BAIL EMPHYTEOTIQUE
L'an deux mille vingt-deux,
Le.
Par devant nous,

Ont comparu

1/

L'ETAT BELGE, représenté par la Régie des Bâtiments, établissement public créé par la loi du premier avril mille neuf cent septante et un, dont les bureaux sont situés avenue de la Toison d'Or, 87 à 1060 Bruxelles, représenté par le fonctionnaire instrumentant, conformément à la loi du trente et un mai mille neuf cent vingt-trois relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, modifiée en dernier lieu par les lois du deux juillet mille neuf cent soixante-neuf et du six juillet mille neuf cent quatre-vingt-neuf et en vertu des articles 2 et 15 de la loi précitée du premier avril mille neuf cent septante et un, et en vertu de l'article 6,7°, de l'arrêté royal organique des services opérationnels du Service public fédéral Finances du 3 décembre 2009.

ci-après nommé « le tréfoncier » et ou « le propriétaire ».

2/

« La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et échevins, au nom duquel agissent M. Philippe Close, Bourgmestre, et M. Dirk Leonord, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une décision du Conseil communal du x, devenue exécutoire. »

ci-après nommée « l'emphytéote »

3/

«*Les Maisons de quartier – Centre d'animation Sociale de Quartier »*
Association de Droit Public – Association régie par la loi du 8 juillet 1976
Numéro d'entreprise 0894 681 874
Siège social : 31 Boulevard d'Anvers – 1000 Bruxelles

ci-après dénommé « l'occupant »

Lesquels ont préalablement exposés ce qui suit :

L'Etat belge met à la disposition de la Ville de Bruxelles le Pavillon du Parc du Cinquantenaire, ci-après plus amplement décrit, dans un but purement socio-culturel ; à savoir afin d'accueillir une maison de quartier (lieu de rencontre de retraités, …). Cette mise à disposition, qui est actuellement temporaire et gratuite, est réglée par une convention d'occupation à titre précaire datant du 27 février 1984.

En date du 02 février 2021, un incendie s'est déclaré au sein du Pavillon. Cet incendie a engendré de nombreux dégâts : suie, dégâts dans le faux plafond, dégâts sur la toiture, …

En raison de l'importance des travaux de rénovation suite à l'incendie, coût des travaux qui sera pris en charge par la Ville de Bruxelles, il a été convenu d'accorder à la Ville de Bruxelles une occupation plus pérenne, via la conclusion d'un bail emphytéotique.

La Ville de Bruxelles s'engage à effectuer les travaux de remise en état du pavillon suite à l'incendie ainsi que les travaux repris dans l'annexe 2.

L'arrêté royal organisant la mise à disposition d'un bâtiment de l'Etat et géré par la Régie des bâtiments à la Ville de Bruxelles a été signé le …… et publié au Moniteur belge du …… , sous le numéro …… . Une copie de cet arrêté restera annexé aux présentes.

Ceci exposé, les comparants nous ont demandé d'acter la convention avenue entre eux ainsi qu'il suit.

Le Tréfoncier concède par les présentes, à l'Emphytéote qui accepte, sur le bien ci-après décrit, un droit réel d'emphytéose, pour quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

Le droit réel d'emphytéose concédé est régi par le Titre 7 – Droit d'emphytéose, du Livre 3 du Code civil.

Description des biens

Ville de Bruxelles - sixième division

Un Pavillon avec dépendances et terrain sis au Parc du Cinquantenaire, cadastré ou l'ayant été Bruxelles, 6ème division, section F, numéro 386W2 pour une contenance de 3 ares 60 centiares (cf. plan en annexe 1).

Origine de propriété

L'Etat fédéral est plein propriétaire du bien immobilier pour l'avoir occupé de manière paisible et ininterrompue pendant plus de trente ans et se trouve dès lors dans les conditions prévues par la Loi pour en être propriétaire par prescription.

Article 1. Destination

§1. Le bien donné en emphytéose ainsi que les constructions que l'Emphytéote est autorisé à ériger est exclusivement destiné à un but purement socio-culturel, à savoir accueillir les activités des maison de quartier, à savoir notamment permanences aides administratives, formation et cours multimédia, école de devoir, mise à disposition pour les comités de quartier, soirées diverses (cinéma, lecture, etc.), activités socio-culturelles et de loisirs à prix symbolique et activités visant la cohésion familiale parent/enfant, intergénérationnelles et interculturelles, activités sportives, etc.

§2. Toute modification à cette destination ou tout non-respect des textes visés au §1, entraînera de plein droit la résolution du bail emphytéotique et ce, sans préavis ni indemnité quelconque en faveur de l'emphytéote défaillant.

Article 2. Durée

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de 15 années consécutives à partir de ce jour.

À l'expiration de cette durée, sans préjudice des dispositions du troisième alinéa du présent article, le droit d'emphytéose prendra fin de plein droit et sans tacite reconduction.

L'Emphytéote pourra bénéficier d'une prorogation de 15 ans, moyennant une notification préalable adressée au Propriétaire 18 mois au moins avant l'expiration du bail par lettre recommandée.

Le Propriétaire peut s'opposer à la prorogation dans la mesure où la destination des lieux n'est pas respectée, pour des raisons de motifs d'intérêt public ou un besoin fédéral ou en cas de non-paiement de la redevance.

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

Article 3. Canon - Redevances

A titre de reconnaissance du droit de propriété du propriétaire l'occupant doit payer au propriétaire une somme annuelle de **dix mille cinq cents (10.500,00 €) euros.**

Ce canon annuel est payable anticipativement et par parts égales le 1er juillet et le 1er janvier de chaque année et, pour la première fois, au plus tard dans les 8 jours des présentes.

La redevance sera indexée annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation, en application de la formule suivante :

$$\text{redevance de base} \times \frac{\text{indice nouveau (celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat)}}{\text{indice de départ (celui du mois précédant la conclusion du contrat)}}$$

Toute redevance non payée à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de 3 pourcents l'an, depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

Article 4. Taxes, contributions, redevances, charges et frais

L'Occupant prend en charge, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts et taxes quelconques, ordinaires ou extraordinaires, permanents ou temporaires, mis ou à mettre sur l'immeuble ou son utilisation par l'État, la Région, la Commune ou par toute autre autorité publique.

Le Propriétaire s'engage à notifier à l'Occupant, dans le délai de trente jours calendrier à compter de sa réception, toute invitation à payer (extrait de rôle, avertissement, etc...) qui lui serait adressée par les autorités compétentes et ce avant de procéder au règlement des sommes ainsi demandées. A défaut, il ne pourra exiger de l'Emphytéote/l'occupant de prendre en charge les impôts et taxes concernés.

L'Occupant devra acquitter le montant, ou le verser entre les mains du Propriétaire au plus tard quinze jours avant la date limite de payement.

Ainsi seront notamment à charge de l'Occupant, le précompte immobilier, tout additionnel à ce précompte, ainsi que toutes les taxes communales, provinciales ou autres, relatives aux lieux loués.

Par ailleurs, les abonnements aux distributions d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que la location des compteurs et les frais de consommations sont à charge de l'Emphytéote ainsi que tous les frais de raccordement.

Article 5. Cession et location - affectation hypothécaire

L'Emphytéote pourra céder tout ou partie de son droit d'emphytéose ou en donner l'objet en location, moyennant l'accord écrit et préalable du Propriétaire.

Celui-ci pourra s'y opposer pour de justes motifs comme, à titre indicatif, si le cessionnaire ou locataire ne s'oblige pas à exercer dans le bien immobilier objet des présentes, des activités analogues à celles reprises dans l'article 1 des présentes.

En toute hypothèse, l'Emphytéote imposera à ses cessionnaires ou locataires, l'ensemble des obligations stipulées à la présente convention et garantira le propriétaire de la bonne exécution par lesdits cessionnaires et locataires desdites obligations.

Le Propriétaire est parfaitement informé que le bien sera occupé par « Les Maisons de quartier – Centre d'animation Sociale de Quartier », préqualifié, et marque d'ores et déjà son accord sur cette occupation.

Il est ici précisé que l'Emphytéote reste tenu des obligations imposées par les présentes à l'Occupant. Ainsi, en cas de défaut de l'Occupant, le Propriétaire pourra se retourner contre l'Emphytéote. En cas de fin de l'occupation, l'Emphytéote reprendra à sa charge toutes les obligations imposées par les présentes à l'Occupant .

L'Emphytéote ne pourra, au profit de ses éventuels créanciers, affecter son droit d'emphytéose en hypothèque ou le grever d'autre sûretés et privilèges, sans en avoir préalablement averti le Propriétaire. Le bénéficiaire desdits privilèges ne pourra les exécuter qu'en faisant respecter aux éventuels acquéreurs de ces droits les conditions imposées à l'Emphytéote par les présentes.

