son droit ou les bâtiments construits, sans l'accord préalable et écrit du Propriétaire, lequel accord doit en outre être confirmé par le Propriétaire dans l'acte authentique constatant cette cession, aliénation, constitution de droits réels ou mise en hypothèque.

L'emphytéote a bien entendu le droit d'accorder des droits de jouissance à des tiers sur la propriété (contrats de bail), après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Propriétaire, et moyennant le strict respect de l'affectation du bien, telle que déterminée à l'article 2 du présent acte.

Article 10 - Visite

Pendant toute la durée de la présente convention, le Propriétaire a le droit de visiter le bien lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers qu'il a désigné, moyennant accord avec l'emphytéote.

Article 11 - Expropriation

En cas d'expropriation pour des raisons d'utilité publique, l'emphytéote renonce à tout recours contre le Propriétaire et il fera le cas échéant valoir directement ses droits vis-à-vis de l'autorité expropriante, et ce sans toutefois porter atteinte directement ou indirectement aux compensations qui sont dues ou reviennent au Propriétaire.

Article 12 - Assurances

L'emphytéote est obligé de conclure toutes assurances nécessaires qui garantissent que la valeur du terrain et des travaux d'infrastructure s'y trouvant, ainsi que la valeur de construction nouvelle de tous bâtiments soient indemnisées en cas de dommages éventuels. Une assurance incendie est obligatoire et les risques assurés doivent correspondre à la valeur réelle de construction nouvelle.

L'emphytéote aura également l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile exploitation ainsi que d'une assurance couvrant la responsabilité du Propriétaire et celle de l'emphytéote pour les troubles de voisinage.

Le Propriétaire reconnaît avoir reçu de la part de l'emphytéote, ce jour, préalablement aux présentes, une copie des différentes polices d'assurance dont question ci-dessus, ainsi que la preuve de paiement des primes.

Le Propriétaire se réserve le droit de demander chaque année une preuve du paiement des primes.

Article 13 - 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.

Article 14 - Chemin d'entrée - parking côté Avenue du Château - éclairage - servitude

a. Chemin d'entrée

Un chemin d'entrée du parc du côté de l'avenue du Château jusqu'au clubhouse sera aménagé par la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Ce chemin permettra uniquement les livraisons nécessaires par camion afin d'approvisionner le site et le club house. Il sera sécurisé par un système d'accès dont question ci-après.

b. Parking et kiss&ride

Un parking de 30 places avec kiss&ride sera aménagé côté de l'avenue du Château. Les joueurs et supporters du Daring auront un accès exclusif et gratuit tous les jours de match et pendant les heures d'entraînement.

La commune de Molenbeek-Saint-Jean s'engage à installer à ses frais un système d'accès (borne amovible) pour voitures au site. Le Daring disposera de la clé de ce système d'accès.

c. Éclairage

La commune de Molenbeek-Saint-Jean s'engage à installer dans les deux ans qui suivent la signature des présentes, un éclairage adapté et sécurisant dans le parc, afin d'augmenter le sentiment de sécurité et de contrer toute activité illicite ou gênante pour les membres et les visiteurs du club de hockey et du parc.

L'entretien/renouvellement du système d'éclairage des deux terrains de Hockey restent à charge de l'Emphytéote.

d. Servitude

Afin de garantir l'accès au bien, objet du présent acte, la commune de Molenbeek-Saint-Jean concède un droit de passage sur la parcelle dont elle est propriétaire (fonds grevant, étant le LOT 2 repris au plan ci-annexé sous teinte brune) en faveur du bien objet du présent acte, grevé par le présent droit d'emphytéose (fonds dominant, étant le LOT 1 repris au plan ci-annexé sous teinte bleu). Cette servitude figure sur le plan dressé par le géomètre-expert Monsieur Mounir Naciri du 22 décembre 2022, annexé au présent acte, et assure un accès direct à l'avenue du Château.

La servitude est limitée au passage pour piétons et le passage pour camion afin d'approvisionner le club house et de permettre l'exploitation du site sportif. L'exercice du droit de passage doit se faire dans des conditions normales, et la présente servitude est constituée à titre gratuit.

Cette servitude prendra naissance à partir de ce jour, et se terminera au moment où le présent droit d'emphytéose prendra fin pour quelque raison que ce soit.

Article 15 - Garantie

Néant.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Urbanisme

Généralités

L'Emphytéote reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la passation du présent 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.

Lettre de la commune

Dans sa réponse du 12 août 2022, le service urbanisme de la commune de Molenbeek-Saint-Jean a confirmé textuellement ce qui suit :

« Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag van 5 augustus 2022 (betaald op 08/08/2022), volledig ontvangen op 08/08/2022 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Kasteellaan 1 gekadastreerd 21526D0065/00Y000, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

A.STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

-Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 2 mei 2013, in gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, typisch woongebieden;

-Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) "PPA N° 10a QUARTIER DU KARREVELD", die het voorwerp uitmaakte van een besluit "Loi 62 Arrêté PPAS" op 26/05/1967"

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag: van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen :

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),
- De voorschriften van het voormelde GBP;
- De voorschriften van het voormeld BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

[...]

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft :

/

4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

/

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

/

[...]

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

/

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

/

8°) Andere inlichtingen:

• Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het Leefmilieu-Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;

• Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel ;

• Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

• Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI ;

- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: www.vivoqua.be ;

- In het geval van een handelsgelijkvloers, gelieve voorafgaandelijk aan elke wijziging van de commerciële activiteit : In het bezit te zijn van alle vereiste documenten in functie van het type commerciële activiteit (stedenbouwkundige vergunning relatief aan een wijziging van gebruik of aan een wijziging van commerciële activiteit, milieuvergunning, attest relatief aan een drankgelegenheden, enz.).

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

Stedenbouw

Dossier-Nr	Status	Datum	Onderwerp
------------	--------	-------	-----------

De stedenbouwkundige vergunning is geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de getekende plannen en vermelde voorwaarden.

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele voorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de bevoegde autoriteit (gemeente of gewest).

Milieu

Dossier-Nr	Status	Datum	Onderwerp
------------	--------	-------	-----------

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

2°) Wat betreft de wettelijke bestemmingen en het gebruik van deze woning alsook het aantal wooneenheden:

Volgens de gegevens in ons bezit (kadaster) bevestigen wij u de volgende bestemmingen en gebruiken: **voorzieningen van collectief belang**

3°) Bijkomende opmerkingen: /

4°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

Er werd geen overtreding vastgesteld met betrekking tot het goed (proces-verbaal).

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

5°) Schotelantennes:

Volgens het algemeen politiereglement gecotirdineerd aangenomen op 30/06/2005 en gewijzigd op 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 en 03/04/2014, Artikel 58, en volgens het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

De eigenaars of gebruikers van antennes, parabolen en lichtreclame moeten voortdurend nagaan of de stabiliteit ervan perfect is.

De antennes mogen nooit aan de voorzijde van een gebouw worden geïnstalleerd.

Elke antenne of al den niet verlicht uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet worden verwijderd binnen de dertig dagen die volgen op de stopzetting van het gebruik ervan.

Wie de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt bestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 C. Bovendien is hij verplicht de betreffende antenne, lichtreclame en/of parabool te verwijderen, zo niet behoudt de Gemeente zich het recht om dit te doen op kosten en risico van de overtreder.

6°) Verkoop vastgoed en stedenbouwkundige overtredingen :

Geen enkele handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 § 1 en 205/1 mogen uitgevoerd worden aan het gebouw vermeld in de akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is goedgekeurd.

Bovendien, In het kader van voorziene sancties als gevolg van een stedenbouwkundige overtreding, staat er in artikel 308 van het BWRO vermeld dat, "de rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldlige".

Dit schrijven regulariseert niet de stedenbouwkundige overtredingen die eventueel kunnen worden vastgesteld ter plaatse. [...]»

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

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.

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 ;

-ne garantit pas la conformité des constructions existantes érigées par le Daring ;

-déclare que le Bien est actuellement affecté à usage de complexe sportif ;

-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, l'Emphytéote faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le Propriétaire. L'Emphytéote déclare avoir une parfaite connaissance concernant l'affectation imposée par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (voir article 2) ;

-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, §1er 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.

Division (art. 104 Cobat)

Conformément à l'article 104 du COBAT, le Propriétaire déclare que la division des parcelles dont le bien objet des présentes 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 et travaux et modifications visés aux articles 98, § 1er et 205/1 du même Code.

Par lettre recommandée en date du \$, le notaire instrumentant a communiqué au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et au fonctionnaire délégué, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean / le fonctionnaire délégué a répondu à cette lettre en date du \$ dont le contenu est repris littéralement ci-après :

\$

Droit de préemption

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

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le Bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

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.

Gestion des sols pollués

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 de l'attestation du sol en date du 5 mai 2023.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol »

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.

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 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le Propriétaire remet à l'instant à l'Emphytéote, le DIU.

DISPOSITIONS FISCALES

Art. 203 du Code des droits d'enregistrement

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 ».

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (€ 100,00).

Autre

Aux seules fins de la perception des droits d'enregistrements (au taux de 2 pour cent), les parties déclarent que

- que le loyer foncier cumulé s'élève à neuf cent mille euros (€ 900.000,00) ;
- qu'ils estiment la charge imposée au preneur à bail à 5 % du loyer foncier cumulé, soit quarante-cinq mille euros (€ 45.000,00) ;
- que la base imposable est donc de neuf cent quarante-cinq mille euros (€ 945.000,00).

DISPOSITIONS FINALES

Intégralité de l'accord

Le présent 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.

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

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 du 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.

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.

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.

Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie :

- l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national ;

- l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties au vu des pièces requises par la loi;

- conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

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 résiduaux 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.

Réception du projet d'acte

Les parties déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte le \$ et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

Fait et signé, lieu et date que dessus.

Et lecture faite et commentée, les parties ont signé avec nous, Notaire, la minute des présentes restant en la garde de Maître \$.