

SRL Nathalie d'HENNEZEL
Société notariale

Numéro d'entreprise 0725.848.426
Avenue de la Houlette 42 bte 11
1170 – Watermael-Boitsfort



Date : _____

BAIL EMPHYTEOTIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le \$

Par devant Nous, Maître **Nathalie d'HENNEZEL**, notaire de résidence à Watermael-Boitsfort, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Nathalie d'HENNEZEL, société notariale", ayant son siège à Watermael-Boitsfort, avenue de la Houlette 42 bte 11.

ONT COMPARU

| |
|----------------------------------|
| DROIT D'ECRITURE : 50,00 € |
|----------------------------------|

De première part :

La **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**, dont le siège administratif est à 1170 - Watermael-Boitsfort, place Antoine Gilson 1, titulaire du numéro d'entreprises 0207.372.637.

Ici représentée conformément à l'article 109 de la Loi Communale, et en exécution de la délibération du Conseil Communal du 17 novembre 2020 approuvée par la tutelle en date du # décembre 2020, par :

- son Bourgmestre, Monsieur Olivier DELEUZE, titulaire de la carte d'identité numéro 592-2477571-78, faisant élection de domicile en l'Hôtel communal ;
- son Secrétaire Communal, Monsieur Etienne TIHON, titulaire de la carte d'identité numéro 592-4735306-41, faisant élection de domicile en l'Hôtel communal.

Ci-après dénommée : « la "COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT " », « le propriétaire » et/ou « le bailleur ».

De seconde part :

L'association sans but lucratif « **MAISON MEDICALE DE WATERMAEL-BOITSFORT – AUDERGHEN** », dont le siège est situé à 1170 – Watermael-Boitsfort, avenue du Pré des Agneaux 4, titulaire du numéro d'entreprises 850.868.954.

Ici représentée conformément aux statuts de l'association sans but lucratif, par deux administrateurs :

- Monsieur Ahmed Amine DAHMANE, administrateur et président du conseil d'administration, titulaire de la carte d'identité numéro 591-9411258-32, faisant élection au siège de l'association sans but lucratif ;

- Monsieur Bernard Lucien BARO, administrateur et trésorier, titulaire de la carte d'identité numéro 592-7023072-62, faisant élection au siège de l'association sans but lucratif ;

Tous deux nommés en qualité d'administrateur aux termes de l'assemblée générale ordinaire des membres tenue le 2 juin 2020 et en qualité de président et trésorier du conseil d'administration, aux termes du conseil d'administration tenu le 2 juin 2020, décisions publiées au Moniteur Belge du 28 septembre 2020 sous le numéro 20112692.

Ci-après qualifiée : « **l'emphytéote** ».

LECTURE INTEGRALE OU PARTIELLE

L'acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant. Chaque partie déclare qu'elle a reçu le projet d'acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, qu'elle en a pris connaissance et qu'elle n'exige pas une lecture intégrale de l'acte. Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants nous ont préalablement requis d'acter ce qui suit :

1. La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT est propriétaire du bien immeuble suivant :

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT – première division

Un complexe immobilier sur et avec terrain situé à l'angle de la **Berensheide** et du **square des Archiducs**, et selon un extrait récent de la matrice cadastrale Berensheide, cadastré actuellement section D numéro 0224B2P0000 avec une superficie de 85 ares 12 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

La commune de Watermael-Boitsfort est propriétaire du complexe immobilier prédécrit pour

L'emphytéote se contentera de l'origine de propriété qui précède.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Les comparants ont requis le Notaire soussigné de dresser acte authentique de la convention directement intervenue entre eux, ainsi qu'il suit.

Le bailleur déclare par les présentes donner en bail emphytéotique à l'emphytéote, qui accepte, les biens suivants :

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT – première division

Dans le complexe immobilier sur et avec terrain situé à l'angle de la **Berensheide** et du **square des Archiducs**, et selon un extrait récent de la matrice cadastrale Berensheide, cadastré actuellement section D numéro 0224B2P0000 avec une superficie de 85 ares 12 centiares :

Les locaux suivants se trouvant au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, une zone d'accueil, 6 cabinets médicaux, une salle d'attente, un local détente/cuisine, un local technique (ventilation), deux toilettes, une toilette et douche PMR et une terrasse extérieure.

1. Situation hypothécaire

Le bail est constitué pour franc, quitte et libre de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires et empêchements généralement quelconques.

2. Affectation - modification des lieux

L'emphytéote affectera les lieux à l'exercice exclusif d'activités d'ordre médical.

L'emphytéote ne pourra en aucun cas modifier cette affectation, sans l'accord écrit du bailleur. Il ne pourra jamais invoquer le consentement tacite du bailleur.

3. Durée et résiliation

Le présent bail emphytéotique est consenti pour une période de trente-trois (33) ans. Il prendra cours le premier janvier 2021 pour se terminer de plein droit le 31 décembre 2053.

Il prendra fin de plein droit à l'expiration de ce délai.

4. Redevance

La redevance périodique de base à payer en contrepartie de l'emphytéose est fixée à HUIT CENTS EUROS – 800,00 euros – par mois payable à l'entrée en vigueur de ce contrat et par anticipation le 5 de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions données par le bailleur, la redevance sera versée sur le compte numéro BE46 0910 0019 4736 au nom de la Régie Foncière.

Sous réserve de l'indexation stipulée ci-après, cette redevance ne pourra pas être révisée.

L'obligation de l'emphytéote de payer les redevances est irrévocable et inconditionnelle et n'est en aucune manière

liée à la jouissance, à l'état ou à la valeur du bien à la prise de cours ou en cours de contrat, et subsiste donc, nonobstant tout événement quelconque, en ce compris la force majeure, le fait du prince, l'expropriation, la disparition totale ou partielle du bien, pour quelque cause que ce soit.

L'emphytéote ne bénéficiera d'aucune réduction, suspension, compensation de redevance pour quelque cause que ce soit, et ne pourra invoquer l'exception d'inexécution, ni demander, pour quelque cause que ce soit, la résolution du bail emphytéotique pendant toute sa durée.

Les paiements seront effectués sur le compte numéro # au nom du bailleur à défaut d'instructions contraires communiquées à l'emphytéote au moins 1 mois avant l'échéance.

A défaut de paiement d'une somme due par l'emphytéote dans les dix jours de son échéance, la somme exigible produira de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux de 8 %.

Le montant de la redevance sera indexé annuellement. Cette redevance est reliée à l'indice belge des prix à la consommation tel qu'il est actuellement publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques (indice santé).

Tous les ans et pour la première fois le #10 janvier de la première année qui suit l'année de la signature de l'acte authentique, l'emphytéote devra adapter automatiquement, et sans avertissement préalable du bailleur, le loyer de base proportionnellement à la variation de l'indice selon la formule suivante :

$$\text{REDEVANCE REAJUSTEE} = \frac{\text{REDEVANCE DE BASE X NOUVEL INDICE}}{\text{INDICE DE BASE}}$$

Le nouvel indice est celui du mois précédent le mois de l'ajustement.

L'indice de base est celui du mois précédent la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique.

Il est cependant expressément convenu que le résultat de cet ajustement annuel de la redevance ne pourra jamais aboutir à faire descendre la redevance adaptée en dessous de la redevance de base ni celle de l'année précédente.

Cette adaptation interviendra de plein droit, l'emphytéote reconnaissant ne jamais pouvoir considérer que l'absence de réclamation d'une ou de plusieurs indexations annuelles par

le bailleur, vaut dans son chef renonciation à réclamer les indexations dues ou renonciation à toute indexation pour l'avenir.

Enfin, dans l'éventualité où la législation devrait modifier ou supprimer l'indice officiel, les parties s'engagent à se référer à tout système qui serait substitué à cet indice pour servir de base au paiement des agents de l'Etat.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie. Les parties se mettront d'accord sur une formule d'adaptation au coût de la vie. A défaut d'accord, cette formule sera déterminée par un tiers arbitre désigné de commun accord par les parties ou à défaut, par le juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'arbitre liera définitivement les parties.

5. Etat du bien

Le bien est donné en emphytéose dans l'état où il se trouve actuellement et, entre autres, sans garantie de superficie, la différence fût-elles de plus d'un vingtième, ni de vice du sol ou du sous-sol, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité.

L'emphytéote reconnaît avoir visité le bien dans des circonstances normales et avoir eu tout loisir de constater l'existence de ces vices puisqu'il occupe déjà le bien.

Il reconnaît en outre que les lieux répondent aux exigences de sécurité et de salubrité.

6. Occupation, jouissance et transfert des risques

Le bien est donné en emphytéose libre d'occupation généralement quelconque à la signature de l'acte authentique d'emphytéose. L'emphytéote aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle à partir de ce jour et par la remise par le bailleur de toutes les clefs en sa possession.

L'emphytéote supportera le risque des droits cédés à dater de ce jour également et fait son affaire personnelle de l'assurance du bien comme il est dit ci-après, à compter de ce jour.

7. Servitudes et conditions spéciales

Le bien est donné en emphytéose avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être advantagé ou

grevé. L'emphytéote est libre de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du bailleur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit.

A ce propos, le bailleur déclare qu'il n'a pas personnellement concédé de servitude à charge du bien et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

8. Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée a été réalisée à la date du 28 septembre 2020 par le Bureau d'Expertise MIKOLAJCZAK, expert désigné de commun accord.

A l'expiration du présent bail emphytéotique, l'emphytéote restituera les lieux dans un état équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance par l'emphytéote et remettra les clés au bailleur. A cette fin, un état des lieux de sortie sera dressé dans les 15 jours de la fin du présent contrat de la même manière que l'a été l'état des lieux d'entrée.

A défaut d'accord entre les parties sur la désignation de l'expert, le juge de paix, saisi par la partie la plus diligente, désignera un expert pour procéder à l'état des lieux de sortie.

Les frais de ces états des lieux seront supportés pour moitié par le bailleur et pour moitié par l'emphytéote.

L'état des lieux d'entrée sera annexé au présent bail. Le bailleur fera enregistrer l'état des lieux d'entrée en même temps que le présent acte.

9. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et l'emphytéote conviennent que l'emphytéote constituera une garantie locative.

L'emphytéote s'engage à verser dans le mois de la signature des présentes, une somme équivalente à deux mois de loyer, soit une somme de mille six cents euros – 1.600,00 euros – sur un compte individualisé bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés.

Il est interdit à l'emphytéote d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

Il ne pourra être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, au profit de l'une ou l'autre des parties, que moyennant production soit d'un accord écrit signé par les deux parties à la fin du bail, soit d'une copie

d'une décision judiciaire exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur dispose toutefois d'un privilège sur l'actif du compte pour tout montant résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations de l'emphytéote (arriérés de loyer ou de charges, dégâts locatifs, ...).

10. Entretien et réparations

L'emphytéote s'engage à bien entretenir le bien et effectuera et supportera toutes les réparations, qu'il s'agisse de réparations d'entretien ou de grosses réparations, même si celles-ci sont dues à un cas fortuit ou de force majeure.

L'emphytéote sera tenu de rendre le bien en bon état d'entretien et de réparation à la fin du contrat.

Ainsi, et sans que cette liste soit limitative :

- * L'emphytéote fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause ;

- * L'emphytéote entretiendra en bon état tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc... ;

- * L'emphytéote préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués ;

- * L'emphytéote veillera à maintenir constamment le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire ;

- * L'emphytéote procédera également aux autres réparations, occasionnées par sa propre faute ou par la faute d'une personne, d'un animal ou d'une chose dont il doit répondre ou non.

Si le bailleur constate que l'emphytéote n'exécute pas convenablement, ou à temps, les réparations qui lui incombent, il les fera exécuter d'office et aux frais de l'intéressé, après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant un délai de 15 jours.

Ce manquement pourra en outre donner lieu à la résiliation du contrat comme il est dit à l'article 18.

11. Charges communes et privatives

L'emphytéote supportera toutes les charges privatives et communes liées à son occupation.

Les charges communes de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, dues par l'emphytéote à raison de sa quote-part, comprennent les frais de consommation de gaz, de chauffage ainsi que l'ensemble des frais d'entretien et menues réparations, en ce compris ceux relatifs aux équipements techniques.

La quote-part des charges communes dues par le preneur se calculera sur base des relevés communiqués par le bailleur.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, l'emphytéote versera, une provision mensuelle de cent trente-cinq euros - 135 euros - sur le compte de la Régie Foncière numéro BE46 0910 0019 4736 avant le 5 de chaque mois.

Au mois de février de chaque année, le bailleur établira un décompte définitif des charges réelles et le transmettra à l'emphytéote. Dans les 15 jours de la réception du relevé prédécrit, le bailleur ou l'emphytéote versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, eau froide ou location de compteurs seront à charge exclusive de l'emphytéote.

EAU FROIDE SANITAIRE

Le bien, objet du présent contrat, est pourvu d'un compteur particulier IBDE comptabilisant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'occupant et acquittés auprès de l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau.

EAU CHAUDE SANITAIRE

Le bien, objet du présent contrat, est pourvu d'un compteur particulier de passage comptabilisant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'emphytéote et feront l'objet d'un relevé au mois de décembre et d'un décompte au mois de janvier par la Régie Foncière.

ELECTRICITE

Le bien, objet du présent contrat, est pourvu d'un compteur particulier d'électricité consommée par ses occupants.

La location de compteur et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par l'emphytéote à son fournisseur en énergie.

GAZ

L'immeuble est pourvu d'un compteur gaz SIBELGA au nom de la Régie Foncière pour l'alimentation de la chaudière collective permettant le chauffage du bien, objet du présent contrat.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, constituera une charge commune à répartir entre les occupants et fera l'objet d'un relevé des calorimètres et d'un décompte par la Régie Foncière au mois de janvier.

12. Assurances, équipement et protection-incendie

L'emphytéote fera assurer le bien prédécrit contre l'incendie et les autres risques et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail, le tout à ses frais, et justifiera au bailleur, à la première réquisition, de l'existence des polices d'assurance et de l'acquit des primes.

Le contrat sera de type "tous risques immeubles" et couvrira au moins les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de recours des voisins ainsi que la perte de jouissance résultant de ces sinistres.

L'emphytéote s'engage également à assurer sa responsabilité civile et celle de ses préposés.

L'emphytéote équipera, à ses frais, les locaux qu'il occupera par du matériel adéquat de prévention et de lutte contre l'incendie en fonction de ses activités et des normes actuelles et futures prescrites par les autorités publiques compétentes.

13. Travaux

L'emphytéote ne pourra apporter aucune modification au bien sans l'accord du bailleur.

Que ces travaux soient ou non justifiés par des dispositions légales ou réglementaires, ils seront entièrement à charge de l'emphytéote, sans qu'il puisse en réclamer le remboursement au bailleur lors de son départ, ni prétendre à la dissolution du bail pour quelque cause que ce soit.

Les parties précisent que :

* la commune a assumé les obligations financières liées à la réalisation de la partie CASCO du bien précédré ainsi que de la partie PARACHEVEMENT auprès de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

* l'emphytéote s'est engagé à rembourser au bailleur le montant total des travaux de PARACHEVEMENT.

A l'expiration de la période convenue de 33 ans, les travaux ainsi que les améliorations que l'emphytéote aura faites sur le bien, objet de la présente convention, et qui restent sa propriété pendant toute la durée du contrat, reviendront au bailleur, sans indemnité. Le bailleur pourra toutefois exiger de l'emphytéote la remise en pristin état du bien, objet de la présente convention, aux frais et sous la responsabilité de l'emphytéote. Dans ce cas, le bailleur communiquera cette décision à l'emphytéote au plus tard 2 mois avant l'échéance du présent bail emphytéotique.

14. Taxes et impôts

L'emphytéote supporte toutes les impositions généralement quelconques, établies ou à établir sur la redevance ou sur le bien qui est donné en bail emphytéotique, tant au profit de l'Etat, de la Région que de l'agglomération, de la Commune ou de toute autre institution d'utilité publique, à partir de ce jour.

15. Cession et sous-location

Il est interdit à l'emphytéote de céder en tout ou en partie le droit d'occupation ou de sous-louer le bien, sans l'autorisation du bailleur.

16. Résiliation

Le présent contrat est résilié de plein droit, sans mise en demeure préalable, en cas de faillite ou de dissolution de l'emphytéote. Il l'est également en cas de défaut de paiement de la redevance dans les 6 mois de son échéance, ou à défaut pour l'emphytéote de satisfaire aux obligations souscrites aux présentes ou qui lui sont imposées par la loi.

17. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au propriétaire d'un bien immeuble de transmettre à l'emphytéote, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'emphytéote reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement

en date du 27 octobre 2020, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au bien prédécrit.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.* ».

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

18. Dossier d'intervention ultérieure - Chantiers mobiles et temporaires

L'attention des parties a été attirée sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 relatif notamment à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34). Il comportera au moins :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

L'emphytéote s'engage à constituer ce dossier d'intervention ultérieure qu'il remettra au bailleur à la fin du bail emphytéotique. Compte tenu de la durée du bail emphytéotique, l'emphytéote s'engage en outre à transmettre au bailleur, tous les 5 ans, le dossier relatif aux travaux effectués les 5 années précédentes.

19. Urbanisme

A. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du bailleur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir,

l'emphytéote déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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

B. Situation existante

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

Le bailleur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de locaux médicaux. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le bailleur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Conformément à l'article 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé au service public régional de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens.

La réponse du service public régional de Bruxelles en date du #, stipule littéralement ce qui suit :

...

L'emphytéote déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse du service public régional de Bruxelles.

20. Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des

démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle intente.

Le bailleur et l'emphytéote pourront faire valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant.

L'emphytéote s'interdit cependant de demander au pouvoir expropriant quelque indemnité que ce soit qui viendrait réduire celle à laquelle le bailleur aurait droit et ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité de ce chef ni du chef de l'expropriation.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin, le bailleur dispense expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparantes font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs susindiqués.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité des parties physiques sur base du registre national et de leur carte d'identité.

Le notaire instrumentant certifie aux personnes morales, la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif ainsi que le numéro d'entreprise.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'emphytéote qui s'y oblige.

DECLARATIONS FISCALES

a) Article 83 du code des droits d'enregistrement

Les parties déclarent que le bail étant constitué au profit d'une ASBL, il n'est pas soumis aux droits d'enregistrement prescrits par l'article 83 du code des droits d'enregistrement.

b) Article 203 du code des droits d'enregistrement

Les comparants déclarent avoir reçu des Notaires soussignés, lecture de l'article 203 alinéa 1 du code des droits d'enregistrement, qui s'énonce littéralement comme suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû indivisiblement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celle-ci est due indivisiblement par toutes les parties. ».

CLAUSE D'IMPARTIALITE

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant les a informé des obligations particulières imposées aux notaires en vertu de l'article 9 paragraphe premier, alinéas 2 et 3 de la loi organique sur le notariat et leur a expliqué que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties, et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le notaire a en outre l'obligation d'informer toujours entièrement chaque partie de ses droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et de conseiller les parties en toute impartialité.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Watermael-Boitsfort.

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