Les contrats de louage qui dépasseront le fin de l'emphytéose ne sont pas opposables au propriétaire.

Article 6. Etat du bien - Servitudes

Le droit d'emphytéose a été concédé sur les biens ci-dessus décrits dans l'état ou ils se trouvaient lors de la conclusion du bail, sans recours contre le Propriétaire du chef de vices apparents ou cachés, vétusté ou mauvais état des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence avec la contenance réelle faisant profit ou perte pour l'Emphytéote, sans recours contre le Propriétaire. L'Emphytéote déclare qu'il connait l'état du bien pour en être l'occupant.

Le bien est donné à bail emphytéotique avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes de quelque nature qu'elles soient, qui pourraient le grever ou l'avantager, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, sauf à l'Emphytéote à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du Propriétaire, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à quiconque plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou des titres réguliers et non prescrits.

À cet égard, le Propriétaire déclare

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes ni conditions spéciales et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le Propriétaire n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'Emphytéote devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Article 7. Entretien et réparations

Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses réparations relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages qu'il a l'obligation de réaliser, afin de ne pas en diminuer la valeur.

Quant aux ouvrages qu'il a acquis ou qu'il a réalisés sans y être tenu, l'Emphytéote doit faire toutes les réparations rendues nécessaires pour l'exercice des autres droits réels d'usage existant sur l'immeuble.

Le Propriétaire déclare assumer l'entretien des abords immédiats du pavillon et des plantations.

Article 8. Modification des lieux

La Ville de Bruxelles s'engage à faire réaliser les travaux de rénovation qui résultent des dégâts liés à l'incendie du 02 février 2021, dont la liste est reprise en annexe 2.

L'Emphytéote peut réaliser tous ouvrages et plantations, pour autant qu'ils ne modifient pas la destination de l'immeuble et qu'ils n'en diminuent pas sa valeur.

Si l'emphytéote acquiert ou réalise des ouvrages ou plantations, librement ou sur obligation, celles-ci sont sa propriété, en application de l'article 3.182 du Code civil ; il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.

L'Emphytéote s'engage à ce que les travaux tiennent compte de l'intention urbanistique globale envisagée pour les travaux du bicentenaire de la Belgique conformément à la note au Conseil des Ministres du 28.03.22 « Redéploiement et revalorisation du site du Cinquantenaire » (annexe 6).

L'Emphytéote déclare être parfaitement informé que les travaux de la réfection du bâtiment devront être conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur.

D'autre part, l'Emphytéote déclare avoir prévu d'isoler la toiture via les nouveaux faux plafonds. Le Propriétaire marque son accord sur les travaux envisagés.

Article 9. Restitution des lieux

À l'extinction du droit d'emphytéose, tous les ouvrages et plantations apportés aux biens par l'Emphytéote seront acquis de plein droit au Propriétaire, sans que celui-ci ne soit tenu au payement d'une indemnité quelconque.

Si les aménagements effectués par l'Emphytéote comprennent des matières ou matériaux proscrits, dangereux et/ou polluants, à l'expiration du bail, il sera tenu de faire procéder à ses frais à l'enlèvement des dits matières ou matériaux pour rendre au tréfoncier un bien assaini.

Si l'Emphytéote ne se conforme pas à ses obligations de restitution et de remise en état des lieux loués, il sera redevable, sans préjudice de son obligation de remise en état, d'une indemnité pour indisponibilité. Cette indemnité sera fixée eu égard à la valeur de location réelle du bien objet des présentes au moment de la restitution.

La période d'indisponibilité sera fixée de commun accord par les parties ou, à défaut, par un expert. La période minimum est fixée à un mois.

À défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et sur la période d'indisponibilité, ceux-ci seront, souverainement et sans recours, fixés par un expert désigné de commun accord par les parties. À défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Article 10. Exonération de la responsabilité du Propriétaire

L'Emphytéote assumera entièrement la responsabilité résultant de l'application des articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil en ce qui concerne la garantie décennale des architectes et entrepreneurs pour les travaux qu'il effectuerait ou ferait effectuer à ses frais dans les biens loués pendant la durée du bail emphytéotique.

En outre, l'Emphytéote décharge le Propriétaire de toutes responsabilités au sujet de tous événements ou accidents qui surviendraient dans les biens loués durant toute la durée du bail emphytéotique, que cet événement ou accident surgisse dans le cadre de travaux ou dans le cadre de l'exploitation du bien. A cet égard l'Emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents aux biens et

aux personnes et entretiendra les constructions en permanence de manière à éviter des accidents de quelque nature qu'ils soient, qu'ils s'agissent d'occupants, visiteurs ou usagers du bien.

Article 11. Expropriation

En cas d'expropriation des lieux, en tout ou en partie, le Propriétaire, dès qu'il en est informé, est tenu d'appeler à la cause, dans les cinq jours ouvrables, l'Emphytéote pour lui permettre de concourir, s'il le trouve bon, en ce qui le concerne, aux opérations d'évaluation de l'indemnité d'expropriation. Le Propriétaire ne sera pas responsable envers l'Emphytéote des indemnités que ce dernier pourrait réclamer, sauf dans les cas où il aurait omis d'avertir l'Emphytéote des procédures d'expropriation engagées dont il aurait été informé.

Le Propriétaire devra agir à ces procédures comme le ferait toute personne normalement diligente dans le cadre de la bonne gestion de ses affaires.

Article 12. Assurances

L'Emphytéote prendra toutes dispositions aux fins d'assurer ou de faire assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes en sa qualité d'Emphytéote, pour un montant suffisant, et ce, pendant toute la durée du présent bail emphytéotique.

Article 13. Aménagements obligatoires

Tous les frais résultant de transformations, d'adaptation ou d'extensions quelconques des biens loués en exécution de toutes prescriptions légale, administratives, professionnelles ou autres, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique ou de sécurité du travail et en raison de la nature de ses activités seront à charge de l'Emphytéote.

Article 14. Urbanisme

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE (DIU)

Les comparants sont informés de l'importance du DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le Propriétaire déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

INFORMATIONS SUR LA SITUATION URBANISTIQUE
Généralités

Le Propriétaire a l'obligation d'informer d'initiative l'Emphytéote sur la situation urbanistique du bien.

L'Emphytéote est informé que certains actes et travaux visés à l'article 98, § 1er, du CoBAT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**.

Le Propriétaire déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

Descriptif sommaire

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le Propriétaire a établi un descriptif sommaire du bien (en annexe 3) tel qu'il existe dans les faits et dont l'Emphytéote reconnait avoir pris connaissance. Les comparants confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

Situation existante

Le Propriétaire garantit à l'Emphytéote que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le Propriétaire déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;

Demande de renseignements urbanistiques

Le Propriétaire déclare sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Bruxelles, le 25/11/22, dont l'Emphytéote déclare avoir reçu copie, que :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : En zone de parcs et En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

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 règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;

- L’ordonnance relative à l’hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016).

3°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d’une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

4°) En ce qui concerne l’existence d’un plan d’alignement :

- Le bien n’est pas situé le long d’une voirie.

5°) 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 l’IBGE, 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 ;
- 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 DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d’égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua.

ZONES INONDABLES

Le Propriétaire déclare que le bien ne se trouve pas en zone d’aléa d’inondation.

EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE

Le Propriétaire déclare que, à l’exception de ce qui est repris dans les renseignements urbanistiques, le bien n’est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d’un pouvoir public ou d’un tiers. Plus d’informations sur CICC.

DROIT DE PRÉEMPTION – DROIT DE PRÉFÉRENCE

Le Propriétaire déclare qu’il n’existe, sur le bien, aucun droit de préemption ou droit de préférence légal.

PERMIS D'ENVIRONNEMENT ET GESTION DES SOLS

Permis d'environnement

Le Propriétaire déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

Gestion des sols pollués

Les comparants déclarent avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (appelée après « Ordonnance ») qui imposent notamment au Propriétaire de transmettre à l'Emphytéote, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

Les comparants sont informés des sanctions reprises dans l'Ordonnance en cas de non-respect des obligations.

L'Emphytéote a été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 16 décembre 2022, qui mentionne ce qui suit : « 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. »

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

Inscription-Transcription

Une expédition des présentes sera déposée aux fins de transcription.
Après avoir été informé par le l'officier instrumentant des implications de pareille renonciation, le tréfoncier déclare expressément, dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Déclaration fiscale

Lecture est donnée aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, lequel stipule ce qui 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 ».*

La Ville de Bruxelles déclare que les biens immobiliers pris en emphytéose sont exclusivement (ou en premier lieu) affectés à une destination d'utilité publique. Elle demande donc l'application des dispositions de l'article 161, 2° du Code des Droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe, à savoir l'enregistrement gratuit du présent acte.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'Emphytéote.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif susmentionné.

