Dossier numéro V 21014/21 Répertoire numéro 3/1265/1974

MINISTERE DES FINANCES
ADMINISTRATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE
DE L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES
COMITE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES A BRUXELLES

ACTE DE VENTE D'IMMEUBLES

Devant Monsieur Henri BONNEJONNE

Commissaire au Comité d'Acquisition d'immeubles à Bruxelles, agissant au nom et pour compte de l'Etat belge.

A COMPARU

[redacted]

ci-après dénommée "la comparante".

Laquelle, préalablement à la convention ci-après, a exposé ce qui suit :

E X P O S E :

La comparante fait réaliser, à ses frais, sous une partie de la Place Rogier, le gros-oeuvre de différents ouvrages à usage de centre commercial et de parkings, dont certains passages publics, escaliers et escalators sont également destinés à être utilisés par la clientèle des transports publics.

En compensation de l'utilisation de ces passages par ladite clientèle, l'Etat Belge, qui a fait réaliser, à ses frais, dans le sous-sol de la rue du Progrès et de son prolongement sous la Place Rogier, des ouvrages métro et des volumes susceptibles d'exploitation commerciale, a décidé de vendre à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, la volume suivant, susceptible d'exploitation commerciale, aux charges et conditions indiquées ci-après.

En conséquence, la convention suivante a été conclue :

C O N V E N T I O N.

L'Etat Belge, au nom duquel agit Monsieur BONNEJONNE, Henri ------- préqualifié, déclare vendre à la comparante, laquelle déclare accepter par l'organe de ses représentants, le bien indiqué ci-après, aux charges et conditions qui suivent.

Description des biens vendus :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE.

1. Un volume ayant une surface-plancher de deux mille cent nonante et un mètres carrés sis sous la Place Rogier, au premier sous-sol, la cote de niveau du sol fini étant de onze mètres cinquante centimètres au deuxième nivellement général du Royaume (N.G.R.), la hauteur libre sous les poutres non parachevées est de quatre mètres cinquante centimètres environ.

Les murs IJK et G.H. sont exclus de la présente vente ainsi qu'il est dit au point II de l'article 3 ci-après. Cette surface, répérée "A", figure en grisé au plan numéro 140/37C dressé par le Service Spécial d'Etudes de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles, dénommée ci-après "la S.T.I.B.".

2. Un volume de sept cent quatre vingt cinq mètres carrés environ de surface-plancher, sis en sous-sol de la rue du Progrès, compris entre les parois moulées Est et Ouest du tunnel métro, limité au Nord par l'égoût de la rue Matheus traversant l'ouvrage métro, et au Sud par le local de sous-station de traction "Croisades".

Les murs LM, MN et OP sont exclus de la présente vente, ainsi qu'il est dit au point III de l'article 3 ci-après.

Cette surface, répérée "B", figure au plan indiqué au numéro 1 ci-avant.

3. Un volume situé également en sous-sol de la rue du Progrès dont la surface-plancher est d'environ septante six mètres carrés, étant un couloir d'environ deux mètres de largeur, telle que cette surface, répérée "C", figure au plan indiqué au numéro 1 ci-avant.

Les biens 2 et 3 figurent de façon plus détaillée au plan F3/5000/63 dressé par le Service Spécial d'Etudes de la S.T.I.B.

Un exemplaire de ces deux plans restera annexé au présent acte après avoir été paraphé "ne varietur" par les représentants de la comparante et le fonctionnaire instrumentant.

d15 89

d192

huit août 1900 - septante - quatre.

508 5282 n° - 17

- mille francs.

1000 Et - 332

St Jean t/m n° 3.

Etat 332.
Commune de
Saint Jean-Ten-Noode

24. IX. 1974

TITRE DE PROPRIETE.

Les volumes vendus appartiennent à l'Etat, qui les a fait ériger à ses frais, en vertu d'un acte de renonciation au droit d'accession par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, reçu par le fonctionnaire instrumentant, le trois juillet mil neuf cent septante-quatre, non encore transcrit.----------

CONDITIONS.

