

Informations post acte	
Dossier n°1553734	Répertoire : 2023/
Type acte	Bail emphytéotique
Enregistrement acte :	Calcul :
Droits d'enregistrement	
Annexe : oui	100,00 €
Droits d'écriture	100,00 €

Version francophone	Nederlandstalige versie
<p><b>L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS</b> <b>Le \$</b> Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire, membre de la société à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck, société notariale », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24/8, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0688.925.375 et à l'intervention de Maître Olivier PALSTERMAN, à Bruxelles. A 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Comte de Flandre 20, en l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean.</p> <p><b><u>ONT COMPARU :</u></b></p> <p><b>1. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN</b>, dont l'administration est sise à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Comte de Flandre 20, enregistrée dans la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0207.366.501 RPM Bruxelles. Ici représentée en vertu des articles 109 à 111 de la nouvelle loi communale par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Madame la Bourgmestre Catherine Moureaux (NN : 78.06.22-228-16) dont le domicile est sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, avenue des Myrtes, 81 ; et,</li><li>- Monsieur Gilbert Hildgen (NN : \$\$) dont le domicile est sis à \$\$ OU Madame Marijke Aelbrech (délégation de pouvoir), (NN : \$\$) dont le domicile est sis à \$\$. La COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, représentée comme il est dit ci-dessus, déclare agir conformément à la délibération du Conseil communal du 31 août 2020, dont l'extrait conforme restera ci-annexé après lecture et/ou commentaires faits, laquelle délibération n'a pas été suspendue et/ou annulée par la Région de Bruxelles-Capitale. Ci-après dénommée « <b>LE CONSTITUANT</b></li></ul>	<p><b>HET JAAR TWEEDUIZEND DRIËNTWINTIG</b> <b>Op \$</b> Voor Ons, Meester Charles HUYLEBROUCK, notaris, lid van de naamloze vennootschap "Charles Huylebrouck, société notariale", met zetel te 1000 Brussel, Regentschapslaan 24/8, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Brussel onder het ondernemingsnummer 0688.925.375 met tussenkomst van Meester Olivier PALSTERMAN, te Brussel. Te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Graaf van Vlaanderenstraat 20, in het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek.</p> <p><b><u>ZIJN VERSCHENEN:</u></b></p> <p><b>1. HET GEMEENTEBESTUUR VAN SINT-JANS-MOLENBEEK</b>, waarvan het bestuur is gevestigd te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Graaf van Vlaanderenstraat 20, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0207.366.501 RPM Brussel. Hier vertegenwoordigd krachtens de artikelen 109 tot 111 van de nieuwe gemeentewet door:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mevrouw Catherine Moureaux, burgemeester (NN: 78.06.22-228-16), met domicilie te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Mirtenlaan 81; en,</li><li>- De heer Gilbert Hildgen (NN: \$\$) met domicilie te \$\$ is OF mevrouw Marijke Aelbrecht (delegatie van bevoegdheden), (NN: \$\$) met domicilie te \$\$. De GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK, vertegenwoordigd zoals hiervoor vermeld, verklaart te handelen overeenkomstig de beraadslaging van de Gemeenteraad van 31 augustus 2020, waarvan het conforme uittreksel na lezing</li></ul>

<p>» ou « <b>LE PROPRIETAIRE ORIGINAIRE</b> » ou « <b>LA COMMUNE</b> ». ET</p> <p><b>2. L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF « ELMER VZW »</b> dont le siège est sis à 1030 Schaerbeek, Rue du Progrès, 317, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0474.896.558 (RPM Bruxelles)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constituée par acte sous seing privé du dix avril deux mille un, publié aux annexes du Moniteur Belge du 7 juin suivant, sous le numéro 9920 ;</li> <li>- Dont les statuts ont été modifiés aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 23 mars 2005, procès-verbal sous seing privé, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge le 11 juillet suivant sous le numéro 2005-07-11 / 0099459 ;</li> <li>- Modifiés depuis lors aux termes de l'assemblée générale du 21 novembre 2019, par procès-verbal sous seing privé, publié aux Annexes du Moniteur belge le douze décembre suivant, sous le numéro 2019-12-12 / 0161720 ;</li> <li>- Ici représentée en vertu de l'article 13 des statuts, par deux administrateurs, nommés à ces fonctions pour une durée de trois ans, aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2019 dont un extrait du procès-verbal a été publié aux Annexes du Moniteur belge le premier août 2019 sous le numéro 2019-08-01/0105217 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Madame Marie-Thérèse Jacobs, Kogelstraat 40, 1000 Brussel, présidente ;</li> <li>o Madame Anne Lambrechts, Slagvijver 19, 1750 Lennik ; Administrateur délégué</li> </ul> </li> </ul> <p>Ci-après dénommée « <b>L'EMPHYTEOTE</b> » ou « <b>L'ASBL</b> ».</p> <p><b><u>IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, prénommée, est propriétaire du bien décrit ci-dessous.</li> <li>2. Les parties comparantes ont conclu un contrat de bail d'une durée de 20 ans, le 11 mai 2007, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Pierre BERTHET, à Molenbeek-Saint-Jean, le 11 mai 2007. Ce contrat avait</li> </ol>	<p>en/of opmerkingen in bijlage blijft, en waarvan de beraadslaging niet werd geschorst en/of geannuleerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p> <p>Hierna « <b>DE ERFPACHTGEVER</b> » of « <b>DE OORSPRONKELIJKE EIGENAAR</b> » of « <b>DE GEMEENTE</b> » genoemd.</p> <p>EN</p> <p><b>2. DE VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK « ELMER VZW »</b> waarvan de zetel gevestigd is te 1030 Schaarbeek, Vooruitgangstraat 317, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0474.896.558 (RPR Brussel).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opricht bij onderhandse akte van tien april tweeduizend en één, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeven juni daaropvolgend onder nummer 9920.</li> <li>- Wiens statuten werden gewijzigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 maart 2005, notulen onder privézegel, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 11 juli 2005 onder nummer 2005-07-11/ 0099459,</li> <li>- Sindsdien gewijzigd overeenkomstig de bepalingen van de algemene vergadering van 21 november 2019, door middel van privé-notulen, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 december 2011, onder nummer 2019-12-12/ 0161720.</li> <li>- Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 13 van de statuten, door twee bestuurders, benoemd in deze functies voor een termijn van drie jaar, ingevolge een beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 25 maart 2019, waarvan een uittreksel van de notulen werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 1 augustus 2019 onder nummer 2019-08-01/0105217: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mevrouw Marie-Thérèse Jacobs, Kogelstraat 40, 1000 Brussel, voorzitter ;</li> <li>o Mevrouw Anne Lambrechts, Slagvijver 19, 1750 Lennik ; Afgevaardigd bestuurder</li> </ul> </li> </ul> <p>Hierna « <b>DE ERFPACHTER</b> » of « <b>DE VZW</b> » genoemd.</p> <p><b><u>VOORAFGAAND WORDT BEPAALD</u></b></p>
---	--

été approuvé par la délibération du Conseil communal datée du 25 janvier 2007. La location des locaux avait été accordée moyennant l'investissement pour et dans les locaux des subsides dits « d'investissement », d'un montant total de 195.000 €, reçus par l'ASBL pour son projet de création de crèche dans le cadre du Programme Objectif II 2001-2006 et pour autant que l'affectation des locaux soit respectée durant la totalité de l'occupation et que l'ASBL reste reconnue par Kind & Gezin.

Les parties déclarent amiablement mettre un terme à ce contrat et le remplacer par la convention suivante, à compter des présentes :

**IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1er : Constitution d'un droit d'emphytéose**

Selon les termes et conditions fixés dans la présente convention, le Constituant constitue à compter des présentes en faveur de l'Emphytéote, qui accepte, un droit réel d'emphytéose sur le Bien ci-après décrit pour quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, droits préférentiels, hypothèques, gages sur fonds de commerce, cautions, saisies, charges et autres droits de tiers, réels ou non.

Ce droit réel confère à l'Emphytéote le **plein usage** et la **pleine jouissance** d'un immeuble (par nature ou par incorporation) appartenant au Constituant, à charge pour le preneur de ne **pas en diminuer la valeur**, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

**Article 2 : Description du Bien**

**Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN - deuxième division – partie de l'article 01992**

Dans un immeuble sis RUE FERNAND BRUNFAUT, 42/44, à prendre dans une parcelle de terrain située rue Fernand Brunfaut, 65, cadastrée suivant titre section B partie du numéro 469/X/5, pour une contenance de trois ares trente-quatre centiares (3a 34 ca) et une parcelle de terrain sise rue Fernand Brunfaut, 40, cadastrée selon titre section B, partie du numéro 469/W/5, pour une contenance de treize ares (13a) et selon extrait récent de la matrice cadastrale

**DAT:**

**1.** De gemeente Sint-Jans-Molenbeek, eerstgenoemde, is de eigenaar van het hieronder beschreven onroerend goed.

**2.** De aanwezige partijen, sloten op 11 mei 2007 een huurovereenkomst voor een periode van 20 jaar, ingediend bij Meester Jean-Pierre BERTHET, Sint-Jans-Molenbeek, op 11 mei 2007. Dit contract was goedgekeurd door de beraadslaging van de gemeenteraad op 25 januari 2007. De huur van de lokalen werd toegekend in ruil voor de investering voor en in de lokalen van de zogenaamde "investeringsubsidies", voor een totaalbedrag van 195.000 €, ontvangen door de vzw voor haar project voor de oprichting van een kinderdagverblijf in het kader van het Doelstelling II-programma 2001-2006 en op voorwaarde dat het gebruik van de lokalen zou worden gerespecteerd tijdens de volledige gebruiksduur en dat de vzw erkend zou blijven door Kind & Gezin.

De partijen verklaren dat zij dit contract in der minne beëindigen en vervangen door de volgende overeenkomst, op heden:

**DAAROM WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

**Artikel 1: Vastlegging van een erfpachtrecht**

Volgens de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst legt op heden de Eigenaar ten gunste van de erfpachter, die het aanvaardt, een zakelijk recht van erfpacht op het hierna beschreven Goed vast, voor vrij en onbelast van alle schulden, registraties, voorkeursrechten, hypotheek, panden op handelszaken, borgstellingen, beslagleggingen, lasten en andere rechten van derden, al dan niet zakelijk.

Dit zakelijk recht verleent aan de Erfpachter het **vol gebruik** en **genot** van een aan de Erfpachtgever toebehorend goed dat onroerend is (uit zijn aard of door incorporatie), waarbij de eerste ervoor moet zorgen dat **de waarde** van het onroerend goed **niet vermindert**, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

**Artikel 2: Beschrijving van het**



daté de moins d'un an, section B numéro 0469A6P0000 pour une contenance de neuf ares quarante-deux centiares (9a 42ca):

- **LE REZ-DE-CHAUSSEE ET LE JARDIN**

**Repris sous le numéro parcellaire : 0469A6P0008**

**Revenu cadastral : quatre mille cinq cent trente-et-un euros (4.531,00, 00 €).**

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, prénommée, déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société coopérative à responsabilité limitée « LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS », à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Jean-Pierre BERTHET, à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-cinq novembre deux mille cinq, transcrit au cinquième Bureau des Hypothèques de Bruxelles, le huit décembre suivant sous la référence 51/T/08.12.2005-14998.

L'Emphytéote devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger de plus amples informations du propriétaire.

Ci-après dénommé « **LE BIEN** »

#### **Article 3 : Durée & causes d'extinction**

##### **a) Durée maximale**

Le droit réel d'emphytéose est constitué pour un terme fixe de trente-trois (33) ans qui prend cours à compter des présentes, soit le \$ 2023 pour expirer de plein droit trente-trois (33) ans plus tard, soit le \$ 2056, à minuit.

L'Emphytéote s'engage à quitter les lieux à l'échéance du délai de trente-trois (33) ans, sans aucune mise en demeure préalable.

##### **b) Echéance – Prorogation ou Renouvellement**

Les Comparants devront s'entendre au plus tard à l'échéance du Droit d'emphytéose sur l'éventuelle prorogation (ou, s'il y a lieu, renouvellement) de celui-ci.

#### **Article 4 : Redevance**

Le droit réel d'emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement par l'Emphytéote à la Commune d'une redevance annuelle recognitive D'UN EURO (1,00 €) qui sera payée à la date anniversaire de la

#### **onroerend goed**

#### **Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK - Tweede afdeling - deel van artikel 01992**

In een onroerend goed gelegen aan de FERNAND BRUNFAUTSTRAAT, 42/44, een perceel grond gelegen aan de Fernand Brunfautstraat 65, ten kadaster opgetekend volgens de titel sectie B deel van nummer 469/X/5, voor een capaciteit van drie are vierendertig centiare (3a 34 ca) en een perceel grond gelegen aan de Fernand Brunfautstraat 40, ten kadaster opgetekend volgens titel B, deel van nummer 469/W/5, voor een capaciteit van dertien are (13a), samen gekend volgens een recent uittreksel van de kadastrale matrix van minder dan een jaar geleden, sectie B, nummer 0469A6P0000, voor een capaciteit van negen are tweeënveertig centiare (9a 42ca):

- **DE BEGANE GROND EN DE TUIN**

**Opgenomen onder perceelnummer: 0469A6P0008**

**Kadastrale inkomsten: vierduizend vijfhonderd eenendertig euro (4.531,00, 00 €).**

#### **EIGENDOMSGROND**

HET GEMEENTE BESTUUR VAN SINT-JANS-MOLENBEEK verklaart de eigenaar te zijn van het hiervoor beschreven onroerend goed aangezien het onder een uitgebreidere capaciteit van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS", te Sint-Jans-Molenbeek, is verworven, in het kader van een uitwisselingsakte die notaris Jean-Pierre BERTHET op vijftienvintig november tweeduizend en vijf te Sint-Jan in Sint-Jans-Molenbeek heeft ontvangen en die is ingeschreven op het Vijfde Hypotheekbureau te Brussel, op acht december 2008 onder nummer 51/T/08.12.2005-14998.

De Erfpachter moet genoeg nemen met bovengenoemde eigendomsgrond en zal geen verdere informatie van de eigenaar kunnen eisen.

Hierna « **HET GOED** » genoemd.

**Artikel 3: Duur & oorzaken van tenietgaan**

présente convention et pour la première fois dans le mois qui suit celui de la signature des présentes. Les versements seront effectués sur le compte numéro BE93 0910 0016 8767 de la Commune.

La redevance ne fera pas l'objet de révision. Toute somme due par l'Emphytéote, en exécution de la convention, sera exigible immédiatement et sans mise en demeure.

#### **Article 5 : Conditions générales**

**5.1.** Le présent droit réel d'emphytéose est régi par les articles 3.167 et suivants du Code civil concernant le droit d'emphytéose, dans la mesure où il n'y aurait pas été dérogé par la présente convention.

**5.2.** Les compteurs, conduites, équipements ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies qui se trouveraient dans le Bien en vertu de contrats de location, ne font pas partie de la constitution du droit réel d'emphytéose

#### **Article 6 : Conditions particulières**

**6.1.** L'Emphytéote déclare respecter l'affectation en crèche du Bien prédécrit (soit, le rez-de-chaussée et le jardin).

**6.2.** L'Emphytéote prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui y sont affectées ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification de la redevance.

Les équipements suivants font également partie de la présente convention : meuble cuisine, casier hall d'entrée, meuble à langer hall d'entrée meuble à langer salle de bain bébés casier salle de bain bébés armoire salle bébés kitchenette bébés meuble à langer bambins kitchenette bambins kitchenette personnel.

Ces aménagements, mobiliers et autres équipements resteront affectés au bâtiment et ne pourront plus être détachés de celui-ci.

Le Constituant en acquerra de plein droit la propriété aux termes de l'Emphytéose, sans contrepartie possible.

#### **Article 7 : Entrée en jouissance**

a) **Duur**

Het werkelijke erfpachtrecht wordt gevormd voor een vaste duur van drieëndertig (33) jaar vanaf heden, hetzij op \$ 2023 en loopt automatisch af drieëndertig (33) jaar later, hetzij op \$2056, om middernacht.

De Erfpachter verbindt zich ertoe het pand te verlaten aan het einde van de termijn van drieëndertig (33) jaar, zonder enige voorafgaande ingebrekestelling.

b) **Vervaldag – Verlenging of Hernieuwing**

•De Comparanten zullen het uiterlijk op de vervaldag van het Erfpachtrecht met elkaar eens moeten worden over de eventuele verlenging (of, in voorkomend geval, hernieuwing) ervan.

#### **Artikel 4: Erfpachtvergoeding**

Het zakelijk recht van erfpacht wordt toegekend en aanvaard in ruil voor de betaling door de Erfpachter aan de Gemeente van een jaarlijkse erkenningsvergoeding van EEN EURO (1,00 €) die zal worden betaald op de verjaardag van deze overeenkomst en voor de eerste keer in de maand volgend op die van de ondertekening van deze overeenkomst. De betalingen worden gedaan op het rekeningnummer BE93 0910 0016 8767 van de gemeente.

De **erfpachtvergoeding** zal niet worden herzien.

Elk bedrag dat de erfpachter ter uitvoering van de overeenkomst verschuldigd is, is onmiddellijk en zonder ingebrekestelling opeisbaar.

#### **Artikel 5: Algemene voorwaarden**

**5.1.** Het onderhavige zakelijke recht van erfpacht wordt beheerst door de artikelen 3.167 en volgende van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het recht van erfpacht, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

**5.2.** Meters, leidingen, apparatuur of buizen die toebehoren aan bedrijven of entiteiten en die zich in het Goed bevinden in het kader van leasingovereenkomst maken geen deel uit van de vastlegging van het zakelijk erfpachtrecht.



L'Emphytéote a la jouissance du Bien à compter des présentes. Il est subrogé dans tous les droits et obligations dont le Constituant dispose.

**Article 8 : Destination – Transformation – Aménagement - Entretien**

**8.1.** Le Bien est destiné à des fins de CRÈCHE.

**8.2.** Aucun changement d'affectation n'est toléré sans l'accord exprès de la Commune.

**8.3.** L'Emphytéote ne pourra effectuer toute transformation ou tous travaux sur le Bien prédécrit sans l'accord préalable et exprès du Constituant, exprimé par la voie du Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean et sans l'obtention des permis et autorisations préalables nécessaires auprès des autorités compétentes.

En cas de manquement, la Commune pourra réclamer à charge de l'ASBL et en fin de contrat, la remise des lieux dans leur état premier. L'ASBL ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

**8.4.** L'Emphytéote aménagera le Bien compte tenu de son affectation à des fins de crèche.

Plus particulièrement, l'ASBL poursuit les objectifs suivants, à l'exclusion de tout but lucratif :

a) accroître le bien-être, les opportunités sociales et la participation des familles et des enfants, en accordant une attention particulière aux enfants ayant des besoins spécifiques et aux situations de crise ;

b) fournir un soutien aux familles au sens large ;

c) organiser des possibilités de formation et d'emploi pour les travailleurs peu qualifiés et les travailleurs issus de groupes défavorisés ;

Les objets, ou activités économiques concrètes, par lesquels l'association sans but lucratif réalise ses objectifs, sont les suivants :

a) créer et gérer une ou plusieurs crèches, promouvoir leur bonne organisation et leur coopération et, en général, prendre ou soutenir toutes les initiatives en faveur de l'accueil des enfants.

b) L'organisation de services de proximité qui offrent un accueil néerlandophone, à bas coût

**Artikel 6: Bijzondere voorwaarden**

**6.1.** De Erfpachter verklaart de bestemming van kinderdagverblijf van het beschreven Goed (d.w.z. het gelijkvloers en de tuin) te eerbiedigen.

**6.2.** De Erfpachter neemt het Goed in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het sluiten van deze overeenkomst, zonder enige garantie van capaciteit, zelfs als het verschil meer dan een twintigste is, met alle actieve of passieve, schijnbare of verborgen, ononderbroken of onderbroken erfdiensbaarheden die het goed bevoordelen of belemmeren, en met zijn schijnbare of verborgen gebreken, zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak kan maken op een wijziging van de **erfpachtvergoeding** van de erfpacht.

De volgende uitrustingen maken ook deel uit van deze overeenkomst: keukenkast, locker van de inkomhal, babykleedkastje inkomhal, babykleedkastje babybadkamer, locker babybadkamer, kast babybadkamer, babykeukentje babykleedkastje peuterkeukentje, keukentje personeel.

Deze inrichting, meubilair en andere voorzieningen blijven bij het gebouw horen en kunnen niet meer worden losgekoppeld van het gebouw.

De Erfpachtgever zal deze op het einde van de erfpachtovereenkomst van rechtswege en zonder enige tegenprestatie in eigendom verwerven onder de voorwaarden van de Erfpacht.

**Artikel 7: Ingebruikname**

De Erfpachter heeft het genot van het Goed vanaf heden. Hij is onderworpen aan alle rechten en plichten van de Erfpachtgever.

**Artikel 8: Bestemming - Verbouwing - Ontwikkeling - Onderhoud**

**8.1.** Het Goed is bestemd om te worden gebruikt als kinderdagverblijf.

**8.2.** Geen enkele wijziging van bestemming wordt getolereerd zonder de uitdrukkelijke toestemming van de gemeente.

**8.3.** De Erfpachter mag geen verbouwing of werken uitvoeren op het hiervoor beschreven Goed zonder het voorafgaande en uitdrukkelijke akkoord van

et de qualité, y compris l'accueil en urgence, à temps partiel, à temps plein, occasionnel et de courte durée.

c) La gestion et l'entretien rationnels des biens immobiliers dont l'association sans but lucratif est propriétaire ou gestionnaire.

d) Organiser des formations dans le cadre de l'apprentissage tout au long de la vie pour ses employés et les parents.

**8.5.** L'Emphytéote s'engage pendant toute la durée de la convention d'emphytéose à y exercer ou à y faire exercer des activités y relatives, préalablement et dûment, agréées, par le Constituant.

Tout changement important d'activités qu'elle qu'en soit la cause devra être préalablement agréé par le propriétaire. Il en sera notamment ainsi si un tel changement intervient à la suite d'une fusion, d'une absorption ou de tout autre événement modifiant sensiblement la structure sociale de l'emphytéose ou d'un occupant agréé.

**8.6.** L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

**8.7.** L'Emphytéote :

- entretiendra le Bien et y effectuera les réparations de toute nature, aucune exceptée ni réservée, qu'il s'agisse de réparations ordinaires ou extraordinaires, à l'entière décharge du Constituant ;

rendra le Bien à l'expiration du droit réel d'emphytéose, pour quelque cause que ce soit, en bon état d'entretien et de toute réparation sans distinction quant aux constructions existantes au jour de la présente convention et celles qu'il jugera utile d'y ajouter

**Article 9 : Sort des constructions à l'expiration du droit réel d'emphytéose**

A l'expiration du droit réel d'emphytéose pour quelque cause que ce soit, toutes les améliorations apportées au Bien par l'Emphytéote ainsi que toutes les constructions érigées par lui seront acquises de plein droit au Constituant, sans que ce dernier soit tenu au paiement d'une indemnité quelconque, contrairement à l'article 3.176 du Code civil.

de Erfpachtgever, bij monde van het College van burgemeester en schepenen van Sint-Jans-Molenbeek en zonder de nodige vergunningen en toelatingen van de bevoegde overheden te bekomen.

In geval van niet-nakoming kan de gemeente, op kosten van de vzw en op het einde van het contract, eisen dat de lokalen in hun oorspronkelijke staat worden teruggebracht. De VZW zal geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de gemeente.

**8.4.** De Erfpachter moet het Goed inrichten, rekening houdend met het gebruik als kinderdagverblijf.

Meer in het bijzonder heeft de vzw tot belangeloos en sociaal doel, met uitsluiting van enig winstoogmerk:

- a het welzijn, de maatschappelijke kansen en de participatie van gezinnen en kinderen verhogen, met bijzondere aandacht voor kinderen met een specifieke zorgbehoefte en voor crisisvragen.
- b gezinsondersteuning bieden in de meest ruime zin.
- c opleidings- en tewerkstellingstrajecten organiseren voor laaggeschoolden en medewerkers uit kansengroepen.

Het voorwerp, ofwel de concrete economische activiteiten waarmee de vzw haar doelstellingen verwezenlijkt, zijn onder meer:

- a het oprichten en beheren van één of meerdere kinderdagverblijven, de goede organisatie en de samenwerking ervan bevorderen en in het algemeen alle initiatieven nemen of steunen die de kinderopvang ten goede komen.
- b het organiseren van buurtdiensten die Nederlandstalige, kwalitatieve kinderopvang aanbieden waaronder urgente-, deeltijdse, voltijdse, occasionele en kortdurende opvang.
- c het rationeel beheer en de instandhouding van de onroerende goederen die eigendom zijn van of



**Article 10 : Responsabilité**

**10.1.** L'Emphytéote décharge le Constituant de toute responsabilité dans les événements ou accidents qui pourraient se produire sur le Bien pendant toute la durée du droit réel d'emphytéose. A cette fin, l'Emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents tant au Bien qu'aux personnes et il entretiendra le Bien en permanence, afin d'éviter les accidents de quelque nature qu'ils soient, que ce soit aux occupants, visiteurs ou utilisateurs à tout titre du Bien ;

**10.2.** L'Emphytéote sera tenu, pendant toute la durée de l'emphytéose, vis-à-vis du Constituant de tous les risques de dépréciation, perte, destruction totale ou partielle du Bien, quelle qu'en soit la cause. L'Emphytéote renonce à exercer de ce chef un quelconque recours envers le Constituant ;

**10.3.** L'Emphytéote s'engage à exercer son droit en personne prudente et raisonnable et sera responsable des dommages causés par un manquement à cette obligation.

**10.4.** L'Emphytéote assume la responsabilité sur la base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

**Article 11 : Assurances**

**11.1.** L'Emphytéote assurera, à compter de la date d'entrée en vigueur, les constructions contre l'incendie et les périls connexes et transmettra une copie de la police d'assurance au Constituant.

**11.2.** Il s'engage en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail. Il devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande du Constituant et à tout le moins une fois par an, en transmettant les certificats d'assurance y relatifs.

**Article 12 : Demande et renouvellement de permis**

L'Emphytéote s'engage à informer ou à faire informer préalablement et complètement le propriétaire de toute demande de permis d'environnement et de permis d'urbanisme avant leur introduction devant les autorités. Cette obligation concerne également toute demande de renouvellement de permis. Cette obligation implique la présentation des plans.

onder beheer vallen van de vzw.

d Het organiseren van vorming in het kader van levenslang leren voor haar medewerkers en ouders.

**8.5.** De Erfpachter verbindt zich ertoe om gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst activiteiten die hierop betrekking hebben en voorafgaand en naar behoren goedgekeurd zijn door de Erfpachtgever, uit te voeren of te laten uitvoeren.

Elke belangrijke wijziging van de activiteiten, ongeacht de oorzaak, moet vooraf door de eigenaar worden goedgekeurd. Dit zal met name het geval zijn als een dergelijke verandering zich voordoet na een fusie, een overname of een andere gebeurtenis die de sociale structuur van de erfpacht of van een erkende gebruiker ingrijpend wijzigt.

**8.6.** De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

**8.7.** De Erfpachter:

- zal het Goed onderhouden en herstellingen van welke aard dan ook uitvoeren, geen enkele uitgezonderd of voorbehouden, hetzij gewone of buitengewone herstellingen, waarbij de Erfpachtgever hier volledig van is vrijgesteld;

- moet het goed bij het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht, om welke reden dan ook, in goede staat van onderhoud en eventuele herstelling teruggeven, zonder onderscheid te maken tussen de op de datum van dit verdrag bestaande constructies en de constructies die hij nuttig acht om er aan toe te voegen.

**Artikel 9: Overdracht van gebouwen bij het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht**

Bij het verstrijken van het zakelijk erfpachtrecht, om welke reden dan ook, worden alle verbeteringen die de Erfpachter aan het Goed heeft aangebracht, evenals alle bouwwerken die door hem zijn aangebracht, van rechtswege verworven door de Erfpachtgever, zonder dat deze laatste gehouden is tot het betalen van enige



Une copie des permis d'environnement et permis d'urbanisme obtenus par l'Emphytéote ou ses ayants droits est adressée immédiatement au Propriétaire avec une copie des plans datés.

Le Propriétaire signalera, dans le mois de la réception du permis ou du renouvellement, l'information, les objections que la demande de permis a soulevées dans son chef. Le propriétaire pourra s'y opposer si les présentes conditions générales d'emphytéose et les conditions fixées lors de l'agrément de l'emphytéose ne sont pas respectées.

#### **Article 13 : Etat des lieux**

L'Emphytéote s'engage à prévenir le propriétaire par écrit du début des travaux de construction, d'extension, de reconstruction ou de rénovation lourde.

Les parties réaliseront un état des lieux contradictoire des infrastructures privées et communes avoisinant la parcelle, ainsi que des voiries et des trottoirs avant le début des travaux. En l'absence d'état des lieux avant le début des travaux, les infrastructures communes, les voiries et les trottoirs seront considérés comme s'étant trouvés dans le même état que celui où ils seront à la fin du droit d'emphytéose, sauf preuve contraire qui pourra être fournie par toutes voies de droit.

Durant les travaux, l'Emphytéote obligera son entrepreneur de nettoyer les voiries adjacentes au bien prédécrit d'éventuelles boues endéans les 48 heures.

Le Propriétaire sera invité par l'Emphytéote à la réception provisoire des travaux, pour constater contradictoirement l'absence de dégâts aux infrastructures.

Dans l'hypothèse où des dégradations ou dommages quelconques seraient constatés, l'Emphytéote s'engage à les réparer endéans les 10 jours ouvrables d'une mise en demeure, à défaut de quoi l'Emphytéote devra indemniser le Constituant des dégradations et/ou dommages causés.

#### **Article 14 : Cession – Hypothèque – Occupation**

L'Emphytéote ne pourra conférer aucun droit ou constituer aucune hypothèque, sûreté ou charge de quelque nature que ce soit sur tout ou partie du droit d'emphytéose qui lui est

(schade)vergoeding, in strijd met artikel 3.176 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 10: Aansprakelijkheid**

**10.1.** De Erfpachter vrijwaart de Erfpachtgever van elke aansprakelijkheid in geval van gebeurtenissen of ongevallen die zich zouden kunnen voordoen op het Goed gedurende de gehele duur van het zakelijk erfpachtrecht. Te dien einde neemt de Erfpachter alle nodige maatregelen om ongelukken aan het Goed en aan personen te vermijden en onderhoudt hij het goed te allen tijde, om ongelukken van welke aard dan ook te vermijden, hetzij van bewoners, bezoekers of gebruikers van het Goed;

**10.2.** De Erfpachter draagt gedurende de gehele duur van de erfpacht tegenover de Erfpachtgever alle risico's van waardevermindering, verlies, gehele of gedeeltelijke vernieling van het Goed, wat ook de oorzaak ervan is. De Erfpachter ziet af van enig verweer tegen de Erfpachtgever;

**10.3.** De erfpachter verbindt zich ertoe het goed als een verstandig en redelijk persoon te gebruiken en beheren en zal aansprakelijk zijn voor de schade veroorzaakt door een tekortkoming aan deze plicht.

**10.4.** De Erfpachter is aansprakelijk op basis van artikel 1382, 1383, 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 11: Verzekeringen**

**11.1.** De Erfpachter zal vanaf de datum van inwerkingtreding de gebouwen tegen brand en aanverwante gevaren verzekeren en een kopie van de verzekeringspolis aan de Erfpachtgever overhandigen.

**11.2.** Hij verbindt zich er verder toe om al zijn personeel te verzekeren tegen arbeidsongevallen. Hij moet de betaling van de premies kunnen verantwoorden op elk verzoek van de Erfpachtgever en ten minste eenmaal per jaar, door het toesturen van de betreffende verzekeringscertificaten.

#### **Artikel 12: Aanvraag en verlenging van vergunningen**

De Erfpachter verbindt zich ertoe de eigenaar vooraf en volledig op de hoogte te brengen of te laten brengen van elke aanvraag voor een milieu- en



<p>conféré par la présente convention sans l'accord préalable écrit du Propriétaire, qui pourra refuser de donner ledit accord à son entière discrétion.</p> <p><b><u>Article 15 : Interdictions</u></b></p> <p><b>15.1.</b> L'Emphytéote a l'interdiction formelle de sous-louer, que ce soit en tout ou en partie, ces locaux au profit d'une tierce personne physique ou morale, sans l'accord préalable et écrit du Constituant. Aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.</p> <p><b>15.2.</b> L'Emphytéote s'interdit par ailleurs d'accomplir sur les lieux des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les Baux commerciaux du 30 avril 1951.</p> <p><b>15.3.</b> Il est interdit à l'Emphytéote de procéder à des ventes publiques d'objets meubles, marchandises, etc...dans le Bien, pour quelque cause que ce soit.</p> <p><b><u>Article 16 : Conditions spéciales – servitudes accessoires</u></b></p> <p><b>a) Conditions spéciales</b></p> <p>Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune, à l'exception de la servitude de passage constituée en faveur de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en vue de laisser à cette dernière un libre accès aux locaux techniques à partir de la crèche car les compteurs gaz et le tableau général électrique des locataires s'y trouvent. Les parties déclarent que la commune pourra conserver un double des clés de ces locaux techniques.</p> <p>Le Constituant s'engage à indemniser l'Emphytéote pour toute réclamation émanant de tiers concernant les servitudes ou autres droits réels relatifs au bien et de tout dommage direct ou indirect qui en résulterait.</p> <p><b>b) Servitudes accessoires par destination du propriétaire</b></p> <p><i>1 Principe :</i></p> <p>Le droit d'emphytéose constitué aux termes des présentes, est de nature à provoquer entre les différentes entités sises à la rue Fernand Brunfaut 42/44 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean, l'existence de Servitude(s) par</p>	<p>stedenbouwkundige vergunning alvorens deze bij de overheid in te dienen. Deze verplichting geldt ook voor elk verzoek om verlenging van vergunningen.</p> <p>Deze verplichting houdt in dat de plannen moeten worden gepresenteerd.</p> <p>Een kopie van de milieuvergunningen en de stedenbouwkundige vergunning verkregen door de Erfpachter of zijn rechtverkrijgenden wordt onmiddellijk naar de eigenaar gestuurd met een kopie van de gedateerde plannen.</p> <p>De eigenaar meldt binnen een maand na ontvangst van de vergunning of verlenging, de informatie, de bezwaren die de vergunningaanvraag namens hem heeft meegebracht. De eigenaar kan bezwaar maken indien de onderhavige algemene voorwaarden van de erfpacht en de bij de verlening van de erfpacht vastgestelde voorwaarden niet in acht worden genomen.</p> <p><b><u>Artikel 13: Plaatsbeschrijving</u></b></p> <p>De Erfpachter verbindt zich ertoe de eigenaar schriftelijk op de hoogte te brengen van de start van de bouw, de uitbreiding, de heropbouw of de zware renovatiewerken.</p> <p>De partijen zullen voor het begin van de werkzaamheden een tegensprekelijke plaatsbeschrijving maken van de particuliere en gemeenschappelijke infrastructures rondom het perceel, alsmede van de wegen en stoepen. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving voor het begin van de werken, worden de gemeenschappelijke infrastructures, wegen en stoepen beschouwd als zijnde in dezelfde staat als die waarin ze zich aan het einde van het erfpachtrecht bevinden, tenzij het bewijs van het tegendeel met alle wettelijke middelen kan worden geleverd.</p> <p>Tijdens de werken zal de Erfpachter de aannemer verplichten om de wegen die grenzen aan het vooraf beschreven eigendom binnen 48 uur te reinigen van mogelijk slijk.</p> <p>De eigenaar zal bij de voorlopige oplevering van de werken door de Erfpachter worden uitgenodigd om tegensprekelijk de afwezigheid van schade aan de infrastructures vast te stellen.</p>
---	--

destination du propriétaire, dès lors que :

- il (pré)existe un lien de service, réalisé ou maintenu par l'actuel propriétaire (unique),
- ces servitudes sont apparentes, c'est-à-dire extériorisées par des ouvrages ou des traces, lorsque des droits réels d'usage distincts seront créés sur ceux-ci.

### 2 Extension conventionnelle :

Ce principe vaut :

- comme de droit, pour l'ensemble des services actuellement apparents,
- et par l'effet de la volonté, également pour les services qui seraient occultes, mais à l'unique condition que ceux-ci ne portent pas atteinte à la pleine fonctionnalité des entités, elles-mêmes (ex. une canalisation occulte ne pourrait compromettre la constructibilité d'un bien vendu avec la qualité de terrain à bâtir). En conséquence, tout service qui ne satisferait pas à cette dernière exigence (respect de la pleine fonctionnalité des entités, le cas échéant, précisée conventionnellement) sera d'office réputé non constitutif de servitude et ne subsistera qu'à titre de simple tolérance.

### 3 Application :

Sont notamment concernés :

- les vues et jours,
- les conduits et les canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, ...),

[A préciser selon le contexte]

### Article 17 : Urbanisme

#### **GENERALITES :**

Notobstant le devoir d'information du Constituant et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'Emphytéote déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la

Bij vaststelling van welke aantasting of schade dan ook, verbindt de Erfpachter er zich ertoe deze binnen 10 werkdagen na een ingebrekestelling te herstellen, bij gebreke waarvan de Erfpachter de Erfpachtgever zal moeten vergoeden voor de veroorzaakte aantasting en/of schade.

### Artikel 14: Overdracht – Hypotheek - Gebruik

De Erfpachter verleent geen enkel recht of creëert geen enkele hypotheek, zekerheidsrecht of last van welke aard dan ook op het geheel of een deel van de erfpachtrechten die hem door deze overeenkomst worden toegekend, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, die deze toestemming naar eigen goeddunken mag weigeren.

### Artikel 15: Verboden

**15.1.** Het is de Erfpachter formeel verboden om deze panden geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan een derde fysieke persoon of rechtspersoon, zonder het voorafgaandelijke schriftelijke akkoord van de Erfpachtgever.

In de aldus ter beschikking gestelde ruimten mag geen hoofdverblijfplaats worden gehuurd.

**15.2.** Het is de Erfpachter verboden om in de lokalen commerciële handelingen te verrichten of enige andere activiteit die onder de toepassing van de wet op de handelshuur van 30 april 1951 valt.

**15.3.** Het is de Erfpachter verboden om openbare verkopen van roerende goederen, koopwaar, enz... uit te voeren in het Goed, om welke reden dan ook.

### Artikel 16: Bijzondere voorwaarden - Bijkomende erfdienstbaarheden

#### **a Bijzondere voorwaarden**

De Eigenaar verklaart dat, voor zover hij weet, er geen bijzondere voorwaarden of dienstbaarheid op het terrein bestaan met uitzondering van de erfdienstbaarheid van uitweg toegekend aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek om deze laatste vrije toegang te geven tot de technische lokalen via het kinderdagverblijf, aangezien de gasmeters en het algemeen elektrisch paneel van de huurders zich daar bevinden. De



déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

**DESCRIPTIF SOMMAIRE :**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le Constituant de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits,

Le Constituant reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du Constituant.

**SITUATION EXISTANTE :**

Le Constituant garantit à l'Emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le Constituant déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **CRÈCHE**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le Constituant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'Emphytéote voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le Constituant. A l'exception de ce qu'il sera précisé ci-après, le Constituant déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

**RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

En suite de ce qui précède, le notaire Charles HUYLEBROUCK a présenté à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexé le descriptif sommaire

partijen verklaren dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een dubbel van de sleutels van deze technische lokalen zal kunnen bewaren.

, en dat hij er persoonlijk geen heeft verleend. De Eigenaar dient de Erfpachter te vrijwaren voor elke aanspraak van derden van erfdienstbaarheden op andere zakelijke rechten op het goed en alle directe of indirecte schade die daaruit voortvloeit in hoofde van de erfpachter.

**b Bijkomende erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar**

*1 Principe:*

Het recht van erfpacht dat voorwerp is van de huidige, is van dien aard dat zij tussen de verschillende Entiteiten gelegen te Fernand Brunfautstraat 42/44 - 1080 Sint-Jans-Molenbeek, kan leiden tot het bestaan van Erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar, zodra:

- er (vooraf) een dienstbaarheid bestaat, verwezenlijkt of in stand gehouden door de huidige (enige) eigenaar,
- deze erfdienstbaarheden zichtbaar zijn, d.w.z. zichtbaar gemaakt door bouwwerken of sporen, wanneer daarop afzonderlijke zakelijke gebruiksrechten gecreëerd zullen worden.

*2 Conventionele uitbreiding:*

Dit principe geldt:

- van rechtswege, voor het geheel van de thans zichtbare dienstbaarheden,
- en ten gevolge van de wil, eveneens voor de dienstbaarheden die niet zichtbaar zouden zijn maar op de enige voorwaarde dat deze geen afbreuk doen aan de volledige functionaliteit van de Kavels/Onroerende Goederen zelf (vb. een niet zichtbare leiding zou de bebouwbaarheid van een goed dat met de hoedanigheid van bouwgrond verkocht werd niet in het gedrang mogen brengen). Derhalve zal elke dienstbaarheid die niet aan deze laatste vereiste zou voldoen (inachtneming van de volledige functionaliteit van de Kavels/Onroerende Goederen, in voorkomend geval volgens overeenkomst gepreciseerd) ambtshalve

dont question ci-avant.

Dans sa lettre datée du treize juillet deux mille vingt, ladite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 06/08/2020, payée le 04/08/2020 et déclarée complète en date du 06/08/2020 concernant le bien sis **Rue Fernand Brunfaut 44** cadastré **21522B0469/00A006**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

**1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant ;

- Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) : lotissement autorisé le 21/11/2005 ;

Zone d'enseigne RESTREINTE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**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 permis de lotir (PL)

geacht worden geen erfdiensbaarheid te vormen en zal zij enkel voortbestaan bij wijze van loutere tolerantie.

**3 Toepassing:**

Dit betreft met name:

- de uitzichten en openingen,
- de buizen en leidingen van allerlei aard (regen- en afvalwater, gas, elektriciteit, telefoon, ...),
- ...[Te preciseren afhankelijk van de context]

**Artikel 17: Stedenbouw**

**ALGEMEEN:**

Niettegenstaande de informatieplicht van de Erfpachtgever en de wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen die moet worden verkregen, verklaart de Erfpachter dat hij op de hoogte is gebracht van de mogelijkheid om vóór deze datum alle informatie (voorschriften, vergunningen, enz.) over de stedenbouwkundige situatie van het onroerend goed te verzamelen bij de dienst voor stadsplanning van de gemeente van Sint-Jans-Molenbeek.

Geen enkele van de handelingen, werken en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) mag worden uitgevoerd op het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is opgesteld.

**KORTE BESCHRIJVING:**

De partijen verklaren dat zij in kennis zijn gesteld van de verplichting van de Erfpachtgever om bij een verzoek om stedenbouwkundige inlichtingen een beknopte beschrijving van het betrokken onroerend goed te geven, zoals dat in de werkelijkheid bestaat.

De Erfpachter erkent in dit verband dat hem is meegedeeld dat het zijn verantwoordelijkheid is om actief na te gaan of deze beknopte beschrijving overeenstemt met de regelmatige stedelijke situatie van het onroerend goed, zonder dat de notaris verplicht is om deze regelmatigheid te controleren en zonder dat dit de



<p><i>précité lotissement autorisé le 21/11/2005 ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;</i></li> </ul> <p><i>Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <a href="http://urbanisme.brussels">http://urbanisme.brussels</a>.</i></p> <p><i>Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : <a href="http://www.brugis.be">www.brugis.be</a>, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.</i></p> <p><b><u>3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :</u></b></p> <p>/</p> <p><b><u>4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :</u></b></p> <p>/</p> <p><b><u>5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :</u></b></p> <p><i>Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).</i></p> <p><i>Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.</i></p> <p><b><u>6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités Inexploités :</u></b></p> <p>/</p> <p><b><u>7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :</u></b></p> <p>/</p> <p><b><u>8°) Autres renseignements :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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 Bruxelles-Environnement, Site Tour &amp; Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <a href="http://www.bruxellesenvironnement.be">www.bruxellesenvironnement.be</a> ;</i></li> <li>• <i>Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour <b>transport de</b></i></li> </ul>	<p>responsabilité van de Erfpachtgever wijzigt.</p> <p><b>BESTAANDE SITUATIE:</b></p> <p>De Erfpachtgever garandeert de Erfpachter de conformiteit van de akten en werken die hij persoonlijk op het terrein heeft uitgevoerd met het stedenbouwkundig reglement. Hij verklaart voorts dat het onroerend goed, voor zover hem bekend, niet wordt aangetast door het optreden van een derde, door onregelmatige handelingen of werkzaamheden.</p> <p>De Erfpachtgever verklaart dat het goed momenteel bestemd is voor het gebruik als KINDERDAGVERBLIJF. Hij verklaart dat, voor zover hem bekend, deze bestemming rechtmatig is en dat er in dit verband geen betwisting bestaat. De Erfpachtgever gaat geen enkele verbintenis aan met betrekking tot de bestemming die de Erfpachter aan het goed zou willen geven, deze laatste maakt deze kwestie tot zijn persoonlijke zaak zonder verhaal op de Erfpachtgever.</p> <p>Met uitzondering van wat hieronder nauwkeurig zal worden bepaald, verklaart De Erfpachtgever dat het bovengenoemde onroerend goed niet het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundige vergunning, certificaat of verklaring die de mogelijkheid biedt om een van de in de artikelen 98 § 1 en 205/1 van de COBAT bedoelde handelingen, werken en wijzigingen uit te voeren of te handhaven en dat hij zich niet verbindt tot de mogelijkheid om een van de in de genoemde artikelen bedoelde handelingen, werken en wijzigingen op het onroerend goed uit te voeren of te handhaven.</p> <p><b>STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN</b></p> <p>In aanvulling op het bovenstaande heeft notaris Charles HUYLEBROUCK bij het bevoegde gemeentebestuur het verzoek om stedenbouwkundige inlichtingen als bedoeld in de artikelen 275 en 276/1 van het BWRO ingediend, waar de bovengenoemde beknopte beschrijving bij is gevoegd.</p> <p>In haar brief van dertien juli tweeduizend twintig heeft het genoemde gemeentebestuur de volgende</p>
---	---

**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 ;

• Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; **EDRLR**

• Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ; **ZRU**

• 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 DURL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be) ;

• **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

**Urbanisme**

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
------------	----------	---------------	-------

stedenbouwkundige informatie verstrekt:

« In antwoord op uw aanvraag voor stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen op 06/08/2020, betaald op 04/08/2020 en volledig verklaard op 06/08/2020 met betrekking tot het onroerend goed gelegen in de **Fernand Brunfautstraat 44** ten kadaster gekend **21522B0469/00A006**, hebben wij de eer u dit document te overhandigen, opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het diepgaand onderzoek dat zou worden uitgevoerd in geval een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met betrekking tot het onroerend goed in kwestie zou worden ingediend. »

**A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE REGELGEVING DIE VAN TOEPASSING IS OP HET GOED:**

**1°) Wat de bestemming betreft:**

Het goed is gelegen:

• In het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) goedgekeurd bij Regeringsbesluit van 2 mei 2013, in een woongebied, in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte;

• Binnen de perimeter van de Verkavelingsvergunning (VV): verkaveling toegestaan op 21/11/2005;

• Beperkt gebied voor uithangborden dat is vastgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

De zones en letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kunnen worden geraadpleegd op de gewestelijke portaalsite voor stedenbouw:

<https://stedenbouw.irisnet.be>

De perimeter van het BBP en de VV kan worden geraadpleegd op de volgende website: [www.brugis.be](http://www.brugis.be). De inhoud ervan is op aanvraag verkrijgbaar bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

**2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan een stedenbouwkundige vergunning of**



PU-33309	Délivré	09/03/2004	construction d'un bâtiment de 4 étages comportant une crèche au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages
----------	---------	------------	---

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

**Environnement**

/

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

**2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 33309), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination
immeuble à appartements	rez-de-chaussée	Equipement
	1er étage	Logement
	2ème étage	Logement
	3ème étage	Logement
	4ème étage	Logement

Suite tableau :

Utilisation	Remarque
	une crèche
1	appartement
1	appartement
1	appartement
1	appartement

Pour un total de 4 logements dans l'immeuble.

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-33309.

**3°) Observations complémentaires :**

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en oeuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis

**attest onderworpen zijn:**

- De voorschriften van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO),

- De voorschriften van het bovengenoemde GBP;

- De voorschriften van de bovengenoemde verkavelingsvergunning (VV) verkaveling goedgekeurd op 21/11/2005;

- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Vergunning (GSV), goedgekeurd bij het Regeringsbesluit van 21 november 2006;

De vereisten van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden geraadpleegd op de gewestelijke portaalsite voor stedenbouw: <https://stedenbouw.irisnet.be>

De perimeter van het BBP, de VV en de GemSV kan worden geraadpleegd op de volgende website: [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan is op verzoek verkrijgbaar bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

**3°) Met betrekking tot een eventuele onteigening die betrekking zou hebben op het goed:**

/

**4°) Met betrekking tot het bestaan van een voorkooprecht:**

/

**5°) Met betrekking tot de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:**

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen die het voorwerp uitmaakten van een bouwvergunning of een bouwwerk van vóór 1 januari 1932 beschouwd als geregistreerd in de inventaris van de onroerende goederen van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Informatie over eventuele "erfgoedvergunningen" kan worden verkregen bij het Gewest, bij de Directie Monumenten en Landschappen.

**6°) Met betrekking tot de inventaris van de ongebruikte activiteitenterreinen:**

/

**7°) Wat betreft het bestaan van een aansluitingsplan:**

/



double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

#### **4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

• Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

#### **5°) Antennes Paraboliques :**

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

#### **6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à

#### **8°) Andere inlichtingen:**

• Om te weten te komen in welke categorie het goed is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de zin van artikel 3,15° van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan informatie worden verkregen bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxi, Havenlaan 86c/3000 te 1000 Brussel of via zijn website: [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels);

• Om na te gaan of het onroerend goed onderworpen is aan een erfdiensbaarheid van een leiding voor het vervoer van gasvormige producten in het kader van de wet van 12 april 1965, kan informatie worden verkregen bij Fluxys Belgium NV, Kunstlaan 31, 1040 Brussel;

• De woning is gelegen in de zone Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ; EDRLR

• Het goed is gelegen binnen de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering; ZSH

• Met betrekking tot een eventuele vraag over overstromingsgebieden, nodigen wij u uit om contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

• Voor een eventuele vraag over veiligheid, gezondheid en uitrusting van de huisvesting nodigen wij u uit contact op te nemen met de DGHI;

• Met betrekking tot een eventuele vraag over het rioolstelsel, nodigen wij u uit contact op te nemen met Vivaqua: [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be);

• **In het geval van een commerciële gelijkvloerse verdieping** is het noodzakelijk om, voorafgaand aan elke wijziging van de commerciële activiteit, over alle nodige vergunningen te beschikken naargelang het type van de beoogde activiteit (stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een wijziging van het gebruik of een wijziging van de commerciële activiteit, milieuvergunning, attest betreffende drankgelegenheden, enz).

**B. WAT BETREFT DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN WAAROVER WIJ BESCHIKKEN,**



*l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.*

*En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».*

***En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »***

L'Emphytéote déclare dispenser le Constituant et le Notaire soussigné de produire un certificat d'urbanisme.

#### **EXPROPRIATION**

#### **MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE :**

Le Constituant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ**

Le Constituant certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### **ZONES INONDABLES**

L'Emphytéote déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 3 janvier 2022 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation ;

En outre, le Constituant déclare, à sa connaissance, que le bien n'a jamais été inondé.

L'Emphytéote déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

#### **Article 18 : Pollution du sol**

Les parties déclarent être informées des

**HIERONDER DE AANVULLENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VOORNEMENS IS HET ONROEREND GOED WAAROP DIT RECHT BETREKKING HEEFT VOOR MEER DAN NEGEN JAAR TE KOOP OF TE HUUR AAN TE BIEDEN OF ER EEN ERFPACHTRECHT OF EEN OPSTALRECHT OP TE VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DEZE HOUDER DAARTOE MACHTIGT:**

**1°) Wat betreft de machtigingen, vergunningen en attesten:**

#### **Stedenbouw**

Nr. dossier	Beslissing	Datum beslissing	Voorwerp
SV-33309	Afgeleverd	09/03/2004	Optrekken van een gebouw met 4 verdiepingen dat een kinderkribbe op de gelijkvloerse verdieping en 4 woningen op de verdiepingen bevat

*De stedenbouwkundige vergunning(en) is (zijn) geldig zolang de werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de verzegelde plannen en de afgegeven voorwaarden.*

*De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de vergunningverlenende instantie (gemeente of gewest).*

#### **Milieu**

/

*De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de vergunningverlenende instantie (gemeente of gewest).*

**2°) Met betrekking tot de geoorloofde bestemmingen en gebruik van het**



Le Constituant déclare qu'il ne détient pas d'autres informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette réponse 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 sur le terrain objet de la présente convention.

**Article 19 : Impôts, taxes et frais**

Le Constituant supporte, à compter de la date d'entrée en vigueur, tous les impôts et taxes généralement quelconques présents et à venir afférents au Bien, quelle qu'en soit la nature ou l'appellation.

Chaque partie s'engage à notifier à l'autre partie toute demande de paiement visée au présent paragraphe et ce dès réception de pareille demande.

**Article 20 : Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectué ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le Constituant déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît le D.I.U. relatif au bien vendu.

**Article 21 : Résiliation/Fin du bail emphytéotique**

**21.1.** Le Constituant et l'Emphytéote pourront résilier la présente convention à dater de l'expiration de la quinzième (15ième) année. La résiliation se fera par lettre recommandée adressée à l'autre partie, moyennant un congé d'un an.

Par dérogation au paragraphe précédent, le Constituant pourrait poursuivre la résolution de la présente convention dans l'hypothèse où l'Emphytéote se verrait contraint de mettre fin à ses activités ou de se limiter à une simple activité de mise en location ordinaire sur le

*aanleiding tot een vermoeden van afwezigheid van een inbreuk.*

**5°) Paraboolantennes:**

*Volgens het gecoördineerd algemeen politiereglement van 30/06/2005, artikel 58, en volgens het besluit van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot vaststelling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunning, naar het oordeel van de afgevaardigde ambtenaar, de gemeente of de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of de tussenkomst van een architect van 13 november 2008.*

*De eigenaars of gebruikers van antennes, paraboolantennes en lichtreclames moeten voortdurend hun perfecte stabiliteit controleren.*

*Antennes mogen nooit op de voorgevel van een gebouw worden geplaatst of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.*

*Elke antenne of elk uithangbord, al dan niet verlicht, dat niet meer in gebruik is, moet binnen dertig dagen na de stopzetting van het gebruik worden verwijderd.*

*Wie de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt gestraft met een administratieve boete van maximaal 210 euro. Bovendien is hij verplicht de betreffende antenne, lichtreclame en/of paraboolantenne te verwijderen, bij gebreke waarvan de gemeente zich het recht voorbehoudt om hierin te voorzien op kosten, risico en gevaar van de overtreder.*

**6°) Verkoop van onroerend goed en stedenbouwkundige overtreding:**

*De in de artikel 98 §1 en 205/1 bedoelde handelingen, werken en wijzigingen mogen niet worden uitgevoerd op het goed dat het voorwerp is van deze akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.*

*In het kader van de sancties die zijn voorzien naar aanleiding van een stedenbouwkundige overtreding, moet bovendien worden opgemerkt dat artikel 308 van het BWRO voorschrijft: "De rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van*

bien prédécrit, à moins que l'Emphytéote ne débute une nouvelle activité agréée par le Constituant ou que les autres activités ne remplissent qu'une fonction accessoire à l'activité principale agréée.

Le Constituant mettra l'Emphytéote en demeure au cas où il constate l'absence d'activité ou l'exercice d'activités non conformes par l'Emphytéote.

Si l'Emphytéote ne s'est pas conformé à ses obligations six mois après la mise en demeure, le Constituant peut le contraindre à céder son emphytéose à une association satisfaisant aux critères, ou à défaut d'en réclamer la résolution.

**21.2.** En considération de l'ensemble des facteurs énumérés ci-après, les Comparants conviennent d'ores et déjà, sauf meilleur accord entre eux, de l'absence d'indemnisation à l'échéance du Droit d'emphytéose :

- l'absence de redevance/ la redevance très peu élevée,
- la durée du Droit d'emphytéose,
- la nature des ouvrages et plantations prévues par l'Emphytéote et notamment leur spécialisation,

Un état des lieux sera dressé par un expert mandaté et agréé par les deux parties dont le coût sera supporté de manière égale par chacune des parties. Cet état des lieux sera dressé avant l'échéance de la convention et après qu'aient été évacués tous les meubles, petit matériel, produits divers (y compris les produits toxiques), « encombrants » et déchets.

A défaut d'accord entre parties sur le choix de l'expert, ce dernier sera désigné par le président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Il est expressément convenu que le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable en cas de liquidation de l'Emphytéote.

En cas de résiliation anticipée du contrat, la redevance est due jusqu'à la date de la résiliation. Celui qui a été payé périodiquement par l'Emphytéote reste acquis au Constituant, qui recouvre la pleine

*eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldlige."*

***In het geval van een overtreding die onze diensten nog niet bekend is, regulariseert deze brief deze laatste op geen enkele wijze. »***

De Erfpachter verklaart de Erfpachtgever en de ondergetekende Notaris vrij te stellen van de verplichting om een stedenbouwkundig attest voor te leggen.

**ONTEIGENING -  
MONUMENTEN/LANDSCHAPPEN -  
AANSLUITING - RECHT VAN  
OVERPAD:**

De Erfpachtgever verklaart dat het onroerend goed naar zijn weten niet wordt bezwaard door onteigenings- of beschermingsmaatregelen op grond van de wetgeving met betrekking tot monumenten en landschappen, noch onderworpen is aan een erfdienstbaarheidsregeling van aansluiting, noch wordt bezwaard met een ondergronds of bovengronds recht ten gunste van een overheidsinstantie of een derde partij.

**VERLATEN, LEEGSTAANDE OF  
ONVOLTOOIDE GEBOUWEN**

De Erfpachtgever verklaart dat hem tot op heden geen mededeling is gedaan door het gemeentebestuur dat het pand geheel of gedeeltelijk verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt zou zijn.

**OVERSTROMINGSGEVOELIGE  
GEBIEDEN**

De Erfpachtgever huurder verklaart dat uit de raadpleging van de cartografie van Brussel-Milieu van 3 september 2021 blijkt dat het onroerend goed dat het voorwerp is van de huidige zich bevindt in een zone met een laag overstromingsrisico;

Verder verklaart De Erfpachtgever, voor zover hem bekend, dat het pand nooit overstroomd werd.

De Erfpachter verklaart een kopie van de genoemde kaart voorafgaand te hebben ontvangen.

**Artikel 18: Bodemverontreiniging**



<p>propriété du fonds et des constructions.</p> <p><b>21.3.</b> En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle intente.</p> <p>Le Constituant et l'Emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.</p> <p>Le Constituant veillera à mettre à la cause l'Emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.</p> <p><b>Article 22 : Nullité d'une des clauses</b></p> <p>Si une ou plusieurs des stipulations de l'Acte devaient être privées de validité ou d'effet en raison de l'application ou de la modification de la loi, ceci n'affectera pas la validité ou l'effet des autres stipulations. De plus, les comparants s'engagent à la remplacer de bonne foi, dans la limite autorisée, par une ou des stipulations ayant un effet similaire.</p> <p><b>Article 23 : Droit applicable</b></p> <p>La présente convention est soumise au droit belge.</p> <p>Les tribunaux compétents seront ceux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, statuant en langue française.</p> <p><b>FRAIS :</b></p> <p>Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'Emphytéote, qui s'y oblige.</p> <p><b>DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :</b></p> <p>L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.</p> <p><b>ÉLECTION DE DOMICILE :</b></p> <p>Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur siège social respectif indiqué ci-dessus.</p> <p>L'association sans but lucratif « ELMER VZW » déclare avoir son siège à l'adresse suivante : 1030 Schaarbeek, Vooruitgangstraat 319.</p> <p><b>CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :</b></p> <p>Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire et de l'article 11 de la loi Organique, le Notaire soussigné certifie le</p>	<p>De partijen verklaren dat zij op de hoogte zijn gebracht van de bepalingen van de Ordonnantie van vijf maart tweeduizend negen betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere vereisen dat de Erfpachtgever van een onroerend goed vóór de verkoop aan de koper (of voor de vervreemding van zakelijke rechten met inbegrip van de oprichting van een erfpachtovereenkomst als gevolg van de Ordonnantie van vijf maart 2009 en waarnaar hierboven wordt verwezen), een door Leefmilieu Brussel afgeleverd bodemattest overmaakt en, indien dit attest aantoont dat het betrokken perceel potentieel verontreinigd is, het laten uitvoeren van een bodemverkenning onderzoek en, indien nodig, het laten uitvoeren van een risicoanalyse of zelfs het uitvoeren van sanerings- en/of beschermings-, monitoring-, garantie- en/of behandelingsmaatregelen.</p> <p>De Erfpachtgever verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie van vijf maart tweeduizend negen, dat zij niet persoonlijk risicoactiviteiten heeft verricht op het Goed, noch op de hoogte is van het bestaan van een vestiging die een risicoactiviteit heeft verricht of van het feit dat zij in het verleden een risicoactiviteit heeft verricht op het Goed.</p> <p>De Erfpachtgever verklaart dat naar zijn weten het Goed niet wordt benadeeld door enige beperking van fysieke aard, gebrek of vervuiling.</p> <p>De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de sancties die in artikelen 75 tot en met 78 van de Ordonnantie zijn vastgelegd voor gevallen waarin de verplichtingen die in de Ordonnantie zijn vastgelegd niet worden nagekomen.</p> <p>De Erfpachter erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest dat op 17 januari 2022 door Leefmilieu Brussel werd afgeleverd en waarin de gedetailleerde inlichtingen van de inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het voorbeschreven perceel worden</p>
---	---

nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

#### **DÉCLARATIONS :**

Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants confirment que le Notaire les a dûment informés des droits, obligations et des charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillés de manière impartiale.

#### **DÉCLARATION PRO FISCO :**

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement au taux de zéro virgule cinq pourcent (0,5%) dus en vertu des présentes et incombant à l'Emphytéote, qui s'y oblige, et lecture faite de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les parties estiment la base de perception à **UN EURO (1,00 €)** (soit le montant de la redevance) augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée) et ce, conformément aux articles 83 et 84 du Code des droits d'enregistrement.

#### **ENVOI PIÈCES :**

Les parties pourront retrouver sous forme

vermeld.

Op het attest wordt het volgende woordelijk vermeld: « ***Geen categorie: De grond is niet opgenomen in het grondinformatieregister.*** »

De Erfpachter verklaart een kopie van het genoemde bodemattest te hebben ontvangen.

De Grondeigenaar verklaart dat hij niet beschikt over aanvullende informatie die dit antwoord zou kunnen wijzigen en geeft met name aan, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat naar zijn weten geen van deze activiteiten wordt of is uitgevoerd op het terrein waarop deze overeenkomst van toepassing is.

#### **Artikel 19: Belastingen, rechten en heffingen**

De Erfpachtgever draagt vanaf de datum van inwerkingtreding alle belastingen en heffingen van welke aard dan ook, nu en in de toekomst, met betrekking tot de Eigendom, ongeacht de aard of de aanduiding ervan.

Elke partij verbindt zich ertoe de andere partij in kennis te stellen van elk verzoek tot betaling als bedoeld in dit lid, zodra zij een dergelijk verzoek heeft ontvangen.

#### **Artikel 20: Dossier voor latere interventie**

Partijen erkennen dat zij op de hoogte zijn gebracht van het toepassingsgebied van het koninklijk besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één, dat elke eigenaar die meerdere werken tegelijk uitvoert of heeft uitgevoerd, verplicht om een veiligheidscoördinator in te schakelen en de indiening van een dossier te eisen voor een latere interventie voor de werken die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren na de eerste mei tweeduizend en één.

De Erfpachtgever verklaart dat hij sinds 1 mei 2001 handelingen verricht op het terrein waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgesteld. De verkoper zal de koper, die dit erkent, onmiddellijk de I.D.U. met betrekking tot het verkochte goed overhandigen.

#### **Artikel 21: Opzegging/einde van de Erfpachtovereenkomst**



<p>digitale une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via le Répertoire des actes authentiques (NABAN) : <a href="https://www.notaire.be/actes-notaries">https://www.notaire.be/actes-notaries</a> ;</p> <p>Après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant, une expédition par courriel ou courrier leur sera adressée à première demande et sans frais supplémentaires.</p> <p><b><u>DROIT D'ECRITURE :</u></b></p> <p>Le droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €).</p> <p><b>DONT ACTE</b></p> <p>Fait et passé en date et lieux que dessus.</p> <p>Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte avant la signature des présentes et qu'elles ont pu l'examiner utilement.</p> <p>Et après lecture commentée, en langue française et néerlandaise, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaire, comme suit</p>	<p><b>21.1.</b> De Erfpachtgever en de Erfpachter kunnen deze overeenkomst opzeggen vanaf het verstrijken van het vijftiende (15de) jaar. De opzegging geschiedt per aangetekende brief aan de andere partij, onder voorbehoud van een verlof van één jaar.</p> <p>In afwijking van het vorige lid kan De Erfpachtgever de afwikkeling van deze overeenkomst voortzetten indien de Erfpachter genoodzaakt is zijn activiteiten te beëindigen of zich te beperken tot een gewone verhuuractiviteit op het vooraf omschreven terrein, tenzij de Erfpachter een nieuwe door De Erfpachtgever goedgekeurde activiteit start of de andere activiteiten slechts een nevenfunctie vervullen ten opzichte van de goedgekeurde hoofdactiviteit.</p> <p>De Erfpachtgever zal de Erfpachter in gebreke stellen indien hij de afwezigheid van een activiteit van de Erfpachter vaststelt of de uitoefening van activiteiten die niet conform zijn.</p> <p>Indien de erfpachter zes maanden na de ingebrekestelling niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan, kan De Erfpachtgever hem dwingen zijn erfpacht over te dragen aan een vereniging die aan de criteria voldoet, of bij gebreke hieraan er de ontbinding van eisen.</p> <p><b>21.2.</b> Rekening houdend met het geheel van hierna opgesomde factoren, komen de Comparanten nu al overeen, behoudens beter akkoord tussen hen, dat er op de vervaldag van het Erfpachtrecht geen vergoeding zal zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen erfpachtvergoeding/ een zeer lage erfpachtvergoeding,</li> <li>- de duur van het Erfpachtrecht,</li> <li>- de aard van de bouwwerken en beplantingen die de Erfpachter voorziet en met name hun specialisatie</li> </ul> <p>Een plaatsbeschrijving wordt opgesteld door een door beide partijen gemachtigde en overeengekomen deskundige, waarvan de kosten in gelijke mate door beide partijen worden gedragen. Deze plaatsbeschrijving zal voor het einde van de overeenkomst worden opgesteld en nadat alle meubilair, klein materiaal, diverse producten</p>
--	--





(waaronder giftige producten), "grofvuil" en afval zijn verwijderd.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen over de keuze van de deskundige zal deze worden benoemd door de voorzitter van de Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel, op initiatief van de meest gereede partij.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat deze overeenkomst van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling wordt beëindigd in geval van liquidatie van de Erfpachter.

In geval van vervroegde beëindiging van het contract is de erfpachtvergoeding verschuldigd tot de datum van beëindiging. De erfpachtvergoeding die periodiek door de Erfpachter wordt betaald, blijft verworven door de Erfpachtgever, die de grond en de gebouwen weer volledig in eigendom krijgt.

**21.3.** In geval van onteigening ten algemenen nutte verbindt elk van de partijen zich ertoe de andere partij in kennis te stellen van de stappen die de onteigenende autoriteit heeft ondernomen en van de gerechtelijke stappen die zij heeft ondernomen.

De Erfpachtgever en de Erfpachter doen hun respectievelijke rechten gelden, elk rechtstreeks tegen de onteigenende overheid, zonder tussenkomst van hun contractant.

De Erfpachtgever draagt er zorg voor dat de Erfpachter in de onteigeningsprocedure in de zaak van de Erfpachter wordt gesteld.

**Artikel 22: Nietigheid van een van de bepalingen**

Als een of meerdere bepalingen van de Akte hun geldigheid of uitwerking zouden verliezen wegens de toepassing of de wijziging van de wet, zal dit de geldigheid of de uitwerking van de andere bepalingen niet beïnvloeden. Bovendien verbinden de comparanten zich ertoe deze te goeder trouw, binnen de toegelaten grenzen, door een of meerdere bepalingen met een gelijksoortige uitwerking te vervangen.

**Artikel 23: Toepasselijk recht**

Deze overeenkomst is onderworpen aan het

Belgische recht.

De bevoegde rechtbanken zijn die van het gerechtelijk arrondissement Brussel, welke uitspraak doen in het Nederlands.

**KOSTEN:**

Alle kosten, rechten en vergoedingen in het kader van deze overeenkomst en degene die daaruit voortvloeien moeten worden betaald en gedragen door de Erfpachter, die zich ertoe verbindt.

**VRIJSTELLING VAN REGISTRATIE AMBTSHALVE:**

De Algemene Administratie van de Erfgoeddocumentatie is uitdrukkelijk vrijgesteld van een registratie ambtshalve, om welke reden dan ook, bij de transcriptie van dit document.

**KEUZE VAN DE LEVENPLAATS:**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen hun domicilie in hun respectieve hierboven aangegeven zetel.

De vereniging zonder winstoogmerk "ELMER VZW" verklaart dat zij haar zetel te Vooruitgangstraat 319, 1030 Schaarbeek heeft.

**GETUIGSCHRIFTEN VAN DE BURGERLIJKE STAND:**

Overeenkomstig artikel 139 van de Hypotheekwet en artikel 11 van de Organieke Wet, certificeert de ondergetekende Notaris de naam, de voornamen, de geboorteplaats en -datum en de woonplaats van de ondertekenende partijen volgens de voormelde bewijskrachtige identiteitsdocumenten en, voor zover mogelijk, het Nationaal Register van Natuurlijke Personen, met hun uitdrukkelijke toestemming.

Met betrekking tot vennootschappen, verenigingen of andere privaatrechtelijke rechtspersonen certificeert de ondergetekende Notaris de naam, de rechtsvorm, de datum van de akte van oprichting en de werkelijke of statutaire zetel, alsmede het ondernemingsnummer indien deze is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen overeenkomstig de statuten en de publicaties in het Belgisch Staatsblad.

**VERKLARINGEN:**



De aanwezige partijen erkennen dat ondergetekende Notaris hun aandacht heeft gevestigd op de bijzondere verplichtingen van de Notaris die voortvloeien uit artikel 9, § 1, tweede en derde lid, van de wet op de Organisatie van het Notariaat en hen heeft uitgelegd dat wanneer een Notaris het bestaan van tegenstrijdige belangen vaststelt of in aanwezigheid van duidelijk onevenredige verbintenissen, hij de aandacht van de partijen moet vestigen en hen ervan op de hoogte moet brengen dat het voor elk van hen mogelijk is een andere Notaris aan te wijzen of zich door een raadsman te laten bijstaan.

De Notaris moet ook elke partij volledig informeren over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en de partijen onpartijdig adviseren.

De partijen bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit deze akte voortvloeien en dat hij hen onpartijdig heeft geadviseerd.

**PRO FISCO-VERKLARING:**

Uitsluitend voor de inning van de registratierechten tegen het tarief van nul komma vijf (0,5%) die hieronder verschuldigd zijn en die ten laste komen van de Erfpachter, die zich daartoe verbindt, en voor het lezen van artikel 203 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffiekosten, schatten partijen de grondslag van de inning op EEN EURO (1,00 €) (d.w.z. het bedrag van de erfpachtvergoeding) vermeerderd met de belasting over de toegevoegde waarde) en dit, in overeenstemming met de artikelen 83 en 84 van het Wetboek van Registratiekosten.

**VERZENDEN VAN STUKKEN:**

Partijen kunnen een kopij van de expeditie (authentiek kopij) van deze akte in digitale vorm vinden via het Repertorium voor authentieke akten (NABAN): <https://www.notaire.be/actes-notaries>;

Na het vervullen van de formaliteiten met betrekking tot de registratie en bekendmaking van de akte door de notaris,

een kopie per e-mail of post zal hen op eerste verzoek en zonder extra kosten worden toegezonden.

**INSCHRIJVINGSRECHT:**

Het inschrijvingsrecht is vijftig euro (€ 50,00).

**WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden op datum en plaats hierboven.

Partijen verklaren ons dat zij vóór de ondertekening van deze akte kennis hebben genomen van het ontwerp van deze akte en dat zij deze op nuttige wijze hebben kunnen onderzoeken.

En na een becommentarieerde lezing, volledig met betrekking tot de delen van de akte waarnaar de wet in dit verband verwijst, en gedeeltelijk van de andere bepalingen, hebben de partijen, evenals Wij, de notaris, het volgende ondertekend