

---

**CONVENTION ORGANISANT LA REPRISE EN GESTION DU PARC  
COMMUNAL TER COIGNE  
A WATERMAEL-BOITSFORT PAR BRUXELLES ENVIRONNEMENT**

---

**ENTRE :**

**La commune de Watermael-Boitsfort**, représentée par Monsieur Olivier Deleuze, Bourgmestre et Monsieur Etienne Tihon , Secrétaire communal, agissant et stipulant au nom de ladite Commune, à ce autorisés en vertu des articles 109 et 110 de la nouvelle loi, agissant conformément à la délibération du Conseil communal du 18/09/2018 ;

Ci-après dénommée « le Tréfoncier » ;

**ET :**

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT**, dont le siège social est situé au 86C/3000 avenue du Port à 1000 Bruxelles ici représenté par Monsieur [Rudi VERVOORT](#), Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme et du Port de Bruxelles, et Madame [Céline FREMAULT](#), Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie, du Logement et de la Qualité de Vie agissant conformément à la délibération du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale **du xxx** ;

Ci-après dénommé « l'Emphytéote ».

---

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :**

En vertu de l'article 3, §2, de l'arrêté royal du 8 mars 1989 créant l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, l'Emphytéote a, entre autres, pour mission de « *gérer les espaces verts* »<sup>1</sup>.

L'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal précité dispose aussi que « *pour réaliser ses missions l'Institut peut conclure des contrats avec des personnes physiques et des personnes morales publiques ou privées et en particulier avec des institutions universitaires et interuniversitaires* ».

---

<sup>1</sup> Cette compétence a été insérée au sein de l'arrêté royal du 8 mars 1989 par l'article 2 de l'ordonnance du 27 avril 1995 portant modification de l'arrêté royal du 8 mars 1989 créant l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

Le tréfoncier disposent d'un espace vert accessible au public sur lequel ils entendent constituer un bail emphytéotique au profit de l'Emphytéote.

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

### **Article 1<sup>er</sup> : Constitution d'un droit d'emphytéose**

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

### **Article 2 : Description du Bien**

Les biens sont cadastrés à Watermael-Boitsfort :

- Propriétés de la Commune, 1<sup>ère</sup> division, section D, les parcelles non construites 21P, 12P et 33G à l'exclusion des trottoirs pour une superficie totale de 19615m<sup>2</sup>.

Ces terrains apparaissent délimités par un liseré rouge sur le plan ci-annexé. Ce plan fait partie intégrante du présent bail et seront signés par les parties et y demeurera annexé pour être enregistré en même temps que celui-ci.

### **Article 3 : Durée**

Le droit réel d'emphytéose est constitué pour un terme fixe de septante-trois (73) ans qui prend cours à compter du 1 novembre 2018 pour expirer de plein droit septante-trois ans plus tard, soit le 31/10/2091 à minuit.

### **Article 4 : Canon emphytéotique**

Le droit réel d'emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement par l'Emphytéote à la Commune d'une redevance annuelle recognitive de 1 euro qui sera payée à la date anniversaire de la présente convention et pour la première fois dans le mois qui suit celui de la signature. Les versements seront effectués sur le compte BE79 0910 0019 4433 de l'administration communale de la Commune.

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

- 5.1. Le présent droit réel d'emphytéose est régi par les dispositions de la loi du dix janvier mil huit cent vingt-quatre concernant le droit d'emphytéose, dans la mesure où il n'y aurait pas été dérogé par la présente convention.
- 5.2. Les compteurs, conduites, équipements ou canalisations appartenant à des compagnies ou régies qui se trouveraient dans le Bien en vertu de contrats de location, ne font pas partie de la constitution du droit réel d'emphytéose.

### **Article 6 : Conditions spéciales**

- 6.1. Le Bien est un espace vert accessible au public et est, de ce fait, soumis au régime de la domanialité publique. Toute cession ou autorisation d'occupation octroyée par l'Emphytéote en vertu de l'article 12 de la présente convention sera assortie d'une clause selon laquelle il pourra y être mis fin, en tout temps, pour des motifs d'intérêt général liés à l'affectation publique du Bien.

- 6.2. L'Emphytéote prend le Bien dans l'état dans lequel il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.
- 6.3. Concernant l'étang de pêche (parcelle 33g), l'emphytéote se réserve le droit de faire des prescriptions aux sociétés de pêche notamment pour la gestion des ouvrages et pour le re empoissonnement.
- 6.4. En cas de dommage sur les voiries ou le bâti provenant de l'état vétuste de la canalisation reliant l'étang Ter Coigne à l'étang du restaurant, l'emphytéote ne sera responsable qu'après une période de 10 ans ou dès qu'il aura entrepris des travaux de rénovation de cette canalisation.
- 6.5. Un état des lieux du parc sera effectué par et en présence du propriétaire et du gestionnaire. Le propriétaire s'engage pour la date d'entrée en vigueur de la convention à avoir effectué un entretien global du parc en ce compris les actes de gestion suivants : entretien des chemins et de toutes les surfaces en dur, du réseau d'eau pluviale, des aires de jeux, des pelouses, le fauchage des prairies, la taille des arbustes et plantes, l'entretien des plantations, l'entretien des équipements publics, le ramassage des feuilles et un ramassage complet de tous les détritrus.
- 6.6 L'emphytéote devient responsable et gestionnaire du compteur qui alimente l'éclairage du parc ainsi que la pompe de l'étang (n°3012577-75).

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

L'Emphytéote a la jouissance du Bien à compter de la date d'entrée en vigueur. Il est subrogé dans tous les droits et obligations dont le tréfoncier dispose .

### **Article 8 : Destination – Constructions – Aménagement - Entretien**

- 8.1. Le Bien est destiné à des fins d'espace vert accessible au public.
- 8.2. L'Emphytéote pourra construire, à ses frais, sur le Bien toute construction qu'il jugera utile et pour laquelle il aura obtenu les permis et autorisations préalables nécessaires auprès des autorités compétentes.
- 8.3. L'Emphytéote aménagera le Bien compte tenu de son affectation à des fins d'espace vert accessible au public.
- 8.4. L'Emphytéote :
  - entretiendra le Bien et y effectuera les réparations de toute nature, aucune exceptée ni réservée, qu'il s'agisse de réparations ordinaires ou extraordinaires, à l'entière décharge du tréfoncier;
  - assurera le gardiennage du Bien, compte tenu de sa destination publique,

- la fréquence et l'intensité du gardiennage seront laissées à l'appréciation de l'emphytéote, en fonction du fonctionnement de l'espace vert ;
- rendra le Bien à l'expiration du droit réel d'emphytéose, pour quelque cause que ce soit, en bon état d'entretien et de toute réparation sans distinction quant aux constructions existantes au jour de la présente convention et celles qu'il jugera utile d'y ajouter.

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

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

### **Article 10 : Responsabilité**

A l'exception des dommages issus du non-respect par la Commune des conditions spéciales énumérées à l'article 6:

- L'Emphytéote décharge le tréfoncier de toute responsabilité dans les événements ou accidents qui pourraient se produire sur le Bien pendant toute la durée du droit réel d'emphytéose. A cette fin, l'Emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents tant au Bien qu'aux personnes et il entretiendra le Bien en permanence, afin d'éviter les accidents de quelque nature qu'ils soient, que ce soit aux occupants, visiteurs ou utilisateurs à tout titre du Bien ;
- L'Emphytéote sera tenu, pendant toute la durée de l'emphytéose, vis-à-vis du tréfoncier de tous les risques de dépréciation, perte, destruction totale ou partielle du Bien, quelle qu'en soit la cause. L'Emphytéote renonce à exercer de ce chef un quelconque recours envers le tréfoncier ;
- L'Emphytéote assume la responsabilité sur la base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

### **Article 11 : Assurances**

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

### **Article 12 : Cession – Hypothèque - Occupation**

Pendant toute la durée de la présente convention, l'Emphytéote a le droit de céder ou d'hypothéquer totalement ou partiellement son droit d'emphytéose pour la même durée, de donner le Bien en occupation en totalité ou partiellement, sous quelque forme que ce soit, pour autant qu'il impose à ses cessionnaires l'ensemble des obligations stipulées dans la présente convention et qu'il garantisse au tréfoncier de la bonne exécution par ceux-ci desdites obligations.

### **Article 13 : Urbanisme**

Nonobstant le devoir d'information du tréfoncier 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.

Le tréfoncier déclare en application des dispositions de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'urbanisme que le Bien est situé en zone de parcs, zone eau et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol. Le parc Ter Coigne n'est pas repris dans un périmètre de préemption, il a fait l'objet d'un arrêté d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site à la date du 19/04/1977 (dernier arrêté).

Les parties déclarent que le Bien n'a pas fait l'objet d'une demande d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Le tréfoncier déclarent pour le surplus 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, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

#### **Article 14 : Pollution du sol**

Les parties déclarent être informées des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au tréfoncier d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente (ou l'aliénation de droits réels en ce compris la constitution d'un bail emphytéotique tel qu'il résulte de l'ordonnance du 5 mars 2009 et dont question ci-dessus), une attestation du sol délivrée par Bruxelles 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, une étude de risque, voire un assainissement et/ou des mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et/ou de traitement.

Le tréfoncier déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance du cinq mars deux mille neuf, ne pas avoir exercé personnellement sur le Bien d'activité à risque, ni n'avoir connaissance de l'existence passée sur le Bien d'un établissement ayant exercé une activité à risque ou de l'exercice passé sur le Bien d'une activité à risque.

Le tréfoncier déclare qu'à sa connaissance le Bien n'est pas affecté d'une limitation de nature physique, vice ou pollution.

#### **Article 15 : Impôts, taxes et frais**

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

L'Emphytéote s'engage à payer ou à rembourser le tréfoncier, à première demande de l'administration concernée ou du tréfoncier et au plus tard le quinzième jour ouvrable qui suit cette demande, toute somme qui serait réclamée relativement à un impôt, une taxe ou une redevance afférent au Bien.

Il est toutefois entendu que chaque partie s'engage à notifier à l'autre partie toute demande de paiement visée au présent paragraphe et ce dès réception de pareille demande, de sorte que l'autre partie ait préalablement l'occasion de faire valoir ses observations à cet égard, le cas échéant à l'égard des autorités.

## **Article 16 : Dossier d'intervention ultérieure**

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

Le tréfoncier déclare que depuis le premier mai deux mille un aucun chantier pour lequel un dossier d'intervention ultérieure est requis n'a été exécuté sur le Bien.

## **Article 17 : Résiliation du bail emphytéotique**

17.1. Le tréfoncier et l'Emphytéote pourront résilier la présente convention à dater de l'expiration de la vingt-septième année. La résiliation se fera par lettre recommandée adressée à l'autre partie, moyennant un congé d'un an.

17.2. Par dérogation au paragraphe précédent, l'Emphytéote se réserve le droit de résilier, après un délai de vingt-sept ans, la présente convention au cas où il n'obtiendrait pas les permis et/ou autorisations requis. Dans cette hypothèse, l'Emphytéote notifiera sa volonté de résilier la présente convention au tréfoncier par lettre recommandée, dans le mois de la réception par l'Emphytéote du refus d'octroi des permis et/ou autorisations requis. La résiliation prendra effet dans les vingt jours de l'envoi de la lettre recommandée.

## **Article 18 : Formalités en vue de la transcription du bail emphytéotique**

Les parties s'engagent à comparaître dans les 4 mois de la signature de la présente convention devant un notaire en vue de faire acter celle-ci sous la forme authentique aux fins de sa transcription dans les registres du conservateur des hypothèques compétent.

## **Article 19 : Frais découlant de l'opération**

Les honoraires, frais, taxes et droits qui seront la suite ou la conséquence de la présente Convention, sont à charge de la Commune.

## **Article 20 : Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif ci-dessus indiqué.

La personne et le service responsables de la gestion du Bien au sein de l'Emphytéote est :

Bruxelles Environnement/IBGE, division Espaces Verts, Site de Tour & Taxis, avenue du Port, 86C/3000 à 1000 Bruxelles.

## **Article 21 : Droit applicable**

La présente convention est soumise au droit belge.

Les tribunaux compétents seront ceux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, statuant en langue française.

Fait à Bruxelles en 6 exemplaires, le .....

Pour les Tréfonciers,

**La Commune de Watermael Boitsfort ,**

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Etienne TIHON

Olivier DELEUZE

Pour l'Emphytéote,

**Bruxelles Environnement,**

Le Ministre-Président,

La Ministre de l'Environnement, de l'Energie, du  
Logement et de la Qualité de Vie,

Rudi VERVOORT

Céline FREMAULT

