CONVENTION DANS LE CADRE DE LA REALISATION D'UN CHANTIER PAR LA VILLE DE BRUXELLES – RUE HAUTE 275-281 A 1000 BRUXELLES

ENTRE :

La **Ville de Bruxelles**, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0207.373.429, dont l'administration est sise à 1000 Bruxelles, rue des Halles, 4, représentée par sa Régie foncière au nom de laquelle agissent Madame Delphine HOUBA, Echevine du Logement, de l'Egalité des Chances, du Tourisme et des Grands événements et Monsieur Olivier VERSTRAETEN, Directeur général de la Régie foncière, en vertu d'une délibération définitive du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création d'une Régie foncière non autonome, et en exécution d'une délibération du Conseil communal du xxx autorisant la Ville de Bruxelles à conclure la présente convention ;

Ci-après dénommée « la Ville » ;

ET :

Le **Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles**, inscrit au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0212.346.955, établi à 1000 Bruxelles, rue Haute, 298A, représenté, en vertu des dispositions de l'article 28 de la loi organique des Centres Publics d'Action Sociale du 8 juillet 1976, par Monsieur David WEYTSMAN, Président, et Madame Rita GLINEUR, Secrétaire Générale, agissant en vertu d'une délibération du Conseil du Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles du xxx autorisant le Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles à conclure la présente convention ;

Ci-après dénommé « le CPAS » ;

Article 1 - Objet

Le CPAS de Bruxelles est propriétaire d'un immeuble situé rue Haute 279 à 1000 Bruxelles (ci-après également appelé « le Fonds Servant »).

La Ville de Bruxelles a le projet de construire, sur les parcelles n° 255-257 et 275-281 rue Haute à 1000 Bruxelles, 2 immeubles (8 appartements), une entrée à une salle de sport et une cour de récréation.

Une partie du projet comprend la construction d'un volume bâti au-dessus de l'immeuble du CPAS de Bruxelles, soit un logement 3 chambres et 1 logement duplex 4 chambres.

Le bâtiment du CPAS de Bruