

## Projet 'Loutrier'

---

Comparaissent aux présentes :

D'une part, la Commune de Watermael-Boitsfort, ici représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, en les personnes de Madame Martine PAYFA, Bourgmestre, et de Monsieur Christian VAN EETVELDE, Secrétaire communal, en exécution de la délibération du Conseil communal du #date, approuvée par l'autorité de tutelle le #date ;

ci-après dénommée « la Commune de Watermael-Boitsfort », « la Commune » ou « le bailleur » ;

Et d'autre part, la société coopérative à responsabilité limitée « Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dont le siège social est établi à Ixelles, rue de l'été, 73, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0427.273.221, constituée le dix-neuf avril mille neuf cent quatre-vingt-cinq, suivant acte reçu par les Notaires Bernard MICHAUX et Jos ROOSENS, de résidence respectivement à Etterbeek et à Diegem, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du onze mai mille neuf cent quatre-vingt-cinq sous le numéro 850511-330, dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale des associés du vingt-six mai deux mille onze, publié aux annexes du Moniteur belge du douze août suivant, sous le numéro 11124637, ici valablement représenté par Madame Catherine Scheid, son directeur général, et Monsieur Erik Bervoets, son directeur général adjoint, en vertu d'un acte de délégation de pouvoirs publié aux annexes du Moniteur belge en date du 11 juillet 2008 ;

ci-après dénommée « le Fonds » ou « l'emphytéote ».

### **Exposé préalable :**

La Commune est propriétaire d'un terrain sis à Watermael-Boitsfort, rue du Loutrier, respectivement cadastré ou l'ayant été division #, section #, numéro 202/w/2 pour une superficie de 12 a 5 ca, ci-après dénommé « le site ».

Le site est actuellement libre de toute construction.

La Commune souhaite développer le site, notamment afin qu'il y soit créé des logements dans le cadre de la politique sociale du logement.

Afin de réaliser ce programme, la Commune souhaite céder des droits réels au Fonds sur le foncier du site, permettant au Fonds d'y développer des logements dans le cadre de ses missions d'utilité publique décrites à l'article 80 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

### **En suite de quoi, il est convenu de ce qui suit :**

La commune cède en emphytéose au Fonds, qui accepte, une partie du site, ci-après dénommé « le bien », tel que figuré en liseré ### sur les plans ci-annexés, dressés par ###. Ces plans font partie intégrante de la présente convention.

### **CONDITIONS**

- Art 1 L'emphytéote est autorisé à faire démolir ou faire retirer toutes constructions ou plantations incorporées au bien.
- Art 2 L'emphytéote fera construire sur le bien un complexe immobilier d'au moins 12logements.

Pendant toute la durée du contrat, toutes les constructions que l'emphytéote aura fait ériger et toutes les plantations qu'il aura réalisées restent sa propriété exclusive.

Il dispose librement de ces droits aux fins de réaliser ses missions d'utilité publique.

- Art 3 Le droit d'emphytéose est constitué sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, privilèges et droits d'hypothèques quelconques.

### OCCUPATION

- Art 4 Le bien est cédé libre d'occupation généralement quelconque à la signature de l'acte authentique d'emphytéose. L'emphytéote aura la jouissance du bien à partir de la passation de l'acte authentique, ou de la réception provisoire du marché de travaux qui sera initié par le bailleur.

Les compteurs d'énergie ou de consommation d'eau, les boîtiers techniques divers et autres équipements qui appartiennent aux compagnies distributrices d'électricité, de gaz, d'eau, de télédistribution, de téléphone, et, de manière générale, toutes installations et objets dont la propriété est justifiée dans le chef de tiers, ne font pas partie de la présente cession. L'emphytéote est tenu de les tolérer sur sa propriété sans recours contre le bailleur de ce chef.

### SERVITUDES ET MITOYENNETES

- Art 5 Le bien est donné en emphytéose avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé 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.

L'emphytéote est subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur en matière de mitoyenneté, mais sans garantie du bailleur de ce chef. A cet égard, le bailleur déclare, en ce qui concerne le mur érigé sur la limite séparative avec le site, par le propriétaire de l'immeuble sis rue du Loutrier 72, que ###

### URBANISME

- Art 6 En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), la l'autorité communale est tenue de délivrer dans les 30 jours les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien, et indiquant notamment sa destination, le cas échéant les conditions auxquelles un projet de construction est soumis, l'inscription du bien dans un plan d'expropriation, sa présence dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption ou sur la liste de sauvegarde ou si le bien est classé ou en cours d'inscription ou de classement.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir autre que #
- le bien ne fait pas l'objet d'un plan ou avis d'expropriation ou d'un plan d'aménagement ni d'une mesure prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites ; et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 du Cobat.
- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme autre que #, laissant prévoir que pareil permis pourrait être

obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis en vertu de l'article 98 du susdit code. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### ENVIRONNEMENT

Art 7 Le bailleur déclare qu'il n'existe pour le bien aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

Le bailleur déclare qu'il n'a pas exercé sur le terrain, assiette du bien, des activités à risque au sens de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués dans la Région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution et qu'à sa connaissance, une telle activité n'y a pas été exercée.

Le bailleur certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun motif pour que le bien vienne à être identifié à l'inventaire comme pollué ou pour lequel existeraient de fortes présomptions de pollution et qu'il n'a reçu aucun courrier de l'IBGE reprenant le bien dans la cartographie des sols pollués.

Le bailleur déclare par ailleurs qu'aucun des arbres implantés dans le sol de l'immeuble fait l'objet d'un classement ou d'une mesure de protection particulière arrêtés par les pouvoirs publics.

### DUREE ET RESILIATION

Art 8 Le présent bail est conclu pour une période de septante (70) ans. Ce délai prend cours au jour de la passation de l'acte authentique.

Le droit d'emphytéose prend fin de plein droit à l'expiration de ce délai.

### DESTINATION DU BIEN

Art 9 Le bien est destiné à faire l'objet des opérations visées aux articles 80 et suivants du Code bruxellois du logement.

L'emphytéote les affectera par priorité aux opérations visées à l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement de la Région du Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires, disposition qui précise les choses suivantes :

« § 1er. L'acquéreur d'un droit réel portant sur une habitation cédée par le Fonds dans le cadre de l'article 80 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement doit, au moment où il se propose d'acquérir cette habitation, répondre aux conditions de revenus fixés à l'article 4.

*Il ne peut à ce même moment détenir un droit réel sur un bien immobilier autre que l'habitation visée à l'alinéa 1er ou l'immeuble destiné exclusivement à l'exercice de sa profession.*

*Le contrat de cession de l'habitation contient des clauses restrictives à la libre disposition du droit cédé dont l'objet est de garantir que ladite habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale. Ces clauses précisent que l'acquéreur ne peut acquérir de droit réel portant sur une autre habitation à titre onéreux ou par donation entre vifs pendant un délai de vingt ans, à moins qu'il ait cédé entre-temps ses droits sur l'habitation visée à l'alinéa 1er. A défaut, l'acquéreur devra s'acquitter d'un montant d'au moins 25 % du prix d'achat, réduit d'au moins 1,25 % par année écoulée depuis l'achat. L'habitation cédée par le Fonds doit être destinée à l'usage exclusif d'habitation, sauf dérogation accordée par le Fonds. L'habitation ne peut en aucun cas être affectée à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'une auberge. En cas de vente de l'habitation dans un délai de*

dix ans, l'acquéreur est tenu au paiement d'une indemnité, laquelle ne peut excéder la différence entre le prix de vente et le prix d'achat. Pendant un délai de vingt ans qui suit l'acquisition, l'aliénation ne peut se faire qu'au profit d'une ou de plusieurs personnes physiques qui, du point de vue de leurs revenus, répondent aux conditions du présent arrêté. La vente se fait à réméré. Le Fonds se réserve un droit de préemption pour le cas où l'habitation est vendue volontairement ou judiciairement. Le Fonds arrête, en accord avec le Ministre, les conditions de vente, eu égard aux principes ci-dessus.

§ 2. Lorsque le droit portant sur l'habitation est cédé par le Fonds, la valeur de celle-ci peut excéder celle fixée à l'article 8 et le montant du crédit être supérieur à celui fixé à l'article 10. Ce dernier montant ne peut cependant pas excéder les sommes investies par le Fonds pour la réalisation de ladite habitation. »

Le bailleur reconnaît à l'emphytéote d'établir sur son propre droit d'emphytéose des droits de superficie, d'emphytéose, d'habitation, d'usage, ou tout autre droit réel généralement quelconque compatible avec son propre droit, au besoin par la création d'indivisions, forcées ou non.

Le bailleur reconnaît également le droit à l'emphytéote de céder ses propres droits et obligations, ces créances et ses dettes, le cas échéant de manière indivise, mais à condition que les quotités de droit indivis transmis s'inscrivent dans une indivision générale forcée. Aux fins de céder les obligations et dettes, le bailleur s'oblige à intervenir au besoin à chaque acte translatif des droits concernés.

Le droit cédé par l'emphytéote n'est à son tour cessible entre vifs et à titre onéreux par le cessionnaire, qu'au profit de personnes qui répondent aux conditions fixées par le Gouvernement en application de l'article 80 du Code bruxellois du Logement. Le cessionnaire n'est cependant pas autorisé à constituer de nouveaux droits réels sur son propre droit, quand bien même ceux-là seraient par leur nature compatibles avec celui-ci.

Pour le cas où l'emphytéote ne parviendrait pas, au terme d'un effort raisonnable, à céder les logements et parkings qui composent le bien conformément à l'article 30 de l'arrêté du Gouvernement du 30 mars 2008 précité, il est autorisé à les donner en location dans le cadre de ses opérations d'aide locative. Dans ce cas, l'emphytéote en informe préalablement le bailleur et lui précise les motifs de sa décision.

Art 10 Tout droit que le Fonds céderait, ne peut l'être qu'à la condition que la convention contienne la stipulation irrévocable du cessionnaire de concéder un droit de préemption à la Commune et, à défaut pour celle-ci de l'exercer, au Fonds et ce, pour le cas où le cessionnaire céderait ses droits réels entre vifs et à titre onéreux. Ce droit de préemption sera stipulé aux conditions suivantes :

1° En cas de cession de gré à gré :

Si le cessionnaire cède son droit de gré à gré, il le notifie aussitôt à la Commune et au Fonds. Pour être valable, cette notification comprend les éléments essentiels de la cession, les conditions d'occupation du bien et, le cas échéant, une copie du compromis de vente.

./..

Durant un délai de quarante jours qui suivent cette notification, ou la date à laquelle la vente est devenue définitive si cette date est postérieure à celle de la notification, la Commune et le Fonds disposent de la faculté de se porter acquéreur du bien aux conditions fixées dans le cadre de la vente dont question à l'alinéa 1er. Ils notifient cette décision au cessionnaire, par lettre recommandée, postée au plus tard trois jours ouvrables avant l'expiration dudit délai.

La vente est parfaite de par cette notification. Le transfert du droit réel n'a lieu qu'à la date l'acte authentique, lequel doit intervenir au plus tard dans les deux mois de la notification précitée.

Le cessionnaire ne peut céder son droit à des conditions plus avantageuses sans permettre à la Commune et au Fonds d'exercer à nouveau leur droit de préemption, selon ce qui est dit ci-avant.

Le cessionnaire devra, dans le délai d'un mois après l'enregistrement de la cession de son droit, envoyer au à la Commune et au Fonds, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, stipulant le prix et les conditions de la vente.

Si le cessionnaire cède son droit en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe, le Commune ou le Fonds auront le droit de se subroger à l'ayant-droit du vendeur, sans que celui-ci ne puisse lui opposer aucune exception. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'acte authentique qui constate la cession du droit, si le cessionnaire a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1er du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

## 2° Vente publique :

Si le bien est vendu par adjudication publique, le cessionnaire notifie à la Commune et au Fonds les jour et heure de la vente. Pour être valable, cette notification comprend le cahier des charges de la vente, lequel devra contenir l'ensemble des conditions particulières figurant aux présentes.

A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question de savoir si la Commune ou le Fonds désirent exercer leur droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

En cas de réponse négative, de silence ou d'absence de la Commune ou du Fonds, la vente sera poursuivie.

Au cas où le bien serait remis en vente publique à la suite de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au premier alinéa du présent paragraphe doit être notifié à la Commune et au Fonds, au moins huit jours avant la nouvelle séance de vente, et la même question que celle prévue au deuxième alinéa ci-dessus devra être posée avant l'adjudication définitive.

Si le cessionnaire vend le bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe et seulement dans la mesure où la Commune et le Fonds n'étaient pas tous deux représentés lors de l'adjudication publique, ces derniers auront le droit de se subroger à l'ayant-droit du cessionnaire. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'adjudication si le cessionnaire a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1er du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262bis du Code civil.

## 3° Ordre de préférence des préemptants

Le Fonds ne peut préempter conformément à ce qui est dit ci-dessus, que dans la mesure où la Commune n'exerce pas elle-même son droit de préemption.

- Art 11 Pendant toute la durée du présent bail, l'emphytéote ou ses ayant droit seront en droit de conclure des baux locatifs relatifs aux habitations que le Fonds aura fait construire et ce, même pour des durées qui excéderaient la durée restant à courir du présent bail. L'emphytéote s'interdit toutefois de consentir des baux à vie, sauf l'autorisation expresse et préalable du bailleur. Il impose cette interdiction à ses ayant droit.

#### SORT DES OUVRAGES ET PLANTATIONS AU TERME DU BAIL

- Art 12 Au terme du bail, l'emphytéote remet le bien avec toutes ses constructions et plantations, au bailleur, en bon état d'entretien et de réparations, mais compte tenu de leur vétusté.

- Art 13 Sans renoncer à son droit d'accession qui s'opère en fin de bail, le bailleur renonce toutefois à ce droit à titre gratuit. Par conséquent, il indemnise l'emphytéote ou, le cas échéant, ses ayants droit, à raison de la valeur des constructions immeubles se trouvant incorporées au bien en fin de bail.

La valeur est fixée en fonction du coût des travaux faits par l'emphytéote, réduits de la vétusté économique et matérielle.

La vétusté matérielle est la perte de la valeur qu'a subie en fait la construction par suite de son âge et compte tenu de son état d'entretien et des réparations qui y ont été effectuées.

La vétusté économique résulte du progrès technique (qualité environnementale des constructions, par exemple en matière de gestion des ressources et des énergies) ou encore de l'évolution des idées au sein de la société (type de logement, sociologie des ménages, ...).

A défaut pour les parties de s'accorder sur la valeur fixée en fonction des critères précités, cette valeur est déterminée par un collège de trois experts, désignés à cette fin par les parties.

A défaut pour les parties de s'accorder sur cette désignation, la partie la plus diligente pourra requérir du tribunal compétent qu'il désigne lesdits experts.

Les experts seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix.

#### NOTAIRES

- Art 14 Les parties, dûment averties de ce qu'elles ont le droit de choisir leur propre notaire, sans supplément de frais, ont désigné, pour dresser l'acte authentique qui constatera la présente convention :

Pour le bailleur Maître #

Pour l'emphytéote, Maître #

La date de signature de l'acte authentique d'achat est fixée sur proposition du notaire instrumentant et au plus tard dans les quatre mois à dater de la réalisation des conditions suspensives.

#### ASSURANCES

- Art 15 L'emphytéote fait son affaire de la souscription d'une assurance habitation (incendie, intempéries, dégât des eaux, etc.) à partir de la date où il peut prendre possession du bien.

#### CANON

Art 16 Le présent droit d'emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement d'un canon annuel fixé comme suit :

$$((S \times \text{'montant à déterminer'}) \times (s/S)) \times T$$

où,

- S : est la superficie du bien exprimé en m<sup>2</sup> ;
- s : est la surface brut habitable des logements construits sur le bien, exprimée en m<sup>2</sup> ;

La surface brute habitable des logements est la somme de la surface de tous les logements, en ce compris la surface des trémies d'escaliers et de gaines techniques traversant un logement, ainsi que les cloisons, les murs de façade, la moitié des murs mitoyens mais la totalité d'un mur séparatif non mitoyen et non susceptible de le devenir, la moitié des murs séparant le logement d'un autre logement ou d'un espace commun ; Cette surface ne comprend donc pas les caves, greniers, terrasses, balcons et communs (escaliers, paliers, hall et dégagements) ; La surface des pièces habitables sous combles se calcule en tenant compte d'une hauteur libre de 1,50 m ; La surface des mezzanines dont la hauteur sous plafond est d'au moins 1,80 m sont également prises en considération

- T : 1,25 %

OBSERVATION : le 'montant à déterminer' représenterait la valeur du site, selon son affectation factuelle actuelle et, en tous cas, avant les travaux entrepris par le Fonds.

Ce canon est dû à partir de la 31e année qui suit la date de la conclusion du présent bail.

Pour toutes les autres années, le canon est d'un euro l'an.

Art 17 Le montant du canon n'est pas indexé.

Art 18 Le canon est payable à terme échu, dans le mois de la date anniversaire de la passation de l'acte authentique constatant le présent bail.

### DROIT DE PREEMPTION

Art 19 Pendant toute la durée du présent bail et pendant un délai de cinq ans après qu'il ait pris fin, où, dans l'hypothèse où le Fonds céderait l'ensemble de ses droits sur le bien et les ouvrages et plantations sur le bien, dans un délai de cinq ans après l'aliénation totale desdits droits, le Fonds dispose d'un droit de préemption pour le cas où le bien serait, pour quelque motif que ce soit, vendu de gré à gré ou publiquement.

L'exercice de ce droit est réglé de la manière suivante :

#### 1° En cas de vente de gré à gré :

Si le bailleur vend de gré à gré la nue propriété, la pleine propriété ou tout autre droit réel qui se rapporte au bien, il notifie ceci aussitôt à l'emphytéote. Pour être valable, cette notification comprend les éléments essentiels de la vente, les conditions d'occupation du bien et, le cas échéant, une copie du compromis de vente.

Durant un délai de quarante jours qui suivent cette notification, ou la date à laquelle la vente est devenue définitive si cette date est postérieure à celle de la notification, l'emphytéote dispose de la faculté de se porter acquéreur du bien aux conditions fixées dans le cadre de la vente dont question à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Il notifie cette décision au bailleur, par lettre recommandée, postée au plus tard trois jours ouvrables avant l'expiration dudit délai.

La vente est parfaite de par cette notification. Le transfert du droit n'a lieu qu'à la date l'acte authentique, lequel doit intervenir au plus tard dans les deux mois de la notification précitée.

Le bailleur ne peut vendre le bien à des conditions plus avantageuses sans permettre à l'emphytéote d'exercer à nouveau son droit de préemption, selon ce qui est dit ci-avant.

Le bailleur devra, dans le délai d'un mois après l'enregistrement de la vente, envoyer au Fonds, par lettre recommandée, une attestation délivrée par le notaire qui a passé l'acte, stipulant le prix et les conditions de la vente.

Si le bailleur vend le bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe, l'emphytéote aura le droit de se subroger à l'ayant-droit du vendeur, sans que celui-ci ne puisse lui opposer aucune exception. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'acte authentique de vente si le vendeur a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262*bis* du Code civil.

## 2° Vente publique :

Si le bailleur vend publiquement la nue propriété, la pleine propriété ou tout autre droit réel qui se rapporte au bien, il notifie à l'emphytéote les jour et heure de la vente. Pour être valable, cette notification comprend le cahier des charges de la vente, lequel devra contenir l'ensemble des conditions particulières figurant aux présentes.

A la fin des enchères et avant l'adjudication, le notaire instrumentant posera publiquement la question de savoir si l'emphytéote désire exercer son droit de préemption pour le montant de la dernière offre.

En cas de réponse négative, de silence ou d'absence de l'emphytéote, la vente sera poursuivie.

Au cas où le bien serait remis en vente publique à la suite de la faculté de surenchère, le même avis que celui prévu au premier alinéa du présent paragraphe doit être notifié à l'emphytéote, au moins huit jours avant la nouvelle séance de vente, et la même question que celle prévue au deuxième alinéa ci-dessus devra être posée avant l'adjudication définitive.

Si le bailleur vend le bien en méconnaissance des conditions fixées au présent paragraphe et seulement dans la mesure où l'emphytéote n'était pas présent lors de l'adjudication publique, ce dernier aura le droit de se subroger à l'ayant-droit du bailleur. Cette action se prescrit par un an à dater du lendemain de l'adjudication si le bailleur a procédé à la notification dont question à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe. Sinon, elle se prescrit comme il est dit à l'article 2262*bis* du Code civil.

## FRAIS, TAXES, DROITS ET HONORAIRES

Art 20 Tous les frais, taxes, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de l'emphytéote.

L'emphytéote supportera le précompte immobilier, ainsi que tous impôts et taxes à partir de la passation de l'acte authentique constatant la présente convention.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Art 21 La présente convention est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes et l'acte authentique ne pourra être reçu qu'après leur réalisation :



- 1° Que le bailleur obtienne les autorisations urbanistiques et environnementales *ad hoc* aux fins d'exécuter les travaux visés à l'article **Error! Reference source not found.**

L'ensemble des conditions suspensives sont stipulées au profit de l'emphytéote, qui seul peut s'en prévaloir. Il peut dès lors décider de renoncer à leur bénéfice.

#### TRANSFERT DE RISQUE

- Art 22 Le transfert des risques de la perte du bien s'opère à la date de la passation de l'acte authentique constatant les présentes.

#### CLAUSE D'ELECTION DE FOR

- Art 23 Par dérogation à l'article 624 du Code judiciaire, toute contestation portant sur l'application des présentes ou de tout acte subséquent ou connexe est de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles et est exclusivement réglée selon le droit belge.

Fait à Ixelles, le #, en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

\*

\* \*