Certificat d'identité

Le fonctionnaire instrumentant certifie l'identité avoir personnellement vérifié les pouvoirs de représentation externe de l'Emphytéote et la capacité de ses représentants à l'engager valablement dans le cadre du présent acte et enfin avoir vérifié l'identité des personnes physiques le représentant au vu de leurs cartes d'identités.

Clauses finales

En cas de contradiction entre les termes et clauses du présent acte et tout document, ou toute convention authentique ou seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, le cas échéant, les parties conviennent expressément que les termes, clauses et conditions du présent acte prévaudront.

Si une ou plusieurs dispositions du présent acte devait être déclarée nulle, illégale ou inopérante, les dispositions restantes n'en seront pas affectées ni amoindries. Les parties produiront alors leurs meilleurs efforts pour lui substituer une clause valable, légale et exécutoire. Dans ce dernier cas, les parties négocieront de bonne foi une disposition de substitution dans un délai d'un mois suivant la date à laquelle la disposition en question aura été considérée comme nulle, illégale ou inopérante. Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à un accord dans ce délai, la partie la plus diligente soumettra la question à la juridiction compétente. Le présent acte sera alors exécuté sans la disposition non valable durant la période d'un mois précitée ainsi que pendant le cours de la procédure, le cas échéant.

Le présent acte est soumis et sera interprété conformément aux lois du Royaume de Belgique. Tout différend, controverse ou action découlant du présent ou afférent à celui-ci, en ce compris toute question relative à l'existence, la validité ou la dissolution du présent acte, sera soumis aux juridictions de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Projet de l'acte

Chacune des parties reconnait avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables, soit le …….. , et avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

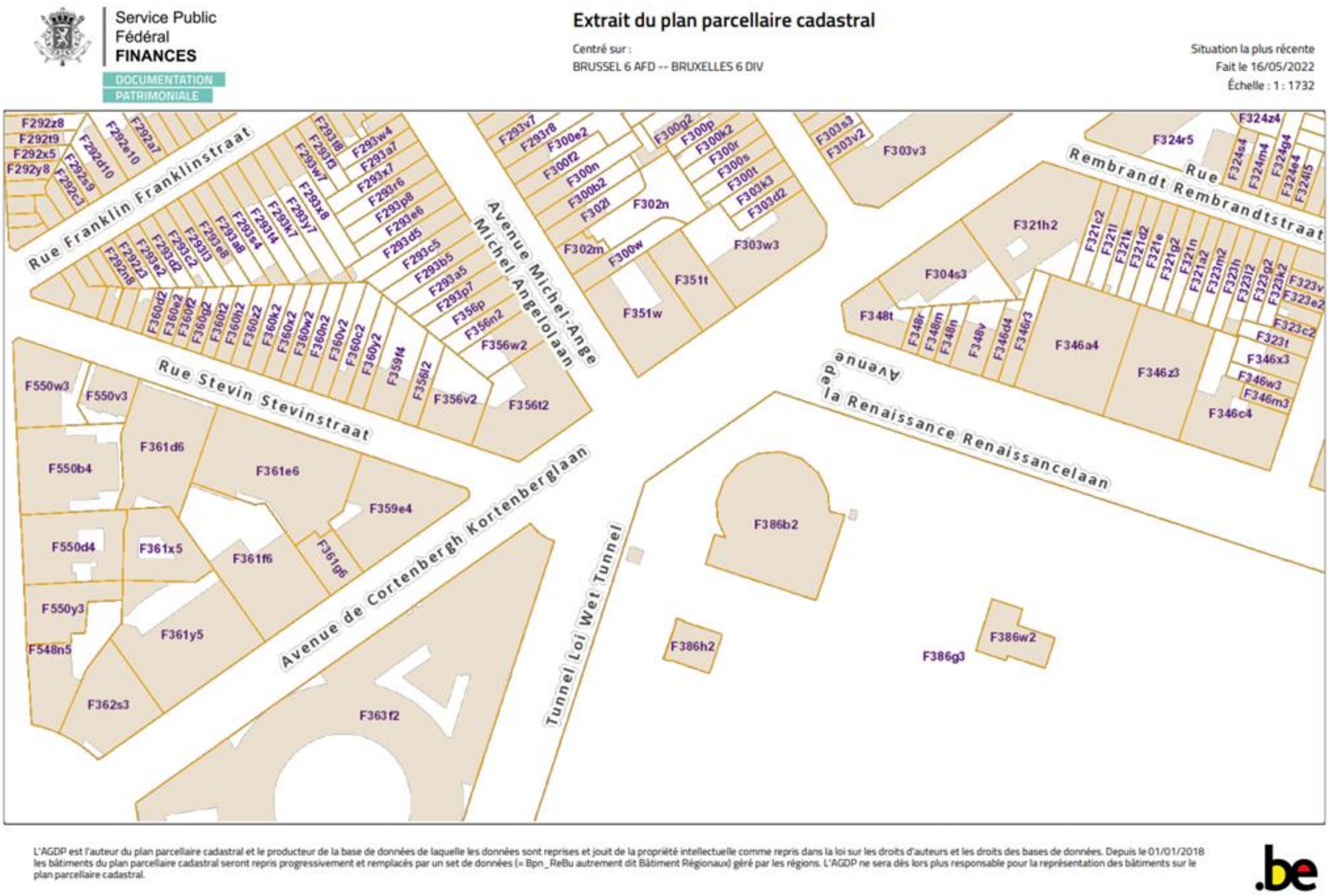
Droit d'écriture (taxe fédérale)