La présente vente est conclue et acceptée aux charges et conditions suivantes :----------

Article 1.- PRIX.

Le prix de vente est fixé à cent francs, cette somme a été payée antérieurement à ce jour dans la caisse du deuxième bureau des Domaines à Bruxelles, dont quittance.

Article 2.- ETAT DES BIENS.

La comparante prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement ; les volumes figurant à la description des biens ci-avant sont vendus dans leur état brut (gros-oeuvre), en vue de leur exploitation ultérieure partielle comme surface commerciale ou assimilée.

Article 3.- OBLIGATIONS DE LA COMPARANTE.

La comparante s'engage à réaliser ou à faire réaliser, à ses frais exclusifs, sans aucun recours contre l'Etat, l'équipement, le parachèvement et l'entretien des surfaces commerciales "A", "B" et "C", reprises à la description des biens ainsi que des passages publics qui y sont inclus, représentés au plan 140/370, en ce compris les passages situés dans la partie marquée "Centre commercial" audit plan, les escaliers et les escalators assurant le cheminement vertical du public, exception faite de certains escalators et escaliers qui seront déterminés de commun accord entre l'Etat et la Commune.

Lesdits équipements et parachèvements sont exécutés suivant la convenance et les besoins de la comparante, dans le délai prévu à l'article 10 ci-après ; il est expressément entendu que les passages publics précités sont réalisés en accord avec les services de la S.T.I.B. (Service Spécial d'Etudes de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles) et que ces parachèvements et équipements ne peuvent, en aucun cas, nuire au métro ou entraver son activité et son fonctionnement.

Tous les plans d'installation de canalisations d'adduction et d'évacuation d'eau dans les volumes "A", "B" et "C" faisant l'objet du présent acte, seront soumis, pour accord écrit préalable à toute exécution, à la Société des Transports Inter-

communaux de Bruxelles(S.T.I.B.).

La comparante s'engage à respecter ces prescriptions et à faire exécuter, à ses frais exclusifs, les travaux ou aménagements décrits ci-après:

1. Dispositions communes aux surfaces "A", "B" et "C".

Sous les surfaces reprises en "A", "B" et "C" aux plans ci-dessus, représentant le niveau moins un (-1) des ouvrages, se situent la ligne du tram express au niveau moins deux (-2) et le métro Nord-Sud au niveau moins trois (-3). Le côté Sud de la surface "A" marqué par la ligne GH au plan numéro 140/37C, longe le métro de la Petite Ceinture.

Les trois lignes de transports en commun citées ci-dessus, peuvent être cause de vibrations, voire de bruits. Toutes mesures d'isolation acoustique seront prises par la comparante, à ses frais exclusifs, dans les limites des volumes qui lui sont vendus.

Du fait de l'occupation des deux niveaux moins deux et moins trois par les transports publics, sous les surfaces "A" "B" et "C", les dalles/sol des surfaces "A", "B" et "C" ne peuvent être traversées par aucune canalisation ni égoût du fait de la comparante.

II. Local "A".

Les murs IJK et GH, indiqués au plan numéro 140/37C précité, ne font pas partie de la présente vente et restent la propriété de l'Etat; il est interdit à la comparante ou à ses ayants-droit d'y accrocher des étagères ou charges quelconques.

III. Aménagement du local "B".

Les murs LM, MN et OP, indiqués au plan numéro 140/37C précité, ne font pas partie de la présente vente et restent la propriété de l'Etat; il est interdit à la comparante ou à ses ayants-droit d'y accrocher des étagères ou charges quelconques.

L'aire "B", inoccupée par l'Etat, est traversée par un système d'quilibrage de la nappe phréatique. Le sol sera revêtu, aux frais exclusifs de la comparante, d'une chape parapluie devant assurer l'étanchéité des locaux inférieurs en cas de fuites d'eau accidentelles. Ce volume est séparé du local "A" sous la Place Rogier par la sous-station de traction "Croisades".

La dalle de béton posée sur un lit de butons est calculée pour recevoir une surcharge de deux cents kilogrammes au mètre carré. La comparante prendra, à ses frais exclusifs, toutes

d'une serrure à clé S.T.I.B.

