

Exemplaire de l'acte

VENTE**Dossier : DA/2171898****Répertoire : ...**

L'an deux mille dix-sept,
 le quatre juillet,

devant moi, Daisy DEKEGEL, notaire associé à Bruxelles/ à l'intervention de Maître
Didier BRUSSELMANS, notaire à Berchem-Sainte-Agathe,

comparaissent :

1. la **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**,
 organisme de droit public, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean (1080 Bruxelles), rue
 Gabrielle Petit, 6, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro
 0215.984.554,

dont les statuts ont été approuvés par arrêté du gouvernement de la Région de
 Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999, publié au Moniteur belge du 5 février 2000,

agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'ordonnance du 20 mai 1999,
 publiée au Moniteur belge du vingt-neuf juillet suivant,

dénommée ci-après "le vendeur" ou "citydev",

ici représentée par *M. Philippe AVTOLO*

, en vertu d'une décision du conseil
 d'administration datée du 27 ^{sept} 2016, dont un extrait restera annexé aux présentes, et d'une
 délégation de pouvoirs reçue par Maître Erik STRUYF, notaire à Bruxelles, le 19 septembre 2016,
 dont une expédition restera annexée au présent acte,

2. l'association sans but lucratif "**POUVOIR ORGANISATEUR PLURIEL**", en abrégé
 "POP", ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, rue du Comte de Flandre, 20, inscrite au
 registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0666.943.789,

constituée par acte sous seing privé du 25 novembre 2016, publié aux annexes au
 Moniteur Belge le 7 décembre 2016 sous le numéro 16324829,

dénommée ci-après "l'acquéreur"

ici représentée, conformément à l'article 27 des statuts, par le président du conseil
 d'administration, Monsieur Pierre **TEMPELHOF**, domicilié à

Berchem-Sainte-Agathe, avenue du Haut-Champ 35, et par un administrateur, Madame
 Françoise SCHEPMANS, domiciliée à Molenbeek-Saint-Jean, avenue de la Liberté 104, nommés à
 ces fonctions lors de la constitution de l'association,

lesquelles comparantes me requièrent de dresser acte authentique des conventions
 suivantes négociées et conclues entre elles.

VENTE

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de droit, à l'acquéreur, qui
 accepte, le bien ci-après décrit :

commune de Molenbeek-Saint-Jean / sixième division

un immeuble de bureaux avec réfectoire, chaufferie et parkings, sur et avec terrain, sis chaussée de Gand 615 et rue Auguste Van Zande 35, cadastré, suivant titre de propriété et suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section D, partie du numéro 8/P/2/P0000, ayant une superficie selon mesurage de quatre-vingts ares et onze centiares,

auquel a été attribué le numéro parcellaire réservé D 8 R 2 P0000.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

PLAN DE MESURAGE

Le bien prédécrit est figuré, sous la dénomination "bloc A", au plan de mesurage dressé par Monsieur Jean-Michel VAN GOETHEM, géomètre à Braine-l'Alleud, le 10 février 2017.

Ledit plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE sous les références MEOW-2017-DD-00380913 ; il n'a pas été modifié depuis son enregistrement.

Après avoir été signé *ne varietur* par les parties et par le notaire, le plan sera annexé au présent acte. Il ne sera ni enregistré ni transcrit au bureau des hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien prédécrit fut acquis, sous l'us grande contenance, par la société anonyme "TAKEDA BELGIUM", de la société anonyme "S.A. SOTRAHY N.V.", aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique définitive dressé par Maître Edwin VAN LAETHEM, notaire à Ixelles, à la requête de Maître Roland DUPONT, avocat, agissant en sa qualité de curateur à la faillite de ladite société, le 17 septembre 1987, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 6 octobre 1987, volume 7179, numéro 19.

La société anonyme "TAKEDA BELGIUM" a vendu le bien à la "SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE", aux termes d'un acte reçu par le notaire Daisy DEKEGEL soussigné et Maître Alexis LEMMERLING, notaire à Bruxelles, le 10 novembre 2016, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 24 novembre 2016 sous le numéro 51-T-24/11/2016-13615.

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

CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente est consentie et acceptée aux conditions suivantes.

1. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers.

Le titre de propriété du vendeur stipule ce qui suit concernant l'occupation du bien :

" L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, également à partir de ce jour, à l'exception d'une maison de gardien (d'une superficie d'environ trois cent quarante-huit mètres carrés) et des bureaux faisant partie du bien (d'une superficie de quatre mille quatre cent trente-quatre mètres carrés), du terrain adjacent, et des parkings à l'avant, que le vendeur pourra occuper jusqu'au 31 mars 2018.

Toutefois, le vendeur précise qu'il recherche actuellement activement de nouveaux locaux et qu'il envisage par conséquent de partir avant le 30 juin 2017.

Il s'engage à faire ses meilleurs efforts pour libérer les lieux au plus tard pour cette date et à informer activement l'acquéreur de ses démarches en vue de trouver une nouvelle localisation pour ses activités de bureaux.

L'occupation de la maison de gardien, des bureaux et des parkings à l'avant avant est accordée aux conditions suivantes :

- Indemnité d'occupation :

-- jusqu'au 30 juin 2017, aucune indemnité d'occupation ne sera due ;

-- du 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017, une indemnité d'occupation de trente-cinq euros par mètre carré par an sera due, soit au total trente-huit mille sept cent nonante-sept euros et cinquante cents (38.797,50 EUR) ;

-- du 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017, une indemnité d'occupation de cinquante-cinq euros par mètre carré par an sera due, soit au total soixante mille neuf cent soixante-sept euros et cinquante cents (60.967,50 EUR) ;

-- du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018, une indemnité d'occupation de septante-cinq euros par mètre carré par an sera due, soit au total quatre-vingt-trois mille cent trente-sept euros et cinquante cents (83.137,50 EUR) ;

- taxes, assurances et charges : les taxes, les impôts, les assurances et toutes charges diverses relatives aux bureaux et parkings occupés par le vendeur seront supportés par celui-ci pendant toute la durée de son occupation ; le vendeur remboursera à l'acquéreur une quote-part des taxes et des primes d'assurances relatives au bien vendu, fixée forfaitairement à cinquante pour cent (50 %) ;

- préavis : le vendeur pourra mettre fin à l'occupation moyennant un préavis de trois mois, envoyé par lettre recommandée ;

- reconduction : il n'y aura pas de reconduction tacite de l'occupation ; l'occupation ne pourra être prorogée que moyennant une nouvelle convention entre parties.

Le vendeur remet un montant de cent quatre-vingt-deux mille neuf cent deux euros et cinquante cents (182.902,50 EUR) au notaire détenteur de la minute du présent acte, à titre de garantie du paiement de l'indemnité d'occupation.

La garantie sera libérée au profit de l'acquéreur, au moment de la libération des lieux, à concurrence du montant total de l'indemnité d'occupation due à l'acquéreur. Le solde éventuel sera restitué au vendeur.

Au cas où le vendeur signerait un contrat de bail pour s'installer dans un bureau appartenant à l'acquéreur, l'indemnité d'occupation pourrait lui être intégralement remboursée (en fonction de la surface et de la durée du bail).

Le vendeur rendra la partie du bien occupée par lui libre de toute occupation et vide de tout mobilier au plus tard le 31 mars 2018.

Faute de libérer les lieux au plus tard le 31 mars 2018, l'acquéreur sera autorisé à en faire expulser le vendeur par le premier huissier de justice à ce requis, qui se fera assister au besoin de la force publique ; expulsion qui aura lieu sur base d'une grosse du présent acte, sans qu'aucun recours devant les tribunaux ne soit nécessaire.

Le vendeur s'engage à occuper le bien en bon père de famille, et à conclure une police d'assurance pour faire assurer ses risques en qualité d'occupant du bien et les risques liés à son activité d'exploitation. Il devra en fournir la preuve à première demande de l'acquéreur.

La cafeteria qui se trouve dans la partie du bien qui doit être libre d'occupation à partir de ce jour pourra encore être utilisée par le vendeur, à titre précaire, cette utilisation devant prendre fin et les lieux libérés sur simple préavis de quinze jours.

...
L'acquéreur souhaite vendre la partie bureaux à la FÉDÉRATION WALLONIE BRUXELLES, pour y implanter une école.

Dans ce cadre, à condition d'être prévenu dans un délai raisonnable, le vendeur permettra à la FÉDÉRATION WALLONIE BRUXELLES d'avoir accès aux lieux pour que les différents corps de métier puissent établir leurs devis.

Le vendeur s'engage par ailleurs à discuter avec la FÉDÉRATION WALLONIE BRUXELLES pour déterminer si certains travaux peuvent être exécutés pendant qu'il occupe encore les lieux.

Il est précisé par le vendeur que la "maison de gardien" dont question ci-dessus ne fait pas partie du bien vendu.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du courriel envoyé au vendeur par la société "TAKEDA BELGIUM" le 26 janvier 2017 concernant les travaux et l'occupation partielle des lieux envisagés par l'acquéreur avant le 31 mars 2018.

Les parties déclarent avoir convenu que :

-- l'indemnité d'occupation de trente-huit mille sept cent nonante-sept euros et cinquante cents (38.797,50 EUR) dont question ci-dessus reviendra à l'acquéreur à concurrence de trente-trois mille cent dix euros (33.100,00 EUR) et au vendeur à concurrence de trois mille six cent deux euros et cinquante cents (3.602,50 EUR) ;

-- l'indemnité d'occupation de soixante mille neuf cent soixante-sept euros et cinquante cents (60.967,50 EUR) dont question ci-dessus reviendra à l'acquéreur à concurrence de cinquante-six mille cent cinquante-cinq euros (56.155,00 EUR) et au vendeur à concurrence de quatre mille huit cent douze euros et cinquante cents (4.812,50 EUR) ;

-- l'indemnité d'occupation de quatre-vingt-trois mille cent trente-sept euros et cinquante cents (83.137,50 EUR) dont question ci-dessus reviendra à l'acquéreur à concurrence de septante-six mille cinq cent septante-cinq euros (76.575,00 EUR) et au vendeur à concurrence de six mille cinq cent soixante-deux euros et cinquante cents (6.562,50 EUR).

Le vendeur déclare que la société "TAKEDA BELGIUM" lui a fait savoir oralement le 3 juillet 2017 qu'elle quittera les lieux le 31 juillet 2017.

L'acquéreur marque son accord sur :

- la fin de l'occupation à cette date, malgré le fait que le préavis de trois mois n'a pas été respecté ;

- la répartition suivante du loyer du mois de juillet 2017, s'élevant à douze mille neuf cent trente-deux euros et cinquante cents (12.932,50 EUR),

-- un montant de dix mille neuf cent cinquante-huit euros et nonante-deux cents (10.958,92 EUR) reviendra à l'acquéreur (ce montant correspondant à vingt-huit jours d'occupation des bureaux) ;

-- un montant de deux mille cent septante-trois euros et cinquante-huit cents (2.173,58 EUR) reviendra au vendeur (ce montant correspondant à trente et un jours d'occupation de la maison (1.020,83 EUR) et trois jours d'occupation des bureaux (1.152,54 EUR).

La garantie constituée par la société "TAKEDA BELGIUM" sera libérée au profit de l'acquéreur, à concurrence du montant lui revenant en vertu de ce qui précède.

Ainsi qu'il est précisé ci-dessus, la société "TAKEDA BELGIUM" a l'obligation de rendre les bureaux et la cafétéria libres de tout mobilier. Il appartiendra à l'acquéreur de négocier, s'il le souhaite, avec ladite société la cession des différents meubles et objets et les conditions y relatives.

2. Le bien est vendu pour franc, quitte et libre de toute inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire généralement quelconque.

3. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le 29 juin 2017, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis le 29 juin 2017.

4. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante, à l'exception de ce qui est mentionné dans l'inventaire d'amiante dressé par l'association sans but lucratif "AIB VINGOTTE" le 22 mai 2015, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

5. Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et ses servitudes actives et passives.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'autres servitudes que celles mentionnées ci-après sub "Conditions particulières", et que personnellement, il n'en a conféré aucune, autre que les servitudes par la destination du père de famille dont question ci-après.

6. La superficie mentionnée ci-avant n'est pas garantie. Toute différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours.

7. A partir de ce jour, l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'assurance du bien.

Toutefois, le vendeur s'engage à maintenir sa police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour suivant la signature du présent acte.

Il a été demandé à l'occupant du bien, la société anonyme "TAKEDA BELGIUM", de couvrir sa responsabilité en souscrivant une assurance de type "occupant".

Il appartiendra le cas échéant à l'acquéreur de refacturer la prime d'assurance du site à la société "TAKEDA BELGIUM", aussi longtemps que celle-ci poursuivra son occupation.

8. A partir de ce jour, l'acquéreur supportera les taxes, impôts et charges, à l'exception de toute taxe de recouvrement éventuellement encore à échoir, le vendeur s'engageant à acquitter celle-ci anticipativement.

A ce sujet, l'acquéreur déclare bénéficiaire de l'exonération prévue par l'article 12 § 1 du code des impôts sur les revenus. L'acquéreur fera le nécessaire afin d'obtenir ladite exonération, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Toutefois, si un remboursement du précompte immobilier devait avoir lieu, le vendeur s'engage à en transférer le montant à l'acquéreur dans les plus brefs délais.

9. Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices d'énergie ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

10. L'acquéreur continuera les abonnements d'eau, gaz et électricité, et en paiera les redevances à partir de ce jour, sous réserve des obligations de l'occupant du bien à ce sujet.

Troisième
feuillet

l'acquéreur s'engage à rembourser la quote part du
PI 2017 dans les 30 jours de la réception de l'avis
et de ventilation par le cadastre de l'immeuble concerné

11. L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil. Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature du présent acte.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans le cahier des charges précédant l'adjudication publique dont question ci-dessus, dressé par Maître Edwin VAN LAETHEM, prénommé, le 21 mai 1987, il est stipulé textuellement ce qui suit.

" L'acte prérappelé du notaire Georges WILLOCX, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, daté du huit août mil neuf cent vingt-cinq, contient des stipulations littéralement reproduite comme suit :

Clauses particulières.

1° Les murs, clôtures, haies séparant la maison vendue des propriétés attenantes sont mitoyens.

2° Il y a communauté pour l'eau du puits et l'eau de citerne sur les quatre maisons numéros 495, 497, 499 et 501, le puits se trouve dans la cour du numéro 497 et la citerne dans la cour du numéro 499.

3° Les eaux usées, le trop plein des citernes et du lieux d'aisances des numéros 495, à 501 inclus se déversent dans un seul égout commun qui est raccordé à l'égout public en passant sous la maison numéro 497.

4° Les frais d'entretien des égouts, pompe, citerne seront à charge commune des propriétaires des maisons 495 à 501 inclus chacun pour un/quarter.

5° Il est interdit d'établir dans le bien vendu aucun débit de houille, chaux, il est spécialement interdit d'y établir un café c'est à dire un débit au verre de bière et liqueurs."

L'acte prérappelé du notaire De Meersman, daté du sept mai mil neuf cent vingt-huit contient la stipulation littéralement reproduite comme suit :

"De koopers verbinden zich binnen het jaar te rekenen van heden op hunne kosten het aangekochte goed af te sluiten van dezen blijvende de verkoopers toebehooren bij middel van eenen muur van minstens twee meters hoogte. Dezen muur zal op gemeenen grond geplaatst worden en de gemeenmaking zal nooit aan de verkoopers kunnen aangerekend worden."

L'acte prérappelé reçu par le notaire De Meersman, le sept juillet mil neuf cent vingt et un, contient la stipulation littéralement reproduite comme suit :

"De muuren van den verkochten eigendom zijn gemeen, uitgezonderd degenen scheidende het goed beschreven onder nr twee van het huis nr 491, dewelke slechts gemeen is op een hoogte van ongeveer twee meters zestig centimeters."

L'acte prérappelé reçu par le notaire Van den Bergen, du dix-neuf septembre mil neuf cent trente-neuf, contient la stipulation littéralement reproduite ci-après :

"La société venderesse s'oblige, tant pour elle que pour ses successeurs ou ayants droit à tous titres, à ne pas ériger de construction sur le chemin actuellement existant et indiqué au plan ci-annexé sous teinte bleue, ledit chemin restant appartenir à la société venderesse, sans l'autorisation écrite des acquéreurs ou de leurs ayants droit à tous titres. Cette servitude sera perpétuelle; elle profitera à tous tiers, détenteurs du terrain présentement vendu, de même qu'elle devra être respectée par tous tiers détenteurs de la propriété appartenant à la société venderesse."

La présente vente est faite enfin aux charges, clauses et condition spéciales insérées dans le cahier des charges prémentionné dressé pour la vente publique clôturée par les notaires Van Assche et de la Housse, le sept avril mil neuf cent trente-six."

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions particulières prérappelées, pour autant qu'elles soient encore d'application.

2. Compte tenu de la division du complexe dont faisait partie le bien vendu, suite à la présente vente, les parties ont convenu de constituer les servitudes et droits respectifs détaillés ci-dessous et repris au plan par Monsieur Jean-Michel VAN GOETHEM le 10 février 2017, dont question ci-dessus.

La division du complexe tel que décrit et figuré audit plan provoque l'établissement entre les lots respectifs (les blocs A, B et C), d'un état de choses qui constituera des servitudes réciproques conformément aux articles 692 et 693 du code civil, étant des servitudes du père de famille. La situation matérielle existant actuellement entre les différents blocs est maintenue, de telle sorte que cet état des choses constitue, par le fait de la division, des servitudes réciproques à charge et en faveur des blocs respectifs.

Il en sera ainsi généralement de toutes charges supportées en raison de l'état ou de l'usage normal des lieux par l'un des blocs au profit de l'un ou l'autre par la suite de la division.

Sans préjudice de la généralité de ce qui précède, le présent point a pour objectif de détailler les modalités d'une série de servitudes spécifiques ainsi créées par le fait de la division du complexe en lots.

L'ensemble des servitudes est conféré réciproquement, à titre gratuit, sans paiement de prix, soultte ou d'indemnité de part et d'autre (sans préjudice de la participation du fonds dominant dans certains frais exposés par le fonds servant de la manière décrite ci-dessous).

Frais, travaux et servitudes

Sauf les cas particuliers évoqués ci-après, l'acquéreur prendra à sa charge la moitié des frais et travaux généralement quelconques résultant de la division du site et des servitudes qu'elle implique.

1. Servitude liée aux égouts (laissés en l'état) :

- fonds servants : les blocs A, B, C, respectivement ;
- fonds dominants : les blocs A, B, C, respectivement ;
- type de servitude : servitudes réciproques d'emprise pour le maintien ou le remplacement de canalisations ;
- servitude perpétuelle ;
- participation aux frais : néant (pas d'application).

Les égouts, les évacuations des matières fécales, des eaux usées et des eaux de pluies provenant des toitures, les conduites existantes desservant l'un des lots par voie d'emprise sur l'autre lot, seront maintenus et constitueront des servitudes par destination du père de famille au sens du code civil. Chaque bloc (A, B et C) aura la possibilité de rendre son système d'égout autonome, et chaque bloc prendra en charge les frais éventuels occasionnés au réseau.

2. Frais et travaux liés à la distribution d'eau (séparation à réaliser)

Chaque bloc dispose d'un raccordement indépendant au réseau de distribution d'eau du domaine public. Une vanne de liaison de ce double réseau se trouve au sous-sol du bâtiment administratif du bloc A. La cantine et la chaufferie sont alimentées au départ du bloc A. L'acquéreur effectuera le piquage définitif entre le bâtiment administratif et la cantine. Ces travaux seront effectués dans le respect des marchés publics. L'acquéreur prendra à sa charge la

moitié des frais de scission du réseau, de manière à rendre totalement indépendant le bloc A et le bloc B. Il pourra refacturer au vendeur la moitié des frais.

3. Servitude et frais et travaux liés à la distribution de gaz (séparation à réaliser par le vendeur, conduite désaffectée à remettre en service par l'acquéreur) :

- fonds dominant : le bloc B ;
- fonds servant : le bloc A ;
- type de servitude : servitudes d'emprise, d'usage, entretien et réparation des installations de gaz conformément à leur destination et passage pour y accéder à tout moment ;
- servitude perpétuelle ;
- participation aux frais : néant, à l'exception des coûts liés à la consommation qui feront l'objet de compteurs de passage spécifiques et seront répercutés le cas échéant par le bloc B au bloc A.

La distribution de gaz de la chaufferie se fait actuellement par la chaussée de Gand (bloc A). Une conduite aérienne traverse le site pour alimenter le local chaufferie.

Un nouveau raccordement de gaz sera installé par le vendeur pour rendre autonome le bloc B, et ce au plus tard le 30 juin 2018.

L'acquéreur s'engage à prendre en charge la moitié des frais d'installation du nouveau raccordement au gaz par la rue Van Zande, l'autre moitié étant supportée par le vendeur.

La distribution de gaz de la future école ne fait pas l'objet de servitudes. A noter toutefois qu'elle se fait actuellement par la chaussée de Gand (bloc A). Une conduite désaffectée devra être remise en service aux frais de l'acquéreur.

4. Frais et travaux liés à la distribution d'électricité (séparation totale à réaliser par l'acquéreur, avec période transitoire)

Le site est alimenté par une cabine à haute tension (cabine client) se trouvant dans le bloc B. La chaudière à cogénération fournit un complément d'énergie directement renvoyé vers la cabine à haute tension. L'acquéreur s'engage à effectuer les travaux dans le respect des marchés publics au plus tard le 30 juin 2018 et prendre en charge la moitié des frais liés à la séparation du réseau électrique. Il pourra refacturer au vendeur la moitié des frais. Il effectuera les démarches nécessaires pour obtenir la pose et la fourniture d'un compteur depuis la chaussée de Gand et à rendre autonomes les blocs A et B. Sous réserve du respect des règles liées au marché publics, l'acquéreur financera également les modifications sur le système de cogénération.

Dans la période intermédiaire entre le transfert des compteurs à l'occupant du bloc B (prévu le 14 juillet 2017) et la séparation des réseaux électriques, le propriétaire ou l'occupant du bloc B refacturera au bloc A les consommations d'électricité, au prix de 1,20 x le prix découlant de la facture, pour intégrer l'entretien et les réparations de l'installation.

Une garantie bancaire de quarante mille euros (40.000,00 EUR) correspondant à environ un an de consommation (électricité et gaz) sera donc constituée par le propriétaire du bloc A au profit du titulaire des compteurs (bloc B) pour le 1^{er} octobre 2017. Cette garantie sera adaptée le cas échéant la deuxième année sur base des consommations réelles.

Des compteurs de passages seront posés par le vendeur, à ses frais, au niveau de la cafétéria, les bâtiments de bureaux et la chaufferie pour le 1^{er} septembre 2017.

Le titulaire des compteurs (bloc B) et gestionnaire de l'équipement technique (local chaufferie) s'engage à souscrire un contrat de maintenance avec obligation d'intervention dans un délai rapide (vingt-quatre heures) à dater du signalement de la panne due à une technique relevant de la responsabilité du bloc B de manière telle que les réparations se fassent dans les

meilleurs délais possibles. Une copie du contrat de maintenance avec obligation d'intervention rapide sera transmise à CITYDEV et à l'acquéreur.

Les prix du contrat de maintenance et d'intervention sont payés intégralement par le titulaire des compteurs, étant étendu que le coût en est répercuté au bloc A à travers la refacturation des énergies à cent vingt pour cent (120 %), comme dit ci-avant.

5. Servitude et frais et travaux liés au chauffage (répartition des consommations puis séparation après 3 ans, travaux à réaliser par l'acquéreur) :

- fonds dominant : bloc B ;
- fonds servant : bloc A ;
- type de servitude : servitudes d'usage des installations de chauffage, d'entretien et de réparation conformément à leur destination et passage en permanence pour y accéder ;
- servitude perpétuelle et exclusive ;
- participation aux frais : frais de réparation, entretien et consommations prises en charge par le propriétaire du bloc B. Les coûts liés à la consommation qui feront l'objet de compteurs de passage spécifiques et seront répercutés le cas échéant par le propriétaire du bloc B au propriétaire du bloc A.

Il est bien entendu que les équipements et installations dans la chaufferie (une cogénération, trois chaudières, accessoires, ...) seront entretenus, gérés et exploités exclusivement par l'occupant du bloc B (titulaire des compteurs) jusqu'à l'expiration de son droit d'emphytéose. Il est interdit au propriétaire du bloc A de vendre ou de déplacer lesdites installations ou d'y intervenir sans accord écrit préalable du propriétaire du bloc B. Les certificats verts seront introduits, gérés et bénéficieront exclusivement à l'occupant du bloc B, qui en assure l'exploitation.

Les chaudières (trois chaudières et une cogénération) sont situées dans le bloc A, et seront maintenues à cet endroit. Elles desservent essentiellement le bloc B. Des compteurs intégrateurs permettront la maîtrise et la répartition des consommations de la cafétéria utilisée par le propriétaire du bloc A aux frais de celui-ci.

L'acquéreur s'engage à placer sa propre chaufferie dans la future école, pour desservir les deux bâtiments administratifs et la cafétéria, et ce dans les trois ans maximum à compter de la date du présent acte, et effectuer les travaux dans le respect des marchés publics. Entretemps, il prendra en charge les frais liés aux consommations de la cafétéria. L'occupant du bloc B refacturera au propriétaire du bloc A les consommations d'électricité, au prix de 1,20 x le prix découlant de la facture, pour intégrer l'entretien et les réparations de l'installation.

Une garantie correspondant à environ un an de consommations sera donc demandée au propriétaire du bloc A par le titulaire des compteurs (cfr point 3).

Des compteurs de passages seront posés par le vendeur ou par l'occupant du bloc B, à ses frais, au niveau de la cafétéria, les bâtiments de bureaux et la chaufferie, pour le 1^{er} septembre 2017.

6. Clôture du site

Un mur de séparation (sans fondations et intégrant un portail opaque) entre les blocs A et B sera construit par l'occupant du bloc B.

Le mur de séparation entre le bloc A et le bloc B aura une hauteur minimum de trois mètres et vingt centimètres (3,20 m) pour prévenir les actes de malveillance vers le bloc B et répondre aux normes "Food Defense", et se conformera aux règlements communaux ; il sera érigé avant le 1^{er} septembre 2017 par l'occupant du bloc B sur base d'un descriptif des travaux

approuvés préalablement par les propriétaires des blocs A et B et préparé par CITYDEV. Fort de son expérience, CITYDEV apportera son soutien technique pour la rédaction du descriptif et le choix final des offres (minimum trois).

Le coût de ce mur, qui sera réalisé sans fondations, sera à partager entre l'occupant du bloc B et l'acquéreur du bloc A, selon la clé de répartition suivante :

- 2 (hauteur du mur prise en charge par le bloc A) / 3 (hauteur totale du mur estimée) pour le bloc A ;

- et 1 (hauteur supplémentaire normes "Food Defense") / 3 (hauteur totale du mur estimée) pour l'occupant du bloc B.

Le portail opaque d'une largeur de deux mètres (2 m) minimum intégré dans le mur sera financé exclusivement par l'occupant du bloc B, étant entendu que celui-ci sert uniquement au bloc B (voir ci-après).

Le remboursement des frais sur base de justificatifs sera effectué au plus tard le 31 décembre 2017 à l'occupant du bloc B.

7. Accessibilité pompiers – servitudes éventuelles :

- fonds servants : les blocs A, B, C, respectivement ;

- fonds dominants : les blocs A, B, C, respectivement ;

- type de servitude : passage non exclusif pour permettre l'évacuation en cas de danger comme imposé éventuellement par les pompiers ;

- servitude perpétuelle ;

- participation aux frais : néant.

Vu les nouvelles affectations du site à usage d'école et la division du complexe, des servitudes complémentaires pourraient être imposées par le service de prévention d'incendie. Celles-ci devront aussi être établies, le cas échéant après visite du SIAMU.

L'acquéreur s'engage à communiquer à CITYDEV au plus vite les remarques éventuelles du SIAMU sur les permis demandés pour transformer la partie acquise en école.

8. Divers

a) Servitude d'accès aux toitures

- fonds servants : les blocs A et B, respectivement ;

- fonds dominants : les blocs A et B, respectivement ;

- type de servitude : passage non exclusif pour entretien ;

- servitude perpétuelle ;

- participation aux frais : néant.

Chaque partie maintiendra les servitudes existantes d'accès vers les toitures, telles que figurées au plan dont question ci-dessus.

b) Porte anti-panique pour fermer les accès entre le bloc A et le bloc B (à installer par l'occupant du bloc B)

Le mur entre la cantine (bloc A) et l'entrepôt (bloc B) est privatif et entièrement situé sur le bloc B. Les différents accès d'un bloc à l'autre sont fermés via une porte anti-panique (barre côté bloc B) (sauf servitude en toiture).

c) Servitude pour l'entretien et les réparations sur la façade latérale de l'entrepôt :

- fonds dominant : bloc B ;

- fonds servant : bloc A ;

- type de servitude : passage non exclusif pour entretien ;

- servitude perpétuelle ;

- participation aux frais : néant.

Un contact devra être pris septante-deux heures ouvrables à l'avance avec le gestionnaire du site afin de donner les accès nécessaires.

d) Servitudes de jours et de vue :

- fonds dominant : bloc B ;
- fonds servant : bloc A et propriété voisine ;
- type de servitude : jours et vues directes et indirectes ;
- servitude perpétuelle ;
- participation aux frais : néant.

Un contact devra être pris septante-deux heures ouvrables à l'avance avec le gestionnaire du site afin de donner les accès nécessaires.

Les servitudes de vue avec les propriétés contiguës seront maintenues dans leur état actuel.

e) Servitudes de passage depuis les parkings extérieurs vers les ateliers (voir plan) :

- fonds dominant : bloc B ;
- fonds servant : bloc A ;
- type de servitude : passage pour déménagement et passage quotidien de clarks, permettant le transport de matières premières et de produits finis entre l'atelier actuel de DIDDEN et le bloc B le temps que l'occupant du bloc B obtienne son permis d'environnement et termine son déménagement ;

- servitude temporaire. Le droit de passage est accordé à partir de juillet 2017 jusqu'au 31 mars 2018, avec possibilité de prolongation jusqu'au 31 août 2018 maximum moyennant accord exprès et préalable du propriétaire du bloc A.

Ce droit de passage est considéré comme primordial par l'occupant du bloc B dans le cadre de l'intérêt et la continuité de ses activités. Les intervenants, sous la médiation de CITYDEV, s'engagent à se concerter et fournir leurs meilleurs efforts afin que cette prolongation puisse – autant que faire se peut – être accordée.

Le propriétaire du bloc A – en signe de bonne collaboration – supporte ce passage à titre gratuit, sa seule exigence étant l'installation de barrières de clôture opaque afin de sécuriser et séparer les espaces.

Dans tous les cas, une concertation suivie aura lieu entre le propriétaire du bloc A, CITYDEV et l'occupant du bloc B sur l'ensemble des aspects relatif à cette servitude de passage.

Une fois la servitude de passage temporaire achevée, pour des raisons de sécurité, la porte réalisée dans le mur de l'actuel atelier de DIDDEN et le bloc A devra être définitivement murée aux frais de DIDDEN.

Par ailleurs, à la fin de ladite servitude, le passage sera remis en état initial, les barrières provisoires devront être évacuées par DIDDEN, et les dégâts éventuels seront réparés par DIDDEN, à ses frais.

f) GTC :

- fonds dominant : le bloc A ;
- fonds servant : le bloc B ;
- type de servitude : servitude d'accès aux installations GTC situées dans les entrepôts ;
- servitude perpétuelle ;
- participation aux frais : néant.

La GTC contrôle actuellement les groupes de ventilation et les chaudières de tout le site. Si c'est faisable techniquement et autant que faire se peut, chacun reprendra ses postes GTC de manière à être autonome le plus possible. En attendant et à défaut d'une séparation complète des énergies, le propriétaire du bloc B assure la gestion et la maintenance de la GTC à ses frais, étant entendu qu'à partir d'un montant cumulé de frais de gestion et de maintenance de la GTC relatifs au bloc A dépassant dix mille euros (10.000,00 EUR), le propriétaire du bloc A devra supporter les frais de gestion et de maintenance de la GTC le concernant.

L'acquéreur s'engage par ailleurs à demander l'accord préalable du vendeur et de l'occupant du bloc B sur tous les travaux de division et notamment : divisions compteurs électricité, eau, gaz et toutes fournitures d'énergie, égouttage, grilles et murs éventuels.

Les titulaires des fonds servants respectifs :

- sont responsables du suivi administratif et technique de l'entretien, de la maintenance, des installations, équipements, services, espaces verts, chemins et constructions faisant partie des fonds servants respectifs ;

- doivent également payer les coûts y relatifs, ainsi que les coûts des consommations (sauf relativement aux éléments qui font l'objet de compteurs de passage spécifiques le cas échéant).

9. Dispositions communes aux frais, travaux et servitudes

Pour permettre l'accès, l'utilisation, la maintenance, la réparation, le remplacement et la surveillance des installations techniques existantes, il est expressément convenu que seules les sociétés spécialisées contractuellement en charge de la maintenance, réparation, remplacement et surveillance auront le droit d'intervenir sur les installations techniques.

Les parties se concerteront dans les cas suivants :

(i) relativement aux installations techniques faisant l'objet de servitudes:

- après amortissement des installations techniques ;

- si la réglementation imposait de remettre aux normes ou changer ces installations techniques ;

- à l'occasion de travaux de réparation ou de rénovation des installations; ou

(ii) à l'occasion d'opérations de rénovations lourdes ou de démolition-reconstruction futures de tout ou partie du complexe.

Dans le cadre de cette concertation, chaque partie (ainsi que ses ayants-droits à un titre quelconque) fournira ses efforts raisonnables pour séparer et relocaliser les installations techniques au sein de son immeuble respectif, de manière à le rendre le plus autonome possible et pouvoir consentir à une réduction des servitudes précitées.

URBANISME

1. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

2. En application des dispositions du code dont question sub 1, le notaire instrumentant a demandé au collègue des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse du 4 août 2016, le collègue a confirmé ce qui suit :

" En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 3 juin 2016, (payé le 07/06/2016) concernant le bien sis Chaussée de Gand 615 cadastré 21526/D/8/P/2, 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 3 mai 2001, en zone(s) zone de forte mixité, le long d'un espace structurant,
- Zone d'enseigne générale au RRU.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006
- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant: www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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.

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

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

Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

• Permis d'Urbanisme référencé PU-30766, pour un immeuble administratif. R+3+ET, entrepôts, délivré le 14/01/1977.

• Permis d'Urbanisme référencé PU-31120, pour la démolition n° 611, délivré le 03/10/1980

• Permis d'Urbanisme référencé PU-32631, pour la construction d'un immeuble de bureaux de 3 étages (dossier mixte), délivré le 30/04/1997.

• Permis d'Urbanisme référencé PU-33609, pour l'abattage de 8 arbres (peupliers), délivré le 13/05/2005

Permis d'urbanisme valables pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans et conditions émis.

• D'une demande de permis d'Urbanisme référencé PU-34360, introduite le 20/08/2007 pour la création d'un parking à ciel ouvert pour 46 véhicules 4 pas délivré, classé sans suite

• Permis d'Environnement 27007 délivré le 21/12/2012 — classe 1B, durée 15 années : produits et déchets de produits pharmaceutiques.

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

2°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

• Au regard des éléments administratifs à notre disposition (les permis en notre possession), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes :

--> site industriel :

- Auguste Van Zande : habitation conciergerie

- Gand : devant : immeuble de bureaux, à l'arrière de la parcelle : immeuble destiné aux activités productifs.

...

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 et 3/04/2014, 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 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 ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

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».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.

Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place. "

3. Ni le bien ni une partie du bien prédécrit n'ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien l'un des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir procéder à l'exécution desdits actes et travaux.

4. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de bureaux, de réfectoire et de parking. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

5. Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;
- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

DIVISION

Le bien vendu provient de la division d'une parcelle qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir.

Conformément à l'article 104 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a communiqué, le 6 juin 2017, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et au fonctionnaire délégué, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature du présent acte et la destination du bien vendu, à savoir : l'installation d'une école.

Ni le collège des bourgmestre et échevins ni le fonctionnaire délégué n'ont formulé d'observations concernant la division.

RÉSERVOIRS À MAZOUT

Le vendeur déclare que le bien contient trois réservoirs à mazout, lesquels ont été mis hors service, ainsi qu'il résulte des attestations délivrées par l'association sans but lucratif "AIB-VINÇOTTE BELGIUM" en date du 28 mai 2002, que l'acquéreur reconnaît avoir reçues.

ZONE À RISQUE

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque (ayant été ou pouvant être exposée à des inondations répétitives) déterminée par le Roi conformément à l'article 129 de la loi sur les assurances.

DROIT DE PRÉEMPTION

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans les articles 258 et suivants du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préférence, ni d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption conventionnel ;
- qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier ;
- qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié d'avis d'expropriation ;
- qu'il n'a connaissance d'aucun litige avec des architectes, entrepreneurs ou voisins ;
- que le bien vendu n'est pas inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un procès-verbal de constatation d'inoccupation ;
- qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu, qu'il n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucun.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Les parties déclarent que le bien vendu ne comprend pas d'unité d'habitation et qu'il n'y a donc pas lieu de procéder au contrôle de l'installation électrique.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un certificat PEB se rapportant au bien vendu a été établi en date du 15 juin 2016. Il sera valable jusqu'au 15 juin 2026.

Le certificat mentionne les données suivantes :

- classe énergétique : C ;
- émissions annuelles de CO₂ par mètre carré : 49.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du certificat ; le vendeur déclare être en possession d'une copie.

GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL

1. Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de remettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

2. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance, préalablement aux présentes, du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT, dont il reconnaît avoir reçu copie.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit :

" 1. Identification de la parcelle

| | |
|-----------------------|--|
| N° de parcelle | 21526_D_0008_P_002_00 |
| Adresse(s) | Rue Auguste Van Zande 35, 1080 Bruxelles Chaussée de Gand 615, 1080 Bruxelles |
| Classe de sensibilité | Zone industrielle |

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

| |
|--|
| Catégorie: 3 Parcelle polluée sans risque |
| OBLIGATIONS: |
| Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement. Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans : un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE. Attention : <u>certains faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. |

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

| Exploitant | Rubrique - Activité à Risque | Année début | Année Exploitation | Année fin | Permis d'environnement connu par l'IBGE ? |
|-----------------------|---|-------------|--------------------|-----------|---|
| BLANCHISSERIE LECHNER | 105 -Dégraissage des textiles(nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques | 1941 | | 1950 | Permis à l'IBGE :PROV01249 |
| S.A. LA NEIGE | 105 -Dégraissage des textiles (nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques | 1950 | | 1952 | Permis à l'IBGE :PROV01249 |
| S.A. LA NEIGE | 105 -Dégraissage des textiles(nettoyage à sec) à l'aide de solvants organiques | 1952 | | 1982 | Permis à l'IBGE : PROV27765 |
| S.A. L'ECLUSE | 101.B - Ateliers pour le travail des métaux 138-Application de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) | 1978 | | 1993 | Permis à l'IBGE :PROV27290 |
| NYCOMED CHRISTIAENS | 128.B - Préparation industrielle, formulation, emballage de produits pharmaceutiques 85.B - Laboratoires ou unités de production avec substances dangereuses 88 - Dépôts de liquides inflammables | 1990 | | 2012 | Permis à l'IBGE :000054612 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------|---|------|--|------|-------------------------------|
| TAKEDA CHRISTIAENS | 128.B - Préparation industrielle, formulation, emballage de produits pharmaceutiques 85.B - Laboratoires ou unités de production avec substances dangereuses 88 - Dépôts de liquides inflammables | 2012 | | 2015 | Permis à l'IBGE :000390446 |
|-----------------------|---|------|--|------|-------------------------------|

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

| Type étude | Date de l'étude | Date de la déclaration de conformité | Conclusions |
|---|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Reconnaissance de l'état du sol(SOL/00407/2012) | 27/03/2012 | 20/07/2012 | Pollution détectée |
| Etude détaillée(SOL/00407/2012) | 31/01/2014 | 20/02/2014 | Pollution délimitée |
| Etude de risque(SOL/00407/2012) | 31/01/2014 | 20/02/2014 | Risques tolérables |
| Reconnaissance de l'état du sol(SOL/00407/2012) | 08/12/2015 | 03/02/2016 | Pas de nouvelle pollution détectée |
| Restrictions d'usage | 01 /2014 | | interdiction de captage d'eau |

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 1 an maximum à dater de sa délivrance."

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

PRO FISCO

1. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, ainsi que de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare être assujéti à ladite taxe sous le numéro 403.054.202.

2. Afin de bénéficier de la gratuité de l'enregistrement prévue par l'article 161, 1° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare :

- être une association sans but lucratif de gestion patrimoniale qui a pour objet exclusif d'affecter des biens immobiliers à l'enseignement dispensé par les pouvoirs organisateurs de l'enseignement communautaire ou de l'enseignement subventionné ;

- que le bien acquis sera exclusivement affecté à l'enseignement.

DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

PRIX

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de deux millions six cent cinquante-neuf mille deux cent nonante-trois euros et cinquante-deux cents (2.659.293,52 EUR), que le vendeur déclare avoir reçu ce jour, au moyen d'un virement bancaire.

Dont quittance entière et définitive.

ORIGINE DES FONDS

L'acquéreur a réglé le prix au moyen de fonds provenant du compte ouvert auprès de

FRAIS

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Le vendeur déclare qu'il a été exécuté des travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure depuis le 1^{er} mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur ledit dossier d'intervention ultérieure.

IDENTITE

Le notaire instrumentant confirme l'identité des représentants des comparantes au vu de leur carte d'identité.

INTÉRÊTS CONTRADICTOIRES

Pour autant que de besoin, le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur la contradiction de leurs intérêts dans le présent acte et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

DONT ACTE.

Passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties signent avec le notaire instrumentant.