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

Clôture

DONT ACTE
Fait et passé à Bruxelles, et signé par l'emphytéote et le fonctionnaire instrumentant, après lecture commentée.

ANNEXE 1 : Extrait du plan parcellaire cadastral



ANNEXE 2 : Liste des travaux à réaliser par la Ville de Bruxelles

- Désamiantage complet : ardoises de toiture, plafonds, murs et plâtrage du local technique.

- Rénovation complète de la toiture : ardoises, gouttières et tuyaux de descente en zinc.

- Nouveaux murs, prémurs, plafonds et portes avec une résistance au feu conforme.

- Isolation du plafond et des prémurs (murs extérieurs)

- Renouvellement complet de l'électricité et de l'éclairage, système d'alarme et de détection

- Peinture intérieure : murs, plafonds et portes

ANNEXE 3 : Descriptif sommaire

Le pavillon se compose de deux volumes allongés, perpendiculaires l’un à l’autre, sous un toit en bâtière construit en ardoises naturelles grises. Les ardoises sont recouvertes de mousse. Dans la noue entre les deux volumes, une partie de la toiture a été endommagée et enlevée suite à l’incendie de février 2021. Cette zone est protégée d’autres infiltrations par une bâche en plastique. Le bâtiment possède une cheminée en maçonnerie et quatre percées de toiture pour la ventilation et les installations techniques. Le toit se termine par un chéneau en caisson de bois en saillie avec des gouttières en zinc. La face inférieure du chéneau est peinte en blanc. À chaque angle, il y a une évacuation des eaux de pluie en zinc avec un tuyaux en fonte, qui est parfois peint en vert. Autour du bâtiment se trouve une plinthe. Le long des façades nord, le niveau de la plinthe est égal au niveau du sol. Sur les autres façades, la plinthe a été relevée. Ici, la plinthe est parachevée avec des dalles de béton. L’accès au bâtiment se fait au nord par une pente et au sud via un escalier. L’escalier à

l’entrée sud du pavillon est recouvert de dalles de béton et pourvue d’une main courante noire en métal. Les autres portes sont directement accessibles via le niveau du sol.

Le pavillon a 4 doubles portes en bois. Les portes s’ouvrent toutes vers l’intérieur, reposent sur un seuil en béton et sont peintes en vert. Après l’incendie, l’entrée sud et l’entrée est ont été protégées du vandalisme par une planche en bois. À ce jour, ces portes ne sont pas accessibles.

Les façades sont recouvertes d’un enduit lisse, avec quelques réparations locales visibles. D’anciennes traces de graffitis sont visibles à certains endroits. Les façades ne sont pas peintes et ne présentent pas d’autres éléments décoratifs. En bas, une plinthe en maçonnerie est visible.

Chaque façade est pourvue d’une ou de plusieurs châssis ouvrants à deux ventaux en bois. Chaque châssis est pourvu de volets en bois. Tout comme les portes, les volets sont peints en vert.

L’intérieur du pavillon a été en grande partie détruit lors de l’incendie de février 2021. Tous les volets et les portes sont fermés, de sorte que le pavillon n’est plus accessible jusqu’à présent.















ANNEXE 4 : Renseignements Urbanistiques

➔ voir copie

ANNEXE 5 : Attestation de sol

➔ voir copie

ANNEXE 6 : note au Conseil des Ministres du 28.03.22 « Redéploiement et revalorisation du site du Cinquantenaire »

➔ voir copie