La comparante est autorisée à créer, pour son propre usage, un abaissement de la dalle sol entre les deux poutres P28 indiquées comme telles au plan F3/5000/63 et situées aux environs de l'égoût "Matheus". Cet abaissement constitue le point bas dans lequel la comparante recueille les eaux accidentelles ainsi que les eaux des sanitaires qu'elle pourrait installer à l'usage des manutentionnaires.

Toutes ces eaux seront exhaussées par pompage dans l'égoût "Matheus". Le raccord des tuyaux de pompage à l'égoût doit se faire au travers d'un mur emboué Est ou Ouest dans une chambre de visite à créer en voirie. Cette chambre sera reliée à l'égoût par gravité (Ø 0,15) de façon telle qu'une montée des eaux de crue ne provoque pas de reflux dans les locaux.

IV. Couloir "C".

La largeur de la sous-station a été réduite à la demande de la comparante et à ses frais, de façon à pratiquer un passage "C" d'au moins deux mètres de largeur du côté du Centre Rogier et assurer ainsi l'accès au volume "B".

D'autre part, la comparante supportera seule tous les frais d'aménagement et de modification quelconques nécessités par la création de ce passage.

Les murs côté Centre Rogier et de fermeture de la sous-station qui limitent le couloir sont à charge exclusive de la comparate ainsi que les aménagements décrits ci-après.
Ces murs seront réalisés en briques locales sur une épaisseur minimale d'une brique et demie ou en autres matériaux similaires à faire agréer par la S.T.I.B. et sur la totalité de la hauteur du volume, c'est-à-dire environ cinq mètres.

Dans le mur de la sous-station, le long du passage "C", une sortie de secours de septante centimètres multipliés par deux* sera pratiquée, comprenant une porte en acier étanche à l'air, formant coupe-feu d'une heure; cette porte sera commandée par une serrure à clé S.T.I.B. placée côté intérieur de la sous-station.
Une échelle rabattable en alu, comportant quatre échelons et une main courante, sera fixée le long de la porte, du côté couloir.

Les murs, de onze mètres environ de longueur de couloir, situés entre la sous-station et le volume "A", seront réalisés en trois mètres de hauteur nette, une dalle en hourdis creux (ou béton) couvrira ce tronçon (surcharge deux cent kilogs).

* mètres
renvoi approuvé.

mesures utiles et contactera, à cette fin, le bureau d'étude de génie civil qui a étudié ce tronçon de métro afin de modifier cette structure essentielle au stockage des denrées à raison d'une surcharge règlementaire de cinq cent kilogrammes au mètre carré.

Si ce renforcement se réalise en poutrelles métalliques, celles-ci seront protégées du feu par projection d'amiante sur toutes leurs faces à raison de trois centimètres d'épaisseur.

Le sol sera revêtu d'une chape d'usure étanche à l'eau conforme (ou au moins équivalente) à la description suivante :

1°) Le sol sera lissé au moyen d'un mortier de ciment sans retrait et hydrofugé. Ce lissage sera arrondi aux angles rentrants et sortants au rayon minimum de six centimètres.

2°) Le lissage sera remonté en plinthe de vingt centimètres sur les murs.

3°) La chape étanche sera réalisée en PREAVYL MASTER (PIRELLI-SOMMER) dont les lés sont collés et soudés étanches. Les remontées en plinthes seront fixées aux murs par une double cornière en alu, encastrée dans ceux-ci.

Le volume "B" est traversé par quatre conduits d'équilibrage de la nappe phréatique, la hauteur libre sous ces tubes est prévue à un mètre septante centimètres.

La comparante prendra en charge la pose desdits conduits (conduits éternit approvisionnés par l'entreprise) ainsi que la fourniture supplémentaire des quatre coudes de remontée de niveau de chaque tuyau (quatre fois quatre égale seize coudes) de façon à permettre un passage d'une hauteur de deux mètres sous chaque tuyau droit. Les zones coudées seront englobées dans un volume technique réalisé aux frais de la comparante en maçonnerie de brique avec portillon d'accès, évacuation vers métro et chape d'étanchéité conformément aux indications du plan F3/5000/63 (zones V1, 2, 3 et 4).

Entre ces volumes maçonnés et sous les tuyaux droits, la comparante fixera des gouttières de sécurité réalisées en aluminium, des écoulements vers le métro seront réalisés en tubes verticaux d'aluminium (toutes les pièces en acier doivent être protégées contre la rouille par galvanisation à chaud et peinture épikote).

Le mur* "NO" (du même local), au droit de l'égoût "Matheus" aura une brique et demie d'épaisseur. Il sera percé d'un portillon étanche au feu (une heure). Ce portillon sera dimensionné aux environs de septante centimètres multipliés par un mètre cinquante centimètres de section de passage. Il sera muni

troisième rôle

* Nord

renvoi approuvé.

Cette couverture sera étanchéisée par une chape roofing. Le contre-mur sera distancé du mur emboué d'une largeur de l'ordre de vingt cinq centimètres de façon à permettre à l'Etat d'y poser un demi-conduit en grès Ø 20 de recueillement des eaux d'infiltration avec évacuation vers le métro (voir plan F3/5000/63).

* * *

La comparante s'engage à exploiter ou à faire exploiter les surfaces commerciales situées sur les aires faisant l'objet du présent acte, après déduction des superficies des passages publics indiqués en tête du présent article.

Article 4.- POLICES D'ASSURANCES.

La comparante souscrit, à ses frais, une ou plusieurs polices d'assurance couvrant à tous égards et dans une mesure suffisante :
- sa responsabilité civile en qualité de propriétaire et/ou d'exploitant des biens durant toute la durée des volumes à elle cédés;
- les risques d'incendie des constructions et réalisations diverses.

Pour les risques décrits ci-dessus, la comparante décharge expressément l'Etat de toute responsabilité à l'égard de quiconque, que ce soit pendant la période des travaux ou pendant celle de l'exploitation et quel que soit le fondement d'une éventuelle action en dommages-intérêts.

Elle justifiera, vis-à-vis de l'Etat, à chaque demande, du paiement des primes qui lui incombent; la police comportera l'engagement, par la Compagnie, d'avertir l'Etat de toute modification, suspension ou résiliation de la police, dans la mesure ou cela concerne les locaux "A", "B" et "C".

Article 5.- SERVITUDES DUES A L'EXPLOITATION DU METRO, AU PROFIT OU A CHARGE DE L'ETAT.

La comparante établit, par la présente, au profit de l'Etat, qui accepte, selon les clauses et conditions d'entretien prévues ci-après, les différentes servitudes de passage public conduisant aux accès métro, indiquées au plan 140/370.

Tous ces passages publics seront dimensionnés de manière telle qu'une largeur minimale nette de quatre mètres cinquante centimètres subsistera entre vitrines et trumeaux (ou colonnes) opposés.

Par exception, le couloir Sud-Nord vers l'Hôtel SIRU peut avoir sa largeur réduite à quatre mètres.

* * *

Dans le stockage "B", au droit du mur Nord, la comparante

construira comme prévu au numéro III de l'article 3 ci-avant, un portillon de surveillance des volumes non occupés par la comparante.

La comparante accorde en conséquence, à l'Etat, un droit de visite dudit portillon par les locaux objet des présentes.

* * *

Dans le couloir "C" une porte de secours, prévue au numéro IV de l'article 3 ci-avant, doit permettre en tout temps la sortie du personnel de la S.T.I.B. en cas d'incendie. La comparante accorde à l'Etat la servitude de passage nécessaire.

* * *

Les volumes du Manhattan, du Métro et de la comparante seront probablement mis en surpression légère.+

* * *

La cheminée souterraine de prise d'air frais marquée P.A. au plan numéro 140/37C, située à l'angle Sud-Est de la surface "A" dans le volume appartenant à la Commune, peut être utilisée au même usage par la comparante pour les surfaces vendues. Toute extraction d'air vicié par ladite cheminée est proscrite. Par contre, après disparition des voies de tramways de la surface, une extraction d'air vicié sera possible en voirie rue du Progrès par la grille répérée "G" au plan 140/37C, au profit de la comparante, à qui l'Etat accordera, à cet effet, la servitude nécessaire.

+ La comparante renonce à tout recours contre l'Etat du chef de l'existence de cette surpression.

renvoi approuvé.

Article 6.- AUTRES SERVITUDES.

Outre les servitudes définies à l'article cinq ci-avant, la comparante souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes qui peuvent grever ces biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls mais sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

L'Etat déclare n'avoir connaissance d'aucune autre servitude légale ou conventionnelle pouvant grever les biens susdésignés, que celles créées par les présentes.

Article 7.- ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.

La comparante aura la jouissance des biens cédés à partir de ce jour. Elle supportera, à compter du même jour, le précompte immobilier et tous autres impôts, taxes et redevances généralement quelconques mis ou à mettre sur les biens vendus.

Article 8.- RENONCIATION A RECOURS.

La comparante ne pourra à aucune époque, ni sous aucun prétexte, exiger aucune indemnité quelconque pour cause d'iso-

lation acoustique insuffisante ou de vibrations résultant du trafic, tant de la surface que du métro.

Article 9.- ENTRETIEN.

Pour les passages publics mentionnés aux présentes, la comparante entretient seule, à ses frais exclusifs, la partie des biens faisant l'objet du présent acte, qui y est affectée après leur équipement et leur parachèvement.

Cet entretien comporte le nettoyage journalier, le maintien en bon état locatif des lieux et l'éclairage (équipement et consommation) desdits passages.

La durée quotidienne des heures d'ouverture est fixée comme suit :

1°) pour les zones de circulation considérées comme vitales pour la circulation du public et représentées en traits quadrillés sur fond grisé entre le piétonnier "vers S.M." (niveau 6.82) et la place Charles Rogier (niveau + 18.50) en passant par les niveaux 11.50 et 15.15, l'ouverture sera permanente, sauf mouvements de grève ou émeutes quelconques;

2°) Les zones de circulation liées principalement à l'activité commerciale et représentées en grisé dans la partie marquée "A" et en traits quadrillés dans la partie marquée "Centre commercial", peuvent être condamnées, certaines heures, suivant le désir des exploitants.

Tous les accès doivent pouvoir être condamnés en fonction soit d'un régime horaire différent, soit de manifestation de masse populaire; la fourniture, le placement et l'entretien des volets ou grilles de fermeture nécessaires seront à charge exclusive de la comparante.

Cinquième et dernier rôle

Article 10.- CONDITION SUSPENSIVE.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'achèvement par la comparante, des travaux d'équipement et de parachèvement des biens vendus prévus par le présent acte, et de la mise en exploitation des magasins du complexe commercial au plus tard le quinze décembre mil neuf cent septante-cinq.----------

Article 11.- DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Article 12.- FRAIS.

Tous les frais des présentes sont à charge de la comparante.

~~DONT ACTE.~~

~~Fait et passé à~~

~~L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE, le~~

~~et signé par les représentants de la comparante et le fonctionnaire instrumentant, après lecture.~~

BUT DE L'ACQUISITION

L'acquisition, par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, des volumes en sous-sol faisant l'objet des présentes, a lieu pour cause d'utilité publique, ainsi qu'il est constaté dans la délibération du Conseil communal du 17 juin 1974, dont question ci-avant. ----------

Ces volumes doivent entre-autres permettre l'établissement de passages publics de la place Rogier vers la station de métro, et vice-versa. ----------

DONT ACTE.

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'Hôtel communal, le dix juillet mil neuf cent septante-quatre et signé par les représentants de la comparante et le fonctionnaire instrumentant, après lecture. ----------

Approuvé la biffure de deux mots et cinq lignes rayés nuls.

Enregistré cinq rôles quatre renvois
à Schaerbeek 1 le 22 JUIL. 1974
Vol. 77 fol. 42 case 13
Reçu gratis
Le Receveur,
H. WOLF