

1
C 1026/48

Répertoire n°1160
Date: le 10-01-2012
**Résiliation-
Constitution de baux
emphytéotiques
Enregistrement
gratuit**
Transcr. BRUXELLES 1

Annexe(s) :

L'an deux mil douze.
Le dix janvier.
A Wavre, en l'étude.

Devant nous, Maître **Jean-Frédéric VIGNERON**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés », ayant son siège social à 1300 Wavre, quai des Tanneries, 18, immatriculée au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro 0825.477.225.

ONT COMPARU :

1.- L'association sans but lucratif « **ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES DU DOYENNÉ BRUXELLES NORD-EST** » en abrégé « A.O.P. Bruxelles Nord-Est », ayant son siège social à Evere, place Saint-Vincent, 1, numéro d'entreprise 0408.490.952 RPM Bruxelles.

Constituée originairement sous la dénomination « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES RÉGION BRUXELLES NORD-EST » aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27 mars 1923, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 18 mai suivant sous le numéro 386 et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé le 26 novembre 2007, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 4 janvier suivant sous le numéro 08002969.

- Ici représentée par deux administrateurs en vertu de l'article 12 des statuts :

1) Monsieur **HEUGHEBAERT Emile Joseph Georges Albert**, né à Ploegsteert le 18 septembre 1934, domiciliée 1210 Saint-Josse-ten-Noode, rue du Soleil, 8.

2) Monsieur **VANBELLINGEN François Joseph**, né à Bruxelles le 26 décembre 1941, domicilié à 1140 Evere, Goede Herderstraat, 57 boîte 18.

- ci-après désignée "**le propriétaire**"

2.- L'association sans but lucratif « **SOCIETE PATRIMONIALE D'ADMINISTRATION DES BÂTIMENTS SCOLAIRES CATHOLIQUES DE LA REGION BILINGUE DE BRUXELLES-CAPITALE** », ayant son siège social à 1160 Auderghem, avenue de l'Eglise Saint-Julien, 15, numéro d'entreprise 0809.754.119 RPM Bruxelles.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du seize décembre deux mil huit, publié à l'Annexe au Moniteur belge du vingt février deux mil neuf sous le numéro 09027756. Statuts non modifiés à ce jour.

- Ici représentée en vertu de l'article 14 des statuts par deux administrateurs :

1) L'association sans but lucratif « **ARCHEVECHE MALINES-BRUXELLES** » ayant son siège social à Malines, Wollemarkt, 15, numéro d'entreprise 0410.195.380 RPM Malines, ici représentée par Monsieur **DU BOIS DE BOUNAM DE RYCKHOLT (du BOIS de BOUNAM de RYCKHOLT)** Patrick Yves Hélène, né à Boussu, le douze août mil neuf cent cinquante-quatre, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Albert Jonnart, 26, nommé à cette fonction aux termes du conseil d'administration tenu le 5 octobre 2006 publié à l'Annexe au Moniteur belge le 27 novembre 2006 sous le numéro 06177600.

2) Monsieur **VLEGHE Olivier André Emmanuel Marie**, né à Ixelles le trente octobre mil neuf cent soixante-six, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre, Drève de Nivelles, 43.

Nommés à ces fonctions aux termes de l'assemblée générale tenue le seize décembre deux mil huit publiée comme dit ci-avant.

- ci-après désignée "**La société patrimoniale**"

3.- L'association sans but lucratif « **INSTITUT SAINT-LOUIS** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue du Marais, 113, numéro d'entreprise 0410.139.754 RPM Bruxelles.

Constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 juin 1963, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 18 juillet suivant et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 octobre 2005,

premier
rôle

publié à l'Annexe au Moniteur belge du 10 janvier suivant sous le numéro 06008743.

- Ici représentée en vertu de l'article 13 des statuts par deux administrateurs étant :

1) Madame MAQUET Anne Marthe Marie Ghislaine, née à Arlon, le 16 août 1956
Domiciliée à 1457 Nil-Saint-Vincent, rue Vieux Warichet, 4A.

2) Monsieur DERAUW Daniel Jean Hugo, né à Anderlecht, le 3 mars 1956, domicilié à 1140 Evere, rue du Kent, 10.

Nommés à ces fonctions aux termes de l'assemblée générale tenue le 7 mai 2009 publiée à l'Annexe au Moniteur belge du 20 mai 2009 sous le numéro 09071715.

- ci-après désignée "Institut Saint Louis"

Lesquels comparants, agissant comme dit est, nous ont déclaré avoir convenu entre eux ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE-ORIGINE DE PROPRIETE

a) ORIGINE DE PROPRIETE

1) Par acte du notaire Roger Lambert, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du 28 décembre 1992, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 25 janvier 1993, volume 7282, numéro 13 avec inscription d'office volume 3650, numéro 21, l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES REGION BRUXELLES CENTRE » a donné en bail emphytéotique à l'association sans but lucratif « POUVOIR ORGANISATEUR DE L'ECOLE DU SACRE CŒUR ET DE SAINT JOSSE », les biens suivants repris sous liseré rose au plan qui est resté annexé à l'acte dont question ci-dessus :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BRUXELLES

Un ensemble d'immeubles se composant de :

a) bâtiments scolaires sis à front de la rue du Cardinal, s'étendant des numéros 28 à 32.

b) bâtiments scolaires avec cour intérieure, accessible par le numéro 32 de la rue du Cardinal.

L'ensemble cadastré section F, numéro 93 V pour une contenance de dix-neuf ares un centiare.

Origine de propriété

L'association sans but lucratif « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES REGION BRUXELLES CENTRE », à Bruxelles, était propriétaire du bien prédécrit partie pour les avoir fait

ériger à leurs frais et partie pour les avoir acquis depuis plus de trente ans à compter des présentes.

2) Par acte du notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du 7 février 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 23 février suivant, sous la référence 48-T-23/02/2006-01476, l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES REGION BRUXELLES CENTRE » à Bruxelles, a prolongé le bail emphytéotique donné à l'association sans but lucratif « POUVOIR ORGANISATEUR DE L'ECOLE DU SACRE CŒUR ET DE SAINT JOSSE » sur le bien suivant :

Description

VILLE DE BRUXELLES

Un ensemble d'immeubles se composant de :

a) bâtiments scolaires sis à front de la rue du Cardinal, s'étendant des numéros 28 à 32.

b) bâtiments scolaires avec cour intérieure, accessible par le numéro 32 de la rue du Cardinal.

L'ensemble cadastré section F, numéro 93 V pour une contenance de dix-neuf ares un centiare.

Le bailleur a accordé à l'emphytéote, par le bail en date du 28 décembre 1992 un droit d'emphytéose sur le terrain et les seuls bâtiments repris sous liseré rose au plan qui est resté annexé à l'acte dont question ci-dessus.

3) Par acte sous seing privé du 10 juillet 2006, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 18 janvier 2007 sous le numéro 07011211, l'assemblée générale de l'association sans but lucratif « POUVOIR ORGANISATEUR DE L'ECOLE DU SACRE CŒUR ET DE SAINT JOSSE » a décidé, d'une part, de dissoudre l'association et d'autre part, d'attribuer le boni de liquidation à l'association sans but lucratif « INSTITUT SAINT-LOUIS », à Bruxelles.

4) Par acte du notaire Jean-François Poelman, à Schaerbeek, en date du 18 décembre 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 20 décembre suivant, sous la référence 48-T-20/12/2007-10299, l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES REGION BRUXELLES CENTRE » à Bruxelles, a apporté à l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DES ŒUVRES PAROISSIALES DU DOYENNE BRUXELLES NORD-EST » le bien suivant :

Description

VILLE DE BRUXELLES - SIXIEME DIVISION :

deuxième
rôle

Un bâtiment scolaire sis rue du Cardinal, 28/32, cadastré section F, numéro 93 Y, pour une contenance de treize ares nonante et un centiares.

II. RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE EXISTANT ENTRE LE PROPRIETAIRE ET L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF « INSTITUT SAINT-LOUIS »

Par la présente, l'INSTITUT SAINT-LOUIS, a par l'organe de ses représentants décidé de renoncer au bail emphytéotique dont question ci-avant, ce que le propriétaire accepte par l'organe de ses représentants.

L'INSTITUT SAINT-LOUIS déclare avoir obtenu des prêts avec l'intervention du Fonds de Garantie des Bâtiments Scolaires (F.G.B.S.) créé par le décret de la Communauté française du 5 février 1990 modifié par le décret du 4 février 1997, et/ou du programme prioritaire de travaux mis en place par le décret de la Communauté française du 16 novembre 2007. L'INSTITUT SAINT-LOUIS déclare avoir sollicité l'autorisation auprès du Service général des infrastructures privées subventionnées au mois de décembre 2011. A ce jour, aucune suite n'a été réservée à ce courrier.

III. CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LE PROPRIETAIRE ET LA SOCIETE PATRIMONIALE

Le propriétaire donne en emphytéose à la société patrimoniale, qui accepte par ses représentants et sous les conditions suivantes le bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES - SIXIEME DIVISION :

Un bâtiment scolaire sis rue du Cardinal, 28/32, cadastré suivant titre et extrait cadastral datant de moins d'un an section F, numéro 93 Y, pour une contenance de treize ares nonante et un centiares.

Ci-après dénommé « le bien ».

CONDITIONS DE L'EMPHYTEOSE

Article 1

Le droit d'emphytéose est concédé sur le bien ci-dessus décrit dans l'état où il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention, avec toutes les servitudes actives et passives et tels que ces terrains et ces bâtiments se présentent.

Le bail emphytéotique est conclu en vue de permettre à l'emphytéote d'obtenir un prêt avec l'intervention Fonds de Garantie des Bâtiments Scolaires (F.G.B.S.) créé par le décret de la Communauté française du 5 février 1990 modifié

par le décret du 4 février 1997, et/ou du programme prioritaire de travaux mis en place par le décret de la Communauté française du 16 novembre 2007.

Les conditions dans lesquelles des subsides ont été antérieurement alloués dans les constructions scolaires (Fonds national de garantie, Fonds communautaire, programmes d'urgence et programme de travaux de première nécessité) restent en vigueur notamment l'interdiction de d'aliénation du bien immeuble.

Article 2 - durée

Le bail emphytéotique est conclu pour une durée de cinquante années, à dater de ce jour jusqu'au 10 janvier 2062.

A l'expiration de ce délai, l'emphytéose prendra fin de plein droit et sans tacite reconduction. Elle pourra cependant, et ce, de commun accord entre les parties, être renouvelée ou prolongée.

Article 3 - Canon

A titre de reconnaissance du droit de propriété, la SOCIETE PATRIMONIALE devra payer une somme de **douze mille neuf cent nonante euros (12.990,00 EUR)** au propriétaire.

Il est en outre convenu entre parties que ce montant de **douze mille neuf cent nonante euros** sera rattaché à l'indice des prix à la consommation et augmentera ou diminuera proportionnellement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, le premier janvier de chaque année suivant la formule suivante:

**douze mille neuf cent nonante euros x nouvel indice
indice de départ**

L'indice de départ est celui du mois de décembre deux mil onze (base deux mil quatre) et le nouvel indice est celui du mois de décembre qui précède le premier janvier de chaque année.

Cette somme sera payée semestriellement le premier février et le premier août de chaque année et pour la première fois le premier février 2012.

Article 4 - destination

§ 1 Le(s) bien(s) donné(s) en emphytéose ainsi que le(s) bâtiment(s) que l'emphytéote est autorisé à ériger sont exclusivement destinés à abriter une école qui organise un enseignement catholique et toutes activités connexes, tel que cet enseignement est défini par la loi et les décrets

troisième
rôle

et conformément à l'esprit et à la doctrine de l'Eglise catholique romaine.

§ 2 Toute modification à cette destination ou tout non-respect des textes visés au §1, entraînera de plein droit la résolution du bail emphytéotique et ce, sans préavis ni indemnité quelconque en faveur de l'emphytéote défaillante, mais sous réserve cependant de l'indemnité à l'article 7 de la présente convention pris en application de l'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non-universitaire organisé ou subventionné par la Communauté française, tel que modifié par le décret du 4 février 1997.

L'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990, tel que modifié par le décret du 4 février 1997 stipule que « Un Pouvoir Organisateur ne peut faire appel au fonds de garantie des bâtiments scolaires que pour un bien immobilier dont il est propriétaire ou sur lequel il a un droit réel lui garantissant la jouissance du bien pendant trente ans au moins, et pour autant que soit stipulé qu'à l'expiration de ce droit réel qui doit excéder d'au moins 10 ans la durée du prêt, la valeur résiduelle des bâtiments construits ou la plus-value résultant des travaux effectués aux bâtiments sera remboursée au détenteur du droit réel qui jusqu'au remboursement aura le droit de rétention. »

§ 3 Lorsque l'emphytéote a fait appel au programme de travaux de première nécessité, les parties reconnaissent par ailleurs avoir connaissance des articles 5 §1 et 15 du décret du 16 novembre 2007 relatif au programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires de l'enseignement fondamental ordinaire et spécialisé, de l'enseignement secondaire ordinaire et spécialisé et de l'enseignement secondaire de promotion sociale, de l'enseignement artistique à horaire réduit, des centres PMS ainsi que les internats organisés ou subventionnés par la Communauté française.

L'article 5 §1 stipule : « Un Pouvoir Organisateur ou une société publique d'administration des bâtiments scolaires ne peut recourir à l'intervention financière du programme prioritaire de travaux que pour un bien immobilier dont il est propriétaire ou sur lequel il a un droit réel lui garantissant la jouissance du bien pendant 30 ans au moins à dater du dépôt de la demande de subside dans le cadre du décret ».

L'article 15 stipule :

§ 1 : « Un bâtiment ou une partie de bâtiment ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux doit être affecté à un usage scolaire pendant une période de vingt ans prenant cours à partir de l'octroi de la subvention.

§ 2 : En cas d'affectation à un usage autre que scolaire, en cas de vente ou de cession du droit réel garantissant au pouvoir organisateur la jouissance du bâtiment, ou partie de bâtiment, ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux pendant la période de 20 ans prenant cours à partir de l'octroi de la subvention, la Communauté française peut se faire rembourser de son intervention financière.

Pour obtenir le remboursement de celle-ci, la Communauté peut avoir recours aux opérations suivantes dans l'ordre où elles sont indiquées :

1° prélèvement sur les subventions de fonctionnement dues à l'établissement scolaire qui occupait l'immeuble;

2° prélèvement sur les subventions de fonctionnement dues aux autres établissements scolaires relevant du même pouvoir organisateur;

3° recouvrement par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines sur le patrimoine du pouvoir organisateur ou de la société publique d'administration des bâtiments scolaires concernés.

Les dispositions des alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas en cas de cession du droit réel garantissant au pouvoir organisateur la jouissance du bâtiment, ou partie de bâtiment, à un pouvoir organisateur qui continue à l'affecter à un usage scolaire.

§ 3 : En cas d'aliénation d'un bâtiment ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux, tout pouvoir organisateur, quel que soit le réseau auquel il appartient, ou la société publique d'administration des bâtiments scolaires concerné ou l'A.S.B.L. patrimoniale concernée disposent d'un droit de préemption à un prix dont le maximum est égal à la valeur fixée par le Comité d'acquisition ou le receveur de l'enregistrement. Ce droit de préemption ne peut s'exercer que pour maintenir une affectation scolaire au bâtiment aliéné.

§ 4 : Si dans une période de 3 mois, aucun pouvoir organisateur, quel que soit le réseau auquel il appartient

ou la société publique d'administration des bâtiments scolaires concernée, ou l'A.S.B.L. patrimoniale ne s'est porté acquéreur du bâtiment concerné, le propriétaire du bien peut le céder au plus offrant. »

Article 5 - utilisation, entretien, réparation et charges

L'emphytéote prend à sa charge et ce, pour toute la durée du bail :

a) toutes les contributions, taxes et autres charges grevant actuellement le bien ou qui viendraient à le grever à l'avenir, en ce compris l'augmentation de la taxe compensatoire des droits de succession qui résulterait des améliorations ou des nouvelles constructions effectuées par l'emphytéote,

b) tous les frais d'entretien et de réparation ordinaires et extraordinaires nécessaires au maintien des bâtiments compris dans l'emphytéose.

Article 6 - améliorations et nouvelles constructions

Il est loisible à l'ASBL-emphytéote d'apporter aux bâtiments existants des améliorations ou même de construire de nouveaux bâtiments pour autant qu'ils soient nécessaires à la réalisation de son but d'établissement d'enseignement, suivant les prescriptions légales et usuelles.

Article 7 - fin du bail emphytéotique

À la fin du bail emphytéotique, que ce soit à l'expiration de la période convenue, en application de l'article 5 du décret du 16 novembre 2007 ou pour tout autre motif, les bâtiments ainsi que toutes les améliorations et plantations que l'emphytéote a apportées au terrain et aux bâtiments et qui, pendant toute la durée de l'emphytéose, sont la propriété de l'emphytéote, reviennent en propriété au propriétaire moyennant paiement à l'emphytéote d'une indemnité égale à la valeur résiduelle des bâtiments construits ou à la plus-value résultant des travaux effectués aux bâtiments, et ce, conformément à l'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990, tel que modifié par le décret du 4 février 1997 cité ci-dessus.

L'emphytéote bénéficie d'un droit de rétention sur le terrain et les bâtiments jusqu'au paiement de cette indemnité.

Article 8 - hypothèques

L'emphytéote qui fait appel au Fonds de garantie des bâtiments scolaires et/ou au Programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires ne peut hypothéquer ou

grever de droits réels le droit d'emphytéose ainsi que les bâtiments érigés par lui pour la durée de l'emphytéose qu'avec l'autorisation expresse écrite du propriétaire et avec l'accord du conseil de gestion du Fonds de garantie des bâtiments scolaires et/ou de l'autorité compétente mise en place dans le cadre du programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires.

Article 9 - aliénation

§ 1 L'emphytéote ne peut aliéner son droit d'emphytéose qu'avec l'accord exprès, et écrit du propriétaire.

§ 2 Si l'emphytéote a fait appel au Fonds de garantie des bâtiments scolaires, il ne peut en outre aliéner son droit réel qu'avec l'accord du conseil de gestion du Fonds de garantie des bâtiments scolaires.

§ 3 Si l'emphytéote qui a fait appel au programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires aliène son droit réel, l'article 15 du décret du 16 novembre 2007, relatif au programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires trouvera à s'appliquer.

Article 10 - assurances

§1 L'emphytéote devra faire assurer les bâtiments donnés en emphytéose pour leur pleine valeur contre les risques d'incendie et autres et ce, pour toute la durée de l'emphytéose, auprès d'une compagnie d'assurance agréée par l'association propriétaire. Elle devra fournir la preuve de paiement des primes d'assurance à toute requête de l'association propriétaire.

§ 2 Pour la durée de l'emphytéose, l'emphytéote s'engage à assurer les bâtiments érigés par lui contre l'incendie et tout autre risque auprès d'une compagnie agréée par le propriétaire.

Article 11 - SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN PREDECIT

11.1. Urbanisme

11.1.1. Généralités

L'emphytéote reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien prédécrit et sur son environnement.

11.1.2. Situation existante :

Le propriétaire garantit à l'emphytéote la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien prédécrit avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien prédécrit

n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

L'emphytéote déclare que le bien prédécrit est actuellement affecté à usage d'établissement scolaire. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le propriétaire 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 propriétaire.

Le propriétaire déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables à l'exception de ce qui serait repris ci-après dans les renseignements urbanistiques et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

11.1.3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement.

Le propriétaire déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

11.1.4. Code du Logement

Le(s) notaire(s) soussigné(s) informe(nt) les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454 (www.moniteur.be). En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt huit mètres carrés doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, "C.C.N.", rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le propriétaire déclare que le bien prédécrit:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;
- est pourvu (si le bien est loué) dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

(http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf)

11.2. Droits de préemption

Le propriétaire déclare que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, droit de préemption ou droit de préférence au profit d'un tiers ou de rachat conventionnel.

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

11.3. Statuts administratifs

Conformément au Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire instrumentant a demandé le 22 septembre 2011 à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du 2 novembre 2011, la Ville de Bruxelles a déclaré textuellement ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 22/09/2011, concernant le bien sis rue du Cardinal, 28-32, 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, ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré. »

Pour le territoire où se situe le bien :

- En ce qui concerne la destination :
Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;
- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

* Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

En date du 20 mars 2008, le Gouvernement a arrêté le projet de plan modifié comprenant les extraits des cartes mises à jour de situation existante de fait et de droit et les extraits modificatifs des cartes n° 3 et n° 6.

- il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII ;
- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- le règlement sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquanteaire, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur Belge le 29/04/2008 ;

- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963.

- En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

- En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

À ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

- Règlements et recommandations influençant la délivrance des permis d'urbanisme :

- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

Autres renseignements :

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1) ;
- le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement (1) ;
- le bien n'est pas situé le long d'un site classé (1).

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :

- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé,
- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier,

Veillez vous adresser à :

Direction des Monuments et Sites
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
 Rue du Progrès 80 bte 1
 1035 Bruxelles

- Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles
(tél. 02/282.72.53 - fax 02/282.75.54).

- Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

OBSERVATIONS :

- 1) Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.
- 2) Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).
- 3) Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

- 4) Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme. »

L'emphytéote déclare avoir pris toutes informations à propos des prescriptions urbanistiques grevant le bien prédécrit et dispense le propriétaire de toutes justifications complémentaires à cet égard.

Le propriétaire déclare que le bien prédécrit 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 98 paragraphe 1 du COBAT ou nécessitant des autorisations préalables. 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.

Le propriétaire déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Le propriétaire déclare qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique grevant le bien prédécrit.

Le propriétaire déclare en outre que l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement, le tout, conformément à l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du quatre mars mil neuf cent nonante-trois relative à la conservation du patrimoine immobilier.

Article 12 - Environnement - gestion des sols pollués

12.1. Permis

Le propriétaire aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait

l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien prédécrit une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

12.2. Sols pollués

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné de l'Ordonnance datée du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, abrogeant l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale.

Le propriétaire déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien prédécrit une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

L'emphytéote confirme avoir été informé avant la signature des présentes du contenu du courrier de l'I.B.G.E.

L'emphytéote déclare expressément et irrévocablement renoncer à toute action en nullité qu'il pourrait intenter concernant la présente convention sur base de l'Ordonnance précitée.

Le courrier délivré par l'I.B.G.E. en date du 23 septembre 2011 stipule notamment littéralement ce qui suit :

«STATUT DE LA PARCELLE

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

INFORMATIONS DÉTAILLÉES DISPONIBLES DANS L'INVENTAIRE DE L'ÉTAT DU SOL

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. Vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle en question fait l'objet :

- De l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)

- D'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- D'un événement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement-IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.be> Professionnels> Thèmes> Sols> Identification et traitement> reconnaissance de l'état du sol).

VALIDITÉ DE L'ATTESTATION DU SOL

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- Exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;
- Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- Événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, ect. ;

- 2) Non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10 mars 2009).»

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier.

Le propriétaire déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol.

Le propriétaire déclare n'avoir connaissance d'aucune pollution du sol susceptible d'entraîner un dommage à l'emphytéote ou à un tiers, ou qui pourrait entraîner une obligation d'assainissement, des limitations de jouissance ou toutes autres mesures que les autorités compétentes pourraient établir quant à ce.

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) attire(nt) également l'attention de l'emphytéote sur le fait que le respect des dispositions précitées ne garantit en rien le caractère non pollué du terrain.

12.3. CUVE A MAZOUT

Les parties ont été averties de l'obligation de respecter les dispositions légales applicables à savoir :

Il y a activité à risque s'il y a un dépôt de plus de 10.000 litres au sens de l'ordonnance Sols.

Il y a nécessité d'avoir un permis d'environnement pour les:

- dépôts en fuis de moins ou égale à 10.000 litres et dépôts aériens de 3.000 à 10.000 litres : ils sont repris en classe 3 et nécessitent une déclaration préalable à la commune ;

- dépôts de 10.000 à 50.000 litres : ils sont repris en classe 2 et nécessitent un permis d'environnement délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune ;

- dépôts de plus 50.000 litres : ils sont repris en classe 1B et nécessitent un permis d'environnement délivré par l'IBGE.

Le propriétaire déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

Article 13.- FLUXYS

Le(s) notaire(s) soussigné(s) attire(nt) l'attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien précédecrit, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'emphytéote déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le(s)

notaire(s) soussigné(s) de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Article 14.- Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25/01/2001 entré en vigueur le premier mai deux mille un

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, le propriétaire a déclaré que, depuis le 1er mai 2001, il a été effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. L'emphytéote déclare être en possession dudit dossier.

IV. CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA SOCIETE PATRIMONIALE ET L'INSTITUT SAINT-LOUIS

La SOCIETE PATRIMONIALE donne en emphytéose à L'INSTITUT SAINT-LOUIS ci-après dénommé également l'emphytéote, qui accepte par ses représentants et sous les conditions suivantes le bien précédecrit étant un bâtiment scolaire sis à Bruxelles, rue du Cardinal, 28/32:

CONDITIONS DE L'EMPHYTEOSE

Article 1

Le droit d'emphytéose est concédé sur le bien ci-dessus décrit dans l'état où il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention, avec toutes les servitudes actives et passives et tels que ces terrains et ces bâtiments se présentent.

Le bail emphytéotique est conclu en vue de permettre à l'emphytéote d'obtenir un prêt avec l'intervention Fonds de Garantie des Bâtiments Scolaires (F.G.B.S.) créé par le décret de la Communauté française du 5 février 1990 modifié par le décret du 4 février 1997, et/ou du programme prioritaire de travaux mis en place par le décret de la Communauté française du 16 novembre 2007.

Les conditions dans lesquelles des subsides ont été antérieurement alloués dans les constructions scolaires (Fonds national de garantie, Fonds communautaire, programmes d'urgence et programme de travaux de première nécessité) restent en vigueur notamment l'interdiction d'aliénation du bien immeuble.

Article 2 - durée

Le bail emphytéotique est conclu pour une durée de cinquante années, à dater de ce jour jusqu'au 10 janvier 2062.

A l'expiration de ce délai, l'emphytéose prendra fin de plein droit et sans tacite reconduction. Elle pourra cependant, et ce, de commun accord entre les parties, être renouvelée ou prolongée.

Article 3 - Canon

A titre de reconnaissance du droit de propriété l'Institut Saint-Louis devra payer les sommes identiques et suivant les mêmes modalités que celles reprises ci-avant à l'article 3 sous le titre III à la SOCIÉTÉ PATRIMONIALE.

Article 4 - destination

§ 1 Le(s) bien(s) donné(s) en emphytéose ainsi que le(s) bâtiment(s) que l'emphytéote est autorisé à ériger sont exclusivement destinés à abriter une école qui organise un enseignement catholique et toutes activités connexes, tel que cet enseignement est défini par la loi et les décrets et conformément à l'esprit et à la doctrine de l'Eglise catholique romaine.

§ 2 Toute modification à cette destination ou tout non-respect des textes visés au §1, entraînera de plein droit la résolution du bail emphytéotique et ce, sans préavis ni indemnité quelconque en faveur de l'emphytéote défaillante, mais sous réserve cependant de l'indemnité à l'article 7 de la présente convention pris en application de l'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990 relatif aux bâtiments scolaires de l'enseignement non-universitaire organisé ou subventionné par la Communauté française, tel que modifié par le décret du 4 février 1997.

L'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990, tel que modifié par le décret du 4 février 1997 stipule que « Un Pouvoir Organisateur ne peut faire appel au Fonds de garantie des bâtiments scolaires que pour un bien immobilier dont il est propriétaire ou sur lequel il a un droit réel lui garantissant la jouissance du bien pendant trente ans au moins, et pour autant que soit stipulé qu'à l'expiration de ce droit réel qui doit excéder d'au moins 10 ans la durée du prêt, la valeur résiduelle des bâtiments construits ou la plus-value résultant des travaux effectués aux bâtiments sera remboursée au détenteur du droit réel qui jusqu'au remboursement aura le droit de rétention. »

§ 3 Lorsque l'emphytéote a fait appel au programme de travaux de première nécessité, les parties reconnaissent par ailleurs avoir connaissance des articles 5 §1 et 15 du décret du 16 novembre 2007 relatif au programme prioritaire

de travaux pour les bâtiments scolaires de l'enseignement fondamental ordinaire et spécialisé, de l'enseignement secondaire ordinaire et spécialisé et de l'enseignement secondaire de promotion sociale, de l'enseignement artistique à horaire réduit, des centres PMS ainsi que les internats organisés ou subventionnés par la Communauté française.

L'article 5 §1 stipule : « Un Pouvoir Organisateur ou une société publique d'administration des bâtiments scolaires ne peut recourir à l'intervention financière du programme prioritaire de travaux que pour un bien immobilier dont il est propriétaire ou sur lequel il a un droit réel lui garantissant la jouissance du bien pendant 30 ans au moins à dater du dépôt de la demande de subside dans le cadre du décret ».

L'article 15 stipule :

§ 1 : « Un bâtiment ou une partie de bâtiment ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux doit être affecté à un usage scolaire pendant une période de vingt ans prenant cours à partir de l'octroi de la subvention.

§ 2 : En cas d'affectation à un usage autre que scolaire, en cas de vente ou de cession du droit réel garantissant au pouvoir organisateur la jouissance du bâtiment, ou partie de bâtiment, ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux pendant la période de 20 ans prenant cours à partir de l'octroi de la subvention, la Communauté française peut se faire rembourser de son intervention financière.

Pour obtenir le remboursement de celle-ci, la Communauté peut avoir recours aux opérations suivantes dans l'ordre où elles sont indiquées :

1° prélèvement sur les subventions de fonctionnement dues à l'établissement scolaire qui occupait l'immeuble;

2° prélèvement sur les subventions de fonctionnement dues aux autres établissements scolaires relevant du même pouvoir organisateur;

3° recouvrement par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines sur le patrimoine du pouvoir organisateur ou de la société publique d'administration des bâtiments scolaires concernés.

Les dispositions des alinéas 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas en cas de cession du droit réel garantissant au pouvoir

organisateur la jouissance du bâtiment, ou partie de bâtiment, à un pouvoir organisateur qui continue à l'affecter à un usage scolaire.

§ 3 : En cas d'aliénation d'un bâtiment ayant bénéficié de l'intervention du programme prioritaire de travaux, tout pouvoir organisateur, quel que soit le réseau auquel il appartient, ou la société publique d'administration des bâtiments scolaires concerné ou l'A.S.B.L. patrimoniale concernée disposent d'un droit de préemption à un prix dont le maximum est égal à la valeur fixée par le Comité d'acquisition ou le receveur de l'enregistrement. Ce droit de préemption ne peut s'exercer que pour maintenir une affectation scolaire au bâtiment aliéné.

§ 4 : Si dans une période de 3 mois, aucun pouvoir organisateur, quel que soit le réseau auquel il appartient ou la société publique d'administration des bâtiments scolaires concernée, ou l'A.S.B.L. patrimoniale ne s'est porté acquéreur du bâtiment concerné, le propriétaire du bien peut le céder au plus offrant. »

Article 5 - utilisation, entretien, réparation et charges

L'emphytéote prend à sa charge et ce, pour toute la durée du bail :

a) toutes les contributions, taxes et autres charges grevant actuellement le bien ou qui viendraient à le grever à l'avenir, en ce compris l'augmentation de la taxe compensatoire des droits de succession qui résulterait des améliorations ou des nouvelles constructions effectuées par l'emphytéote,

b) tous les frais d'entretien et de réparation ordinaires et extraordinaires nécessaires au maintien des bâtiments compris dans l'emphytéose.

Article 6 - améliorations et nouvelles constructions

Il est loisible à l'ASBL-emphytéote d'apporter aux bâtiments existants des améliorations ou même de construire de nouveaux bâtiments pour autant qu'ils soient nécessaires à la réalisation de son but d'établissement d'enseignement, suivant les prescriptions légales et usuelles.

Article 7 - fin du bail emphytéotique

À la fin du bail emphytéotique, que ce soit à l'expiration de la période convenue, en application de l'article 5 du décret du 16/11/2007 ou pour tout autre motif, les bâtiments ainsi que toutes les améliorations et plantations que l'emphytéote a apportées au terrain et aux bâtiments et

qui, pendant toute la durée de l'emphytéose, sont la propriété de l'emphytéote, reviennent en propriété au propriétaire moyennant paiement à l'emphytéote d'une indemnité égale à la valeur résiduelle des bâtiments construits ou à la plus-value résultant des travaux effectués aux bâtiments, et ce, conformément à l'article 9 § 9 du décret du 5 février 1990, tel que modifié par le décret du 4 février 1997 cité ci-dessus.

L'emphytéote bénéficie d'un droit de rétention sur le terrain et les bâtiments jusqu'au paiement de cette indemnité.

Article 8 - hypothèques

L'emphytéote qui fait appel au Fonds de garantie des bâtiments scolaires et/ou au Programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires ne peut hypothéquer ou grever de droits réels le droit d'emphytéose ainsi que les bâtiments érigés par lui pour la durée de l'emphytéose qu'avec l'autorisation expresse écrite du propriétaire et avec l'accord du conseil de gestion du Fonds de garantie des bâtiments scolaires et/ou de l'autorité compétente mise en place dans le cadre du programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires.

Article 9 - aliénation

§ 1 L'emphytéote ne peut aliéner son droit d'emphytéose qu'avec l'accord exprès, et écrit du propriétaire.

§ 2 Si l'emphytéote a fait appel au Fonds de garantie des bâtiments scolaires, il ne peut en outre aliéner son droit réel qu'avec l'accord du conseil de gestion du Fonds de garantie des bâtiments scolaires.

§ 3 Si l'emphytéote qui a fait appel au programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires aliène son droit réel, l'article 15 du décret du 16 novembre 2007, relatif au programme prioritaire de travaux pour les bâtiments scolaires trouvera à s'appliquer.

Article 10 - assurances

§1 L'emphytéote devra faire assurer les bâtiments donnés en emphytéose pour leur pleine valeur contre les risques d'incendie et autres et ce, pour toute la durée de l'emphytéose, auprès d'une compagnie d'assurance agréée par l'association propriétaire. Elle devra fournir la preuve de paiement des primes d'assurance à toute requête de l'association propriétaire.

§ 2 Pour la durée de l'emphytéose, l'emphytéote s'engage à assurer les bâtiments érigés par lui contre l'incendie et tout autre risque auprès d'une compagnie agréée par le propriétaire.

Article 11 - DIVERS (article 11, 12, 13, 14 repris ci-avant)

L'emphytéote, l'Institut Saint-Louis, reconnaît avoir une parfaite connaissance du contenu des articles 11, 12, 13, 14 tel que repris au bail emphytéotique contracté entre le propriétaire et la société dont question ci-avant par la lecture faite par le notaire soussigné. L'emphytéote reconnaît avoir été mis en possession de l'ensemble des documents repris aux articles 11, 12, 13, 14 ci-avant et déclare dispenser les comparants et le notaire soussigné de les reproduire à nouveau aux présentes.

ENREGISTREMENT GRATUIT

Le propriétaire, la SOCIÉTÉ PATRIMONIALE et l'Institut Saint-Louis déclarent que les biens immobiliers pris en emphytéose sont exclusivement affectés à l'enseignement. Ils demandent donc l'application des dispositions de l'article 161, 10 du Code des Droits d'enregistrement, d'hypothèques et de greffe, tel que modifié par la loi du 5 décembre 2001, à savoir l'enregistrement gratuit du présent acte.

FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits, honoraires et taxe sur la valeur ajoutée résultants de la présente convention sont à charge de l'Institut Saint-Louis.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- Qu'ils n'ont pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- Qu'ils n'ont pas été déclarés en faillite non clôturés à ce jour ;
- D'une manière générale, qu'ils ne sont pas dessaisis de l'administration de leurs biens.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des comparantes au vu des pièces requises par la loi.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire(s) et représentant(s) de société au vu de leur carte d'identité.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er} alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacun d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 15 novembre 2011 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et 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 ont signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 13 rôle(s) 12 renvoi(s) au bureau de l'enregistrement de Wavre, le 16/01/2012, volume 854, folio 64, case 1.
Reçu : gratuit (utilité publique) euros. Le Receveur ai (signé) Philippe Buse

POUR EXPEDITION CONFORME

