

PROJET – CONVENTION RELATIVE A LA CONCESSION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. **Le CPAS de la Ville de Bruxelles**, représenté par son Conseil d'Action Sociale au nom duquel agissent Madame Karine LALIEUX, Présidente et Madame Carine ELST, Secrétaire Général, rue Haute 298A à 1000 Bruxelles

Ci-après dénommé " LE PROPRIETAIRE "

2. **La Ville de Bruxelles**, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Monsieur Khalid Zian, Echevin et Luc Symoens, Secrétaire de la Ville en exécution d'une décision du Conseil communal du **laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale, (uniquement si la signature intervient après le délai de tutelle)**

Ci-après dénommé " LA VILLE "

PREAMBULE

Les Bains du Centre ont été créés par la Ville de Bruxelles dans les années 50, pour répondre aux besoins croissants de l'époque en matière d'infrastructures sportives. Cet immeuble, construit tout en long, traverse toute l'îlot situé entre la rue du Chevreuil (à l'angle avec la place du Jeu de Balle) et la rue des Capucins.



Le bâtiment s'articule en deux parties : Une partie à vocation essentiellement administrative (1) située à l'avant (façade rue du Chevreuil 28), et les infrastructures sportives (bassins, vestiaires., ...) (2) en partie arrière (rue des Capucins 19). C'est de cette deuxième partie dont il sera question dans la présente convention.



Le bâtiment dans son entièreté a fait l'objet d'un arrêté de classement du 6 mai 2010 par la Région de Bruxelles-Capitale en tant que témoignage historique unique en son genre.

Toutefois, dans un rapport daté du 23 février 2006, le SIAMU pointait déjà la nécessité pour la Ville de Bruxelles de prévoir deux chemins d'évacuation sûrs, l'un destiné à drainer la partie administrative de l'immeuble vers l'entrée avant, l'autre destiné à drainer la partie "bains" vers la rue arrière.

Les deux chemins d'évacuation prévus s'articulent chacun autour de leur cage d'escalier propre.

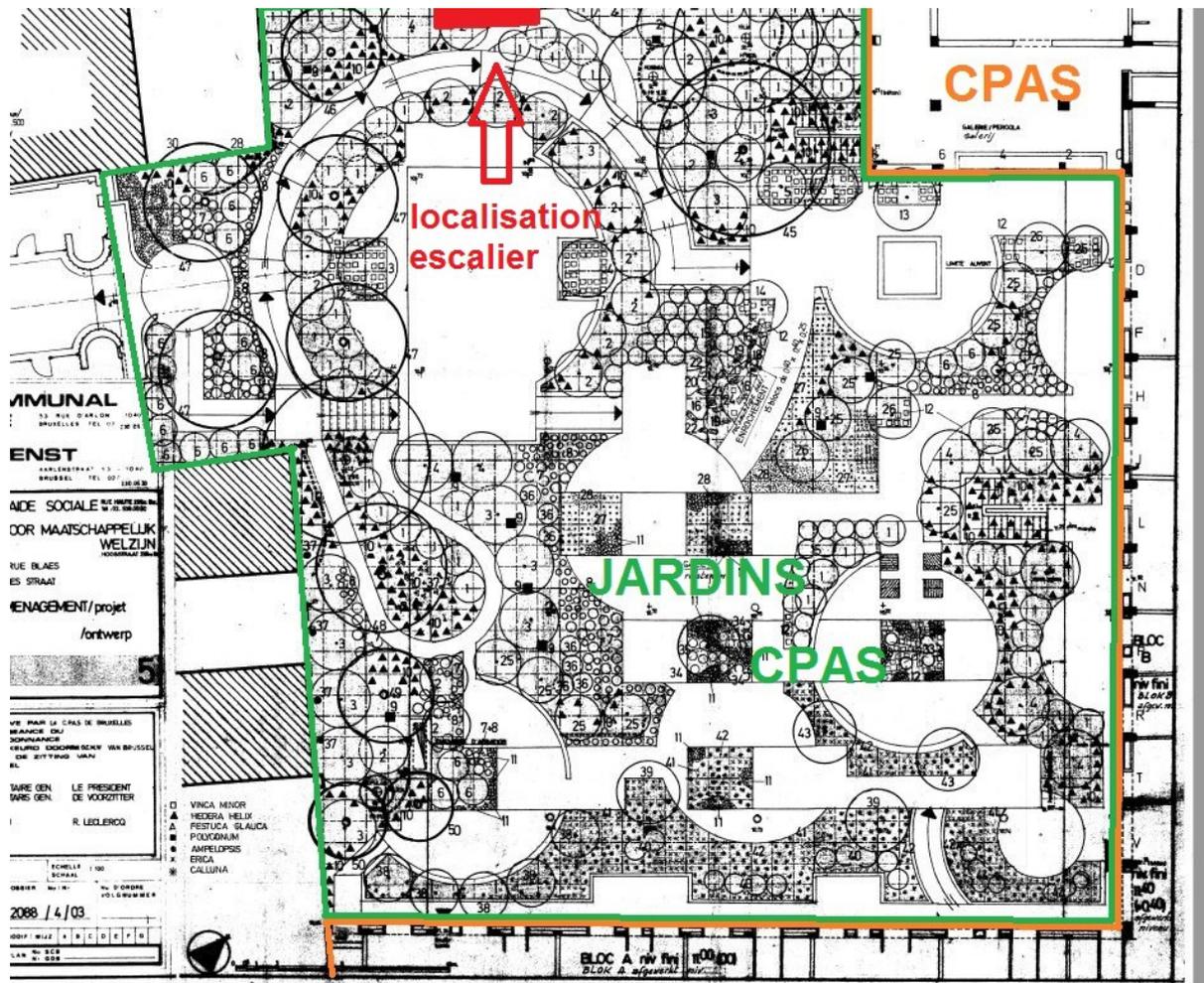
La partie avant du bâtiment (**1** – sise rue du Chevreuil) est desservie par la cage d'escalier principale des bains, et par le couloir d'entrée. En l'état, c'est le seul chemin d'évacuation complètement fonctionnel actuellement.

La partie arrière du bâtiment (**2** – sise rue des Capucins) possède également une cage d'escalier propre, située le long du pignon adjacent à la résidence Ste-Gertrude. Or, pour des raisons liées à la conception originelle du bâtiment, cette cage d'escalier ne prend naissance qu'au premier étage. Par ailleurs, il existe également un couloir d'évacuation à travers le rez-de-chaussée menant à la sortie arrière, mais il est situé le long du mitoyen opposé, et donc il faut traverser le bâtiment (classé au patrimoine historique) dans sa largeur pour l'atteindre, ce qui n'est pas idéal en cas d'évacuation.

C'est dans le cadre de cette problématique que cette convention s'inscrit. Il y a lieu, via la création d'une servitude de passage, de permettre l'évacuation de la partie arrière du bâtiment des Bains du centre via les jardins de la Résidence Sainte Gertrude.

En effet, la cage d'escalier du bâtiment arrière étant située contre le pignon latéral mitoyen (le long des jardins de la Résidence Ste-Gertrude, propriété du CPAS de Bruxelles) il est techniquement possible de percer le mitoyen au bas de l'escalier existant de façon à rediriger le chemin d'évacuation vers les jardins attenants, via un escalier métallique de secours qui serait placé contre le mur (présupposé) mitoyen.

L'évacuation de la partie arrière du bâtiment (sis rue des Capucins 19) se ferait donc via les jardins du home Ste-Gertrude (propriété du CPAS de Bruxelles).



IL A ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIT :

Le CPAS de Bruxelles déclare être l'unique propriétaire de la parcelle figurant au plan cadastral sous la référence : Commune de Bruxelles, 9^{ème} division, Section K, Parcelle 1060f

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

TITRE I : CONSTITUTION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE ET EXECUTION DU PERMIS D'URBANISME (PERMIS UNIQUE)

ARTICLE 1 : CONSTITUTION DE LA SERVITUDE

L'évacuation de la partie consacrée aux Bains et donnant sur la rue des Capucins n°19 pourrait se faire, moyennant l'obtention des autorisations adéquates (permis unique, avec notamment : avis SIAMU, CRMS, DPC, etc., ...) , par l'agrandissement de l'une des baies de fenêtres du pignon latéral des Bains et par le placement d'un escalier métallique droit pour reprendre la différence de hauteur de trois mètres entre le plancher du 1er étage de la piscine et les jardins de la résidence, comme modélisé ci-dessous :





Le CPAS de Bruxelles et la Ville constituent, par la présente, une servitude perpétuelle de passage sur le terrain dont la description et les modalités sont mentionnées ci-dessous :

Fonds servant, étant partie du bien sis rue des Capucins 23a, appartenant au CPAS de Bruxelles (décrit ci-dessus).

La servitude de passage sera créée par le placement d'un escalier qui serait placé dans une zone de terre engazonnée, le long du chemin circulaire entourant le terrain de pétanque. Les projections étudiées n'empiètent ni sur la zone de potager actuelle, ni sur la promenade constituée par chemin circulaire.

Le bas de l'escalier sera relié à cette promenade par une ouverture déjà existante dans la barrière en bois. L'ouvrage sera à distance respectable des aménagements existants, notamment de l'arbre de grande hauteur situé dans l'angle du jardin, et ne constituera pas non plus un obstacle au bon ensoleillement des bâtiments

Il s'agit de :

CPAS de Bruxelles

Une bande de terrain, objet de la servitude de passage, d'une contenance de 18 centiares, sise rue des Capucins 23a, 1000 Bruxelles, cadastrée d'après l'extrait cadastral Commune de Bruxelles, 9ème division, Section K, Parcelle 1064f

Fonds dominant , les parcelles appartenant à la Ville de Bruxelles amplement décrite ci-dessous :

Ville de Bruxelles

Un ensemble immobilier , sis rue du Chevreuil 28/rue des Capucins 21 – 1000 Bruxelles, cadastré Commune de Bruxelles, 9ème division, section K, parcelle 1058f, pour une contenance totale de 15a 27ca.» (selon extrait de la matrice cadastrale ci-joint)

Ladite servitude constitue un droit réel et perpétuel ;

- la servitude de passage est consentie à titre gratuit ;
- L'entretien de l'assiette de la servitude incombera à la Ville de Bruxelles;
- La servitude est destinée à accueillir le passage de piétons uniquement ;
- Il ne sera pas possible d'entrer dans le bâtiment abritant les Bains de Bruxelles par la servitude.
- La servitude ne sera utilisée qu'en cas d'évacuation ou d'exercice d'évacuation. A cette occasion les personnes évacuées dans les jardins de la Résidence Sainte-Gertrude pourront emprunter le hall de cette dernière pour rejoindre la rue, comme cela sera décrit au sein du protocole d'évacuation de secours.

- Acte constitutif de cette servitude :

Ladite servitude résulte de la volonté de permettre l'évacuation du bâtiment sis rue des Capucins via les jardins de la Résidence Sainte Gertrude. Cette configuration confère un caractère perpétuel à ladite servitude liée au maintien de l'escalier.

ARTICLE 2 : DUREE.

Le droit de passage prendra cours, pour une durée indéterminée, à compter de l'obtention du permis unique, devenu définitif, par la région de Bruxelles capitale et ce moyennant travaux dans les deux ans.

Le droit de passage prendra fin de plein droit lors de la péremption du PU conformément au COBAT.

ARTICLE 3 : COUT

La présente convention est consentie et acceptée moyennant la prise en charge intégrale des travaux par la Ville de Bruxelles ainsi que la prise en charge des frais relatifs à la rédaction de l'acte authentique constituant la servitude de passage et son enregistrement.

ARTICLE 4 : DEGATS

Les dégâts qui pourraient être causés aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien feront l'objet le cas échéant d'une indemnité supplémentaire fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

ARTICLE 5 : DESTINATION

L'immeuble sis rue du Chevreuil 28 – rue des Capucins 19 est destiné à y accueillir les Bains de Bruxelles comme c'est le cas à présent.

ARTICLE 7 : EXECUTION DE TRAVAUX ET ENTRETIEN FUTUR

Le placement de l'escalier nécessite la réalisation d'une petite fondation en pleine terre, le pavage/dallage de quelques mètres carrés pour l'aménagement d'une liaison au chemin de promenade, et l'agrandissement d'une baie existante dans le mur présumé mitoyen.

La création de l'escalier implique le déplacement de deux arbustes de faible hauteur (+/- 1,5m et 2m) situés sous son emprise, aux frais de la Ville.

La Ville s'engage à ne pas détériorer le potager des résidents et faire réaliser par ses Services internes le déplacement de quelques mètres carrés de potager si cela s'avère nécessaire pour la mise en place de l'escalier, ainsi que la fourniture et la mise en terre de quelques plants le long de l'escalier (à définir en accord avec le CPAS) pour atténuer la présence visuelle de celui-ci depuis les jardins, comme demandé

Les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art et dans le respect de la législation qui leur sera applicable. Ils seront réalisés en concertation avec le CPAS de sorte à ce que les désagréments éventuels soient les plus minimes possibles.

Toutefois, l'accès au chantier, pour réaliser la fondation et la pose de l'escalier, ainsi que pour les entretiens futurs du dispositif, pourront se faire via la Résidence Sainte Gertrude lorsque cela s'avérera nécessaire en pratique.

La Ville veillera à l'obtention de l'ensemble des permis nécessaires à la réalisation des travaux envisagés, dont copie sera adressée au CPAS.

Les travaux ainsi réalisés le seront aux frais exclusifs de la Ville.

ARTICLE 11 : PERMIS

La Ville s'oblige à réaliser ses projets sans intervention du CPAS ni recours contre lui. Elle devra se charger d'obtenir le permis unique. Dès qu'elle aura obtenu ledit permis, elle devra en transmettre une copie au CPAS.

TITRE 2 : MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

ARTICLE 12 : ENTRETIEN DURANT LES TRAVAUX

La Ville veillera au parfait entretien de son chantier, notamment par:

- un nettoyage quotidien des espaces extérieurs communs
- une signalisation claire et adéquate, accompagnée d'une fermeture du chantier en dehors des heures de travaux
- réduction maximale des nuisances provoquées par le chantier (bruits, poussière, sécurité...).

La Ville doit maintenir les lieux en parfait état d'entretien et de propreté. Elle répond de tous dégâts qui seraient causés à la propriété du CPAS, en ce compris les plantations.

Le CPAS ne pourra être contraint d'exécuter quelque travaux de modification, de réparation ou de remise en état que ce soit sauf à entretenir en bon état le cheminement vers la rue.

La Ville s'engage à utiliser l'immeuble conformément à sa destination et aux prescriptions qui s'y appliquent.

ARTICLE 13: ACCES

L'accès aux lieux se fait par la propriété de la Ville de Bruxelles située rue des Capucins 19. Il s'agit d'un accès d'évacuation qui ne pourra servir qu'à cette fin. Il ne sera pas possible de pénétrer dans l'immeuble abritant les Bains de Bruxelles par les jardins de la Résidence Sainte Gertrude.

ARTICLE 14 : OBLIGATIONS INHERENTES A L'EXERCICE DE LA SERVITUDE

La Ville veillera à ce qu'il soit fait un usage en bon père de famille de la servitude. Aucun encombrant ou dépôt de poubelle ne pourra s'y trouver.

ARTICLE 15 : JOUISSANCE - CESSION - LOCATION

L'utilisation du passage se fera dans le respect des critères du bon père de famille par l'ensemble des utilisateurs successifs. La Ville veillera au respect strict de l'utilisation du passage.

En cas de changement de propriétaire, la présente convention est transmissible de plein droit à l'acquéreur qui en acceptera l'entièreté des clauses.

ARTICLE 16 : ASSURANCES

La Ville s'engage à souscrire (ou à faire souscrire l' (les) entrepreneur(s) désigné(s) pour les travaux) une assurance de type "Tous Risques Chantiers" et autres assurances connexes éventuelles durant la réalisation des travaux.

En outre, la Ville sera tenue de souscrire et de renouveler, pendant toute la durée de la convention, une ou plusieurs assurances couvrant sa responsabilité civile dans la zone constituée par la présente servitude.

ARTICLE 17 : FRAIS, TAXES, HONORAIRES

La présente convention est soumise au timbre et à l'enregistrement.

Tous les frais, droits, impôts, taxes et honoraires généralement quelconques relatifs à la présente convention seront entièrement supportés par la Ville.

ARTICLE 18 : ENREGISTREMENT

La Ville se chargera de procéder à l'enregistrement de la présente convention à ses frais.

Elle doit être publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble à la diligence et aux frais de la propriétaire.

A défaut de réaliser ces obligations dans les 6 mois de la signature de la présente convention, le CPAS procédera à l'enregistrement aux frais de la Ville.

ARTICLE 19 : VISITE DES LIEUX

Pendant toute la durée de la présente convention, le CPAS ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant prise de rendez-vous.

ARTICLE 20 : TUTELLE

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou de l'annulation par l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

ARTICLE 21 : LITIGE

En cas de différend, les parties mettront préalablement tout en œuvre afin de rechercher une solution amiable.

Tout litige sera de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles

FAIT A BRUXELLES LE EN TROIS EXEMPLAIRES DONT UN POUR CHACUNE
DES PARTIES QUI DECLARE AVOIR RECU ET SIGNE LE SIEN, LE TROISIEME ETANT
DESTINE A L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT.