



Lesquels comparants, préalablement à la vente faisant l'objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

**EXPOSE PREALABLE**

1.

acquéreur aux présentes, est propriétaire du **droit d'emphytéose portant sur l'immeuble sis à Saint-Josse-ten-Noode, rue de Brabant, 80**, pour lui avoir été adjudgé à la requête de

termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Olivier Dubuisson à Ixelles, le vingt et un décembre mil neuf cent nonante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six janvier mil neuf cent nonante-neuf, volume 8296 numéro 1, avec le cahier des charges et le procès-verbal d'adjudication sous réserve de surenchère dressés le dix novembre mil neuf cent nonante-huit.

..... était propriétaire de ce droit d'emphytéose suite à la cession du bail emphytéotique par la société anonyme "HOTEL DU BRABANT-ROGIER HOTEL BRUSSELS" en abrégé "ROGIER HOTEL BRUSSELS", à Saint-Josse-ten-Noode, intervenue aux termes d'un acte du notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le huit décembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf décembre suivant, volume 7567 numéro 1.

La société anonyme "HOTEL DU BRABANT-ROGIER HOTEL BRUSSELS" en abrégé "ROGIER HOTEL BRUSSELS", précitée, était propriétaire du droit d'emphytéose consenti par Monsieur MAES Marcel Franciscus Leontina, administrateur de société, divorcé, à Sint-Niklaas (Waes) aux termes d'un bail emphytéotique reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae, prénommé, le dix-sept décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent nonante-deux, volume 7038 numéro 9.

**2. Le tréfonds appartient à**

....., pour l'avoir acquis de Monsieur MAES Marcel, prénommé, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire François Dhont, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire Patrice Bohyn, à Haasdonk, le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf mars suivant, volume 7438 numéro 10.

Monsieur MAES Marcel était propriétaire du bien en pleine propriété, pour l'avoir acquis de la société de droit britannique "DAYSTAN LIMITED", à Londres (Royaume Uni), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jan Muller, à Waasmunster, à l'intervention du notaire Charles Lebon, à Bruxelles, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf octobre suivant, volume 6563 numéro 12.

La société de droit britannique "DAYSTAN LIMITED",

précitée, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBRABANT", à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte du notaire Charles Lebon, prénommé, le vingt-cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six septembre suivant, volume 6213 numéro 18.

La S.P.R.L. IMMOBRABANT, précitée, avait acquis le bien prédécrit qui était alors un ensemble de maisons appartenant en indivision chacun pour moitié à Monsieur VANDEKERCKHOVE Josephus Achillus, ingénieur, célibataire, à Ingelmunster et à Monsieur VANDEKERCKHOVE Arthur Stéfaan Camilla Euphénie, architecte, et son épouse Madame VERKINDEREN Marthe Marie Madeleine Hélène, sans profession, à Ingelmunster, pour l'avoir acquis de l'Etat belge, par acte reçu par le Receveur des Domaines du quatrième bureau de Bruxelles, le quinze septembre mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf octobre suivant, volume 3891 numéro 5.

Par acte du notaire Jean-Pierre Loontjens, à Mechelen, en date du dix-neuf janvier mil neuf cent soixante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf du même mois, volume 4027 numéro 19, les conjoints VANDEKERCKHOVE Josephus et VANDEKERCKHOVE Arthur - VERKINDEREN Marthe, précités, ont vendu un tiers indivis desdits biens à Monsieur VANDEKERCKHOVE Georges Karel et son épouse Madame DE METS Yvonne Julienne Marie Elodie, à Ingelmunster.

Par acte du notaire Carlos Vlegels, à Ingelmunster, en date du vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-deux, étant l'acte de constitution de la société de personnes à responsabilité limitée "IMMOBRABANT", précitée, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit octobre suivant, volume 4090 numéro 20 ter, les conjoints VANDEKERCKHOVE, tous précités, ont apporté à ladite société IMMOBRABANT chacun leur tiers indivis des dits biens.

### 3.

..... avenu entre eux le rachat par cette dernière société du tréfonds appartenant à ..... de sorte que suite à cette opération le droit d'emphytéose s'éteindra par *consolidation*.

#### VENTE

Ceci exposé, les comparants Nous ont requis de dresser acte de la convention de vente suivante directement intervenue entre eux à savoir :

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien immeuble suivant:

#### DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Saint-Josse-ten-Noode (première division)

Le tréfonds de l'immeuble sis à front de la rue de Brabant, où

il porte le numéro 80, cadastré ou l'ayant été (avec les constructions y érigées) sous Saint-Josse-ten-Noode (première division) section A numéro 106/W/10 pour quatre ares six centiares.

Revenu cadastral constructions comprises : deux millions deux cent septante-sept mille trois cents francs.

**Origine de propriété :**

Ce tréfonds appartient à \_\_\_\_\_, vendeur aux présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur MAES Marcel, prénommé, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire François Dhont, à Saint-Josse-ten-Noode, à l'intervention du Notaire Patrice Bohyn, à Haasdonk, le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf mars suivant, volume 7438 numéro 10.

Pour le surplus de l'origine de propriété il est renvoyé à l'exposé préalable repris ci-dessus.

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

**CONDITIONS DE LA VENTE.**

**Propriété - Jouissance.**

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la libre disposition également à partir de ce jour.

**Impôts.**

L'acquéreur devra payer et supporter à partir de ce jour, toutes les impositions et taxes généralement quelconques relatives au bien.

En ce qui concerne le précompte immobilier de l'année en cours, l'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur la quote-part lui incombant dans ce précompte immobilier, à première demande de ce dernier.

**Superficie.**

Le vendeur ne garantit pas la contenance ci-dessus indiquée; la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

**Etat - Servitudes - Mitoyennetés.**

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve sans aucune garantie quant à la nature du sol ou du sous-sol, sans aucune garantie des vices, apparents ou cachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf pour l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente vente.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement

conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

**Choses non comprises dans la vente.**

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers.

**Urbanisme.**

En application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode a délivré les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Il est extrait textuellement ce qui suit de sa lettre du quatorze novembre dernier:

"(...)

*Pour le territoire où se situe le bien :*

*a) en ce qui concerne la destination :*

*Le bien se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03.05.2001.*

(...)

*b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :*

*Veillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'Urbanisme.*

*Tout changement d'affectation d'un immeuble, vis-à-vis des affectations prévues par les plans réglementaires (Plan Particulier d'Affectation du Sol, Plan Régional d'Affectation du Sol, etc...) et/ou libellée au permis de bâtir initial, est soumis à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.*

*Veillez noter cependant que cette obligation n'est apparue dans la législation relative à l'urbanisme qu'en date du 21 mars 1975, date d'approbation par Arrêté Royal du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (article 2.2. § g).*

*En conséquence, toute affectation non conforme aux plans réglementaires, ou au permis de bâtir initial, mais existante avant l'adoption de ce règlement d'Agglomération, et maintenue telle, de façon continue depuis, bénéficie à ce jour d'un droit acquis.*

*c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

*A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance*

d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements : le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier « rue Verte », A.M.21.9.00.

(...)"

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Au cas où des modifications seraient apportées au bien vendu, l'acquéreur devra se référer aux règlements communaux et aux prescriptions des autorités compétentes de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part.

**Prix.**

Et après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été faite et acceptée pour et moyennant le prix de

que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à l'instant.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

**Déclaration sur l'origine des fonds.**

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro \_\_\_\_\_ chèque bancaire Centea \_\_\_\_\_ et par le débit du compte \_\_\_\_\_

**Dispense d'inscription d'office.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**Frais.**

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

**DECLARATIONS DIVERSES**

**Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par chacune des parties en sa demeure et siège respectifs.

**Certificat d'état civil.**

Les notaires soussignés, certifient l'exactitude des nom,

prénoms, domicile, lieu et date de naissance des comparants ou de leurs représentants au vu des documents d'identité probants dont question ci-dessus dans la comparution.

**Taxe sur la valeur ajoutée.**

Le vendeur reconnaît avoir reçu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur notre demande expresse, il nous a déclaré, ne pas être assujetti.

**Déclarations des comparants**

1. Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant et qu'il a expressément autorisé le notaire instrumentant à reprendre dans le présent acte son numéro d'inscription au registre national,
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour,
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu.

2. Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation en l'occurrence le neuf janvier deux mil deux.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Auderghem, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants, présents ou représentés comme dit est ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire Paul DAUWE.

(suivent les signatures)

Enregistré *quatre* rôle(s) *quatre* renvoi(s)  
 au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
 le *vingt-quatre* janvier 2002  
 vol. *19* fol. *167* case *20*  
 Reçu : .....

(suit l'annexe)

L'INSPECTEUR PRINCIPAL A.J.  
*(signé) M.-C. PATEN.*



Perception proposée : 50,00  
Annexes : Néant

N° Répertoire : 20160423  
Gestionnaire : MSW  
Dossier : 28028-1

Droit d'écriture de 50€ payé sur déclaration du Notaire instrumentant :

notalex

NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

*Olivier Brouwers  
Frederic Convent  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden*



Sc srl NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL  
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles - 1050 - Brussel  
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

Renonciation au droit d'accession  
Asia Food / Entreprises Jacques Delens  
Transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles

**L'AN DEUX MILLE SEIZE**

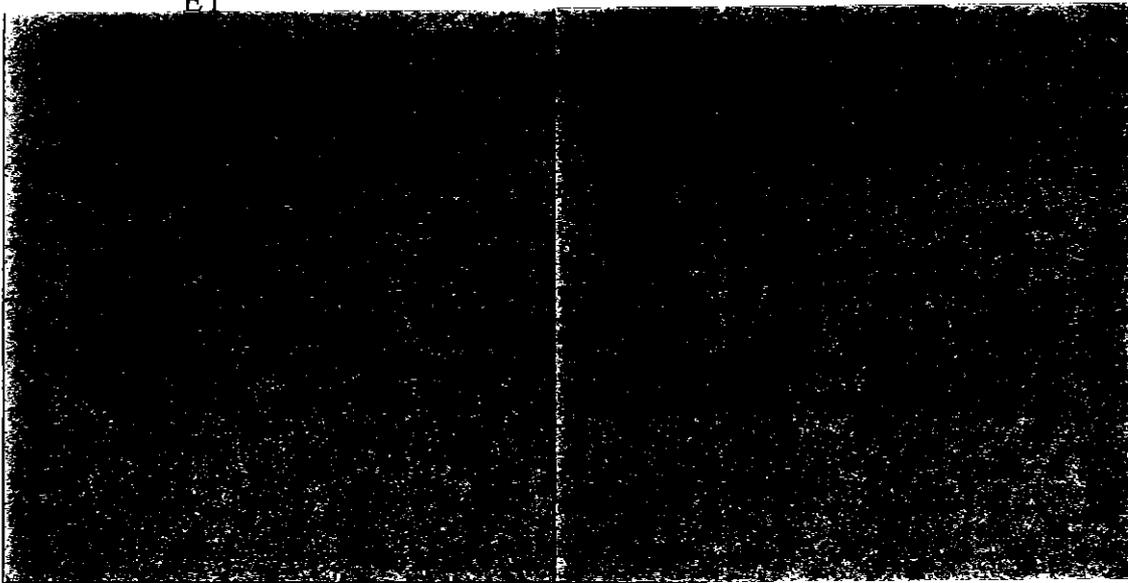
Le premier février

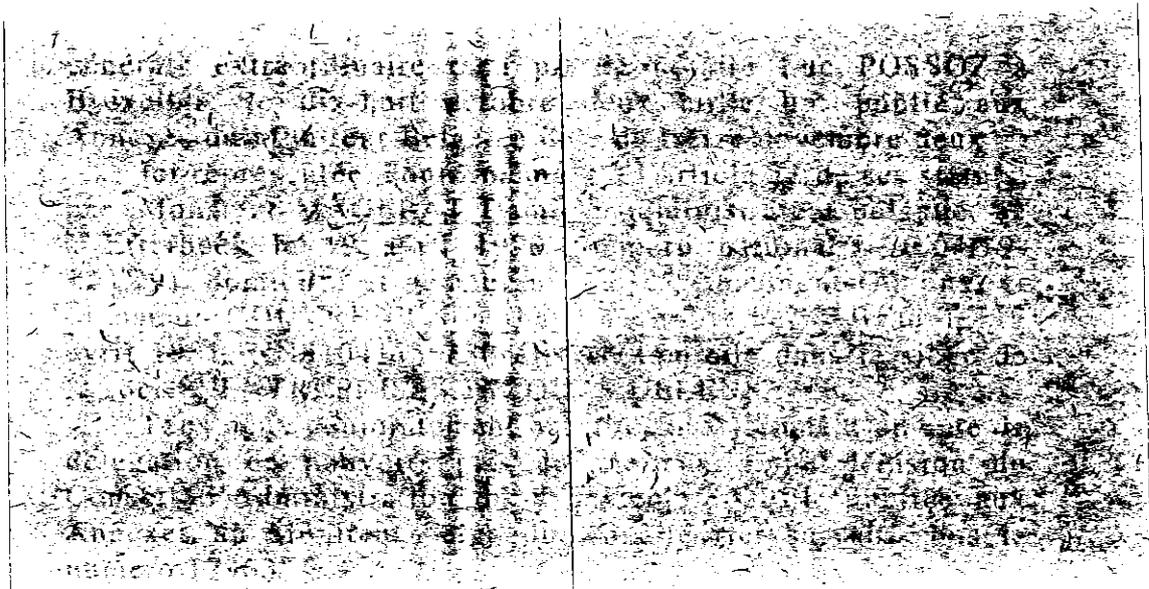
A Ixelles, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Olivier DUBUISSON, Notaire associé de  
résidence à Ixelles, détenteur de la minute, et Marie-Pierre  
GERADIN, Notaire associée de résidence à Bruxelles

**ONT COMPARU**

Ci-après dénommée invariablement « le propriétaire »  
ET





Ci-après dénommée invariablement « **le constructeur** »

**DECLARATION PREALABLE :**

Lesquels comparants, présents et représentés comme dit est, nous ont préalablement exposé ce qui suit :

**EXPOSE PREALABLE**

A. Le comparant sub I., préqualifié, est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE SAINT-JOSSE-ten-NOODE – première division**

Dans un ensemble immobilier composé de :

1. Une maison de commerce et d'habitation avec garages sise rue des Plantes, numéros 81-83, cadastrée selon titre section A numéro 106 B 10 (maison de commerce) pour une superficie de quatre-vingt-six centiares (86 ca) et numéro 106 E 9 (emplacements de parking) pour une superficie d'un are onze centiares (1a 11ca), soit une superficie totale d'un are nonante-sept centiares (1a 97ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 106 B 10 P0000 et numéro 106 E 9 P0000, pour les mêmes superficies.

Revenu cadastral non indexé de l'ensemble : mille quatre cent cinquante-neuf euros (€ 1.459,00)

2. Une parcelle de terrain sise à l'angle de la rue des Plantes et de la rue de la Prairie, cadastrée selon titre section A numéro 106 G 9 pour une superficie de soixante-deux centiares (62 ca) et extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 106 G 9 P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé : zéro euro (€ 0,00)

3. Un immeuble sis rue des Plantes 85 et une parcelle de terrain sise rue de la Prairie, cadastrés selon titre section A, respectivement numéro 106 V 10 pour un are (1 a) et 106 B 11 pour un are nonante-sept centiares (1a 97ca), soit une superficie totale de deux ares nonante-sept centiares (2a 97ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 106 V 10 P0000 et 106 B 11 P0000 pour les mêmes superficies.

**AU NIVEAU DES SOUS-SOL, REZ-de-CHAUSSEE, PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES (plans 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 et 2.7, annexés à l'acte de base):**

L'espace de bureaux, dénommé « bureaux », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le lot proprement dit, figuré en couleur bleue sur les plans établis par le géomètre, dont question à l'acte de base.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-cinq millièmes (825/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain

*Identifiant parcellaire* : A 106 C 11 P0008

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu ce jour, préalablement aux présentes, par les notaires Olivier Dubuisson, notaire associé de résidence à Ixelles, et Marie-Pierre Gérardin, notaire associée de résidence à Bruxelles, en cours de transcription.

ci-après dénommé « le terrain » ou « le bien »

Origine de propriété

déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme CREATIVE CONSTRUCTION AND RENOVATION, en abrégé C.C.R., RPM 183.352, aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul Dauwe, à Auderghem, et le notaire Jean-Philippe Lagae, de résidence à Bruxelles, en date du 10 juillet 2003, transcrit.

La société CREATIVE CONSTRUCTION AND RENOVATION en était propriétaire pour se l'être vu apporter alors qu'elle portait encore la dénomination IMMOBILIERE VERGOTE, par la société anonyme CREA CONSTRUCT, lors d'une augmentation de capital actée dans un procès-verbal reçu par le notaire Fernand Jacquet, ayant résidé à Bruxelles, le 4 décembre 1995, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 décembre suivant, volume 7703 numéro 9.

La société CREA CONSTRUCT était propriétaire du bien comme suit :

*Les parcelles cadastrées section A numéros 106 B 10 et 106 E 9* pour lui avoir été cédés, à titre d'échange, par Madame Alice Josèphe NOEL, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Philippe LAGAE et Robert GOOSSENS-BARA, à Bruxelles, en date du 30 août 1991, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 septembre suivant, volume 7082 numéro 16.

Madame Alice NOEL en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

*La parcelle cadastrée section A numéro 106 G 9* pour l'avoir acquis de la société anonyme ETABLISSEMENTS DELHAIZE FRERES ET Cie – LE LION, en Néerlandais GEBROEDERS DELHAIZE EN Cie – DE LEEUW, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Georges Moulin, à Ixelles, en date du 7 mai 1992, transcrit au premier bureau des

hypothèques de Bruxelles le 12 mai suivant, volume 7208 numéro 5.

La société anonyme ETABLISSEMENTS DELHAIZE FRERES ET Cie – LE LION en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

*Les parcelles cadastrées section A numéros 106 V 10 et 106 B 11* pour les avoir acquis de Monsieur Andreas Jeroom VANSTASEGHEM et son épouse Madame Marguerite GOUBERT, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Paul Lycops, à Bruxelles, en date du 5 mars 1991, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 14 mai suivant, volume 7056 numéro 16.

Les époux VANSTASEGHEM-GOUBERT en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter des présentes.

B. Un permis d'urbanisme, dont une copie restera ci-annexée, a été octroyé par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 15 avril 2015 sous la référence 14/PFD/543674, ayant pour objectif de « Construire un commissariat et 7 appartements. Démolir deux maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel ».

Afin de permettre au constructeur de réaliser pour compte propre cette promotion immobilière, les Comparants sont convenus de la renonciation à accession ci-après.

C. Aux termes de l'acte de base dont question ci-avant, une servitude a été conférée au profit du bien objet des présentes, moyennant paiement par le bénéficiaire de la renonciation au droit d'accession d'une somme de cent mille euros (€ 100.000,00) et réalisation des travaux dont question dans l'acte de base.

CECI EXPOSE,

Il est convenu ce qui suit :

## **TITRE I – CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE.**

### **Article 1. - Renonciation à accession avec autorisation de construire.**

Le Propriétaire, en sa qualité de seul propriétaire des terrains décrits à l'exposé préalable ci-avant, renonce purement et simplement au profit du Constructeur, qui accepte, au droit d'accession dont il bénéficie en vertu des articles 545, 551 et suivants du code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur et/ou en sous-sol desdits terrains, et ce faisant confère au Constructeur un droit de superficie conformément à la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre, portant sur l'intégralité du Bien, pour la durée fixée à l'article 2 ci-après.

Le propriétaire autorise par conséquent le Constructeur, sous réserve de l'obtention préalable de toutes les autorisations nécessaires, à édifier sur les terrains, mais à ses frais exclusifs, un immeuble à destination de bureaux et, en

particulier, de commissariat et résidentielle selon le permis cité ci-dessus.

Le Constructeur s'engage à ne construire sur les Terrains qu'un immeuble conforme au permis précité.

Le Constructeur aura cependant la faculté de demander un permis d'urbanisme modificatif au cas où il souhaite effectuer des transformations par rapport au permis initial. Cette procédure sera entreprise à ses frais, risques et périls et avec l'obligation d'obtenir l'accord préalable et écrit du propriétaire du terrain sur le permis (modificatif) envisagé.

Le Constructeur, ainsi que ses ayants-droit ou ayants-cause, supportera les risques afférents aux Terrains à compter de l'entrée en vigueur de son droit.

Notamment, le Constructeur assumera dès lors, seul et à l'entière décharge du Propriétaire de manière telle qu'il ne puisse jamais être inquiété ou recherché de ce chef, l'ensemble des risques afférents à la construction et à l'aménagement de l'immeuble faisant l'objet du permis précité, à son existence, son exploitation et son occupation.

De même, le Propriétaire ne pourra jamais être inquiété des éventuels recours ayant trait aux constructions, lesquels seront assumés seul par le Constructeur.

#### **Article 2. - Durée.**

Le droit de superficie ainsi constitué par suite de la renonciation à accession avec autorisation de construire est accordé et accepté pour une durée de **cinq (5) ans** à compter de ce jour expirant le 1<sup>er</sup> février 2021 à vingt-quatre heures, sauf prolongation.

Le droit de superficie prendra fin, de plein droit, par la seule échéance du terme.

Toute prolongation du droit de superficie devra faire l'objet d'un accord préalable, écrit et explicite, signé par les deux parties et à constater par acte authentique.

#### **Article 3. - Situation hypothécaire.**

Le Propriétaire déclare et garantit que le terrain est libre de tout droit d'inscription et de toutes charges de transcription, d'hypothèque et s'interdit d'en souscrire sans le consentement écrit du constructeur.

Le Propriétaire certifie également qu'aucun tiers ne détient de droits réels ou personnels sur les Terrains et qu'il n'existe pas d'empêchement quelconque, ni de servitudes pouvant empêcher ou entraver la construction par le constructeur de l'immeuble envisagé.

Le Constructeur reconnaît à ce sujet avoir pris connaissance de toutes les conditions reprises dans le titre de propriété du Propriétaire et s'engage à les respecter et à en imposer le respect à ses ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'à tout tiers intervenant.

Le Propriétaire s'engage à ne conférer aucun autre droit sur les Terrains sans l'accord préalable et écrit du Constructeur

et/ou à ne prendre aucun engagement qu'il soit d'ordre administratif, civil ou commercial relatif aux Terrains qui pourrait perturber ou entraver l'usage que compte en faire le Constructeur, sans l'accord préalable formel et écrit de ce dernier.

**Article 4. - Etat du Terrain.**

Le Terrain est mis à disposition du Constructeur dans son état actuel, qu'il déclare parfaitement connaître. Le propriétaire n'est tenu à aucune garantie du chef de vices apparents ou cachés du sol ou du sous-sol.

Le droit de superficie est conféré et accepté sur le Terrain avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou les grever sauf au Constructeur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls et sans recours contre le Propriétaire, qui déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes ou de conditions spéciales grevant le terrain prédécrit et que personnellement il n'en a conféré aucune et qu'il s'interdit d'en conférer pendant la durée de la présente renonciation au droit d'accession.

Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements, et la contenance n'est pas garantie, même en cas de différence de terrain supérieure au vingtième.

Le Propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, le Bien n'est actuellement pas soumis à taxe ou redevance particulière autre que le précompte immobilier.

**Article 5. - Impôts.**

Les contributions, taxes et impositions auxquelles pourraient donner lieu les Terrains sont à charge du Constructeur, sauf le précompte immobilier qui restera à charge du Propriétaire jusqu'au 31 décembre 2017.

**Article 6. - Redevance : gratuité.**

La présente renonciation à accession avec autorisation de bâtir constitutive d'un droit de superficie est consentie et acceptée aux fins de permettre d'une part au Constructeur de construire l'immeuble prédécrit à son nom et pour son compte en vue de revente à des tiers, et d'autre part au Propriétaire de réaliser son Bien dans les meilleures conditions sans autre investissement propre.

Cette renonciation à accession est en conséquence consentie et acceptée à titre gratuit, sans qu'il n'en résulte de libéralité.

**Article 7. - Propriété de l'immeuble à ériger.**

Les constructions et ouvrages à ériger par le Constructeur sur les Terrains ou en son sous-sol, seront et resteront sa propriété pendant toute la durée du présent droit de superficie.

Le Constructeur pourra en céder tout ou partie à des tiers et plus généralement en disposer librement étant entendu que, jusqu'à la levée complète de l'option d'achat faisant l'objet du titre II ci-après, il ne peut concéder aucun droit réel ou

personnel ni aucune charge généralement quelconque sur les Terrains et/ou les constructions qui y seraient érigées, dont les effets excéderaient la durée prévue à l'article 2 ci-dessus, sauf accord écrit concomitant ou préalable du Propriétaire.

Il est toutefois entendu que le Constructeur pourra conclure des contrats sous la condition suspensive du transfert de propriété des quotités dans les Terrains dans la mesure des levées de l'option d'achat faisant l'objet du titre II ci-après.

Les risques relatifs au Terrains sont à charge du Constructeur à compter de l'entrée en vigueur de son droit de superficie.

**Article 8. – Sort des constructions à l'échéance du droit de superficie.**

Lorsque le droit de superficie prendra fin, pour quelque cause que ce soit, toutes les constructions érigées par le Constructeur sur les terrains seront acquises de plein droit au tréfoncier, sans aucune indemnité.

**Article 9. – Entretien des constructions – assurances.**

Le Constructeur décharge et garantit expressément le Propriétaire de toute responsabilité relative aux dommages qui pourraient survenir tant aux immeubles existants ou à ériger qu'à des personnes, en raison des opérations d'édification de l'immeuble.

Pendant toute la durée du droit de superficie, le Constructeur entretiendra les constructions érigées sur les Terrains en bon père de famille et les maintiendra en bon état.

Durant cette même période le Constructeur fera assurer à ses frais tous les risques liés à l'édification et l'occupation de l'immeuble, en ce compris les troubles de voisinage (article 544 du code civil) par une compagnie de premier ordre (compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée en Belgique) et conclura ou fera conclure par l'intermédiaire des concepteurs, constructeurs et entrepreneurs une ou plusieurs polices d'assurance qui la couvrira suffisamment comme maître de l'ouvrage et comme propriétaire, contre les risques pour lesquels il pourrait être interpellé et contre tous les dommages qui pourraient survenir tant pendant la construction que pendant le délai de responsabilité décennale.

**Article 10. – Cessibilité du droit de superficie.**

Le Constructeur pourra céder son droit de superficie au tiers de son choix pour le tout.

En tout état de cause, la cession du droit de superficie ne pourra intervenir que si tous les engagements mis à charge du Constructeur aux termes du présent acte sont simultanément cédés au cessionnaire.

Le Constructeur restera solidairement tenue avec tout cessionnaire des obligations lui incombant en vertu des présentes jusqu'à l'échéance du droit de superficie et, en cas de levée de l'option d'achat dont question sous le Titre II,

jusqu'au règlement intégral du prix de cession et de ses accessoires.

**Article 11. – Expropriation.**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de superficie prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public, privé ou d'intérêt général expropriant prendra possession des lieux.

Le Propriétaire informera le Constructeur dès qu'il aura connaissance et dans les plus brefs délais de toute procédure d'expropriation qui serait entamée et poursuivie contre elle sur les Terrains et s'engage à appeler le Constructeur à la cause.

Le Propriétaire déclare n'avoir connaissance d'aucune menace de procédure d'expropriation quelconque, à ce jour.

**Article 12. – Mitoyenneté**

Le propriétaire du terrain déclare et garantit qu'à ce jour aucune mitoyenneté ne reste due.

Le Constructeur s'engage à assumer seul les frais relatifs à la reprise des mitoyennetés de part et d'autre du bâtiment à construire, pour autant qu'elles naissent postérieurement à la signature des présentes et qu'elles concernent le bien objet des présentes.

**TITRE II - OPTION D'ACHAT -**

**ENGAGEMENT DE TROUVER ACQUEREUR.**

**Article 1. – Objet - Délai.**

Le Propriétaire s'engage présentement et irrévocablement à vendre le terrain, dans la mesure dans laquelle ils se rapportent au bien objet de la présente, au Constructeur, qui accepte cette option d'achat sans pour autant s'engager à acquérir, aux clauses et conditions qui suivent.

Compte tenu de la finalité du projet immobilier du Constructeur, le principe est que cette option d'achat pourra être levée par le Constructeur pour compte de tout tiers acquéreur d'éléments privatifs à construire, à concurrence des quotités de terrain y rattachées à titre d'accessoires indissociables ainsi qu'il résulte de l'acte de base qui a été signé par le propriétaire ou de tout acte modificatif ultérieur, et à défaut le sera pour son compte propre.

Corollairement, le Constructeur s'engage à trouver acquéreur pour l'intégralité du Terrain se rapportant au bien objet du présent acte et à le faire acquérir avant l'expiration de l'option.

Le délai de validité de l'option est inférieur d'un jour à la durée du droit de superficie faisant l'objet du Titre I du présent acte.

**Article 2. – Levée de l'option d'achat.**

La levée de l'option, qui devra indiquer l'identité du tiers pour compte de qui l'option est levée, s'opérera conformément à l'article 3 du Titre III du présent acte.

L'acte authentique devra être signé et le prix convenu intégralement payé dans les quatre mois qui suivront.

Au cas et dans la mesure où l'option n'aurait pas été complètement levée la veille de l'expiration du droit de superficie faisant l'objet du titre I du présent acte, le Constructeur sera réputé de plein droit avoir acquis pour compte propre, avant l'expiration dudit droit de superficie, les quotités de terrain restant encore à vendre et sera personnellement redevable au Propriétaire du prix y afférent.

En cas de carence de tout tiers acquéreur ou du Constructeur, constatée par mise en demeure restée sans suite pendant quinze jours, le Propriétaire pourra poursuivre en justice l'exécution de leurs obligations, sauf à choisir de demander à la justice de prononcer la résolution de la vente.

### **Article 3.- Obligation et garanties du Propriétaire.**

Le Propriétaire s'engage à ne poser, à dater de la signature du présent acte, aucun acte ni consentir d'hypothèque, ni aucun droit relatif aux Terrains dont les effets feraient obstacle, en tout ou en partie, à l'exercice de l'ensemble des prérogatives qui s'attachent au droit de propriété sur ces Terrains.

Le Bien sera vendu pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques, servitudes, charges, saisies et en général de tous empêchements quelconques.

Le Propriétaire déclare n'avoir souscrit sans l'accord du Constructeur aucun engagement à l'égard de tiers se rapportant directement ou indirectement aux Terrains et dont l'objet ou les effets seraient incompatibles avec la présente option d'achat.

### **Article 4. - Prix de vente.**

Le prix global de vente dû en cas de levée de l'option, hors frais et droits, s'élève à la somme de

), non soumis à indexation et payable à due concurrence au plus tard à la vente de chaque unité et dans les cinq (5) ans des présentes, étant précisé que la somme dont question ci-dessus ou le solde non acquitté à cette date portera, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de quatre pour cent l'an *pro rata temporis* jusqu'au paiement.

Plus aucun montant ne sera dû au propriétaire en raison de la vente prévue par le présent acte, après apurement de la somme dont question ci-dessus majorée des intérêts éventuels.

### **Article 5.- Acte authentique - Frais d'acte.**

Les parties s'engagent à passer l'acte authentique de vente du Terrain ou de ses quotités concernées, dans un délai de quatre mois à dater de la levée de l'option d'achat concernée. La vente interviendra sous les garanties ordinaires de droit.

### **Article 6.- Transfert de propriété et des risques.**

Tout transfert de propriété en suite de la levée d'option n'interviendra qu'à la signature de l'acte authentique et après paiement complet du prix des quotités de terrain, mais sera réputé s'il y a lieu, rétroagir à la veille de l'expiration du droit de superficie faisant l'objet du Titre I du présent acte.

### **Article 7. – Cessibilité de l’option d’achat.**

En cas de cession totale ou partielle de la présente option, le Constructeur restera solidairement tenu avec tout cessionnaire des obligations lui incombant en vertu des présentes, jusqu’au règlement intégral du prix de vente et de ses accessoires éventuels.

### **TITRE III – DISPOSITIONS FINALES.**

#### **Article 1. – Urbanisme – Sols Pollués**

Le Constructeur devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes, notamment à la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, complétée par celle du vingt-deux décembre mil neuf cent septante sur l'aménagement du territoire, ainsi qu’aux dispositions du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire.

A ce sujet et en application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, en date du 1<sup>e</sup> juillet 2015, stipule littéralement ce qui suit:

*« 1<sup>o</sup> En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 4 juin 2015, concernant le bien sis Rue de Brabant 80 / rue de la Prairie / rue des Plantes, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

*« Pour le territoire où se situe le bien :*

*« a) en ce qui concerne la destination :*

*1. { x } Le bien se situe en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du soi approuvé le 03.05.2001.*

*2. { x } Le bien se situe en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation au Plan Régional de Développement.*

*« Toutes les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme de l'Administration communale de Saint-Josse-ten-Noode, avenue de l'Astronomie, 12 (tél. : 021220.27.33).*

*« b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :*

*« Veuillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'Urbanisme.*

*« Tout changement d'affectation d'un immeuble, vis-à-vis des affectations prévues par les plans réglementaires (Plan Particulier d'Affectation du Sol, Plan Régional d'Affectation du*

Sol) et/ou libellée au permis de bâtir initial, est soumis à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.

« Veuillez noter cependant que cette obligation n'est apparue dans la législation relative à l'urbanisme qu'en date du 21 mars 1975, date d'approbation par Arrêté Royal du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (article 2.2 § g).

« En conséquence, toute affectation non conforme aux plans réglementaires, ou au permis de bâtir initial, mais existante avant l'adoption de ce règlement d'Agglomération, et maintenue telle, de façon continue depuis, bénéficie à ce jour d'un droit acquis.

« c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur les biens:

« A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

**« Renseignements complémentaires:**

1. Le bien ne se situe pas dans une zone inondable.
2. Il n'existe pas de plan d'alignement.
3. Le bien ne fait pas partie d'un plan de lotissement.
4. Le bien n'est pas classé ni repris au projet d'inventaire du patrimoine.
5. Le bien n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption.

« Les permis délivrés pour le bien:

**« Rue de Brabant, 80**

« Les permis d'urbanisme délivrés pour le bien:

-URB/18.276 délivré le 25/02/1999 en vue de transformer un hôtel de 72 chambres (mise en conformité pompiers).

-URB/19.874 délivré le 15/04/2015 par la Région en vue de construire un commissariat et 7 appartements, démolir 2 maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel.

« Selon nos registres, l'affectation du bien est un hôtel.

**« Rue de la Prairie**

« Le permis d'urbanisme délivré pour le bien:

-URB/19.874 délivré le 15/04/2015 par la Région en vue de construire un commissariat et 7 appartements, démolir 2 maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel.

« Selon nos registres, l'affectation du bien est un terrain.

**« Rue des Plantes, 85**

« Le permis d'urbanisme délivré pour le bien:

-URB/19.874 délivré le 15/04/2015 par la Région en vue de construire un commissariat et 7 appartements, démolir 2 maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel.

« Selon nos registres, l'affectation du bien est du logement.

**« Rue des Plantes 81/83**

« Le permis d'urbanisme délivré pour le bien:

-URB/19.874 délivré le 15/04/2015 parla Région en vue de construire un commissariat et 7 appartements, démolir 2 maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel.

« Selon nos registres, l'affectation du bien est une maison de commerce (0106B10) et un garage-atelier (0106E9).

**« Rue des Plantes**

« Le permis d'urbanisme délivré pour le bien:

« -URB/19.874 délivré le 15/04/2015 par la Région en vue de construire un commissariat et 7 appartements, démolir 2 maisons et réaménager le rez-de-chaussée d'un hôtel.

« Selon nos registres, l'affectation du bien est un terrain.

« Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

« ... »

**ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le propriétaire déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxelloise de Gestion de l'Environnement.

En application de l'Ordonnance, le propriétaire déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activité à risque pouvant engendrer une pollution du sol.

2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.

3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le Constructeur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en dates des 8 janvier 2016 (106 B 10 et 106 V 10), du 12 juin 2015 (106 B 11) et 18 janvier 2016 (106 G 9 et 106 E 9) et mentionnant les informations détaillées

de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

*« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »*

Le Propriétaire déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien.

**Article 2. – Permis - Cession**

Pour autant que de besoin, le Constructeur déclare s'être vu céder par le bénéficiaire du permis, préalablement aux présentes, le bénéfice du permis précité.

**Article 3. – Notification.**

Toute notification ou communication devant être effectuée en raison ou dans le cadre des conventions actées aux termes du présent acte sera faite par courrier recommandé (le récépissé de dépôt faisant foi de l'envoi dans le délai éventuellement imparti) aux adresses indiquées en-tête des présentes ou à toute autre adresse que les parties se communiqueraient ultérieurement de la manière prévue au présent article.

**Article 4. – Nullité.**

La validité des conventions actées aux termes du présent acte ne seront en aucun cas affectée par la nullité de l'une ou l'autre des dispositions qui y sont reprises.

En pareille hypothèse, les parties s'efforceront de remplacer la clause nulle par une clause procurant économiquement et juridiquement un résultat similaire.

**Article 5. – Modification – renonciation.**

Toute modification ou toute renonciation à l'une quelconque des clauses des conventions actées aux termes du présent acte ne pourra être invoquée par l'une des parties que moyennant la production d'un écrit explicite signé par l'autre partie.

**Article 6. – Litiges éventuels.**

Tous litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation des présentes sera de la compétence des tribunaux de Bruxelles.

**Article 7. – Droit applicable.**

La présente convention est régie par le droit belge.

**Article 8. - Dispense d'inscription d'office.**

Le Conservateur des hypothèques est pour autant que de besoin formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

**Article 9. – Déclaration relative à la taxe sur la valeur ajoutée.**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

**Article 10. – Frais, droits et honoraires.**

Le constructeur s'engage à supporter tous les frais, droits, y compris les droits d'enregistrement et honoraires résultant du présent acte ou de ses suites.

**Article 11. – Election de domicile.**

Aux fins des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur domicile et son siège social respectifs, susmentionnés ou, le cas échéant, au lieu de tout nouveau siège notifié comme tel par recommandé.

**Article 12. – Certificat d'identité.**

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des dénomination, forme juridique et représentation des Parties au vu des pièces requises par la loi.

Les notaires soussignés attestent et certifient sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, le numéro national étant communiqué de l'accord exprès des comparants.

**Article 13. – Déclaration des parties.**

Chaque Partie déclare qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire, qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce, qu'elle n'a ni fait aveu de faillite ni n'a été déclarée en faillite non clôturée à ce jour, et d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

**Article 14. – Déclaration pro fisco.**

Les Comparantes déclarent que lecture a été faite de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, et que le présent acte doit être enregistré au droit fixe, tant en ce qui concerne le droit de superficie (dont la gratuité est justifiée comme acté à l'article 6 du Titre I) que l'option d'achat (dont les dispositions faisant l'objet du Titre II n'entraînent actuellement pas, même à terme, transfert de propriété).

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Ixelles, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaires.

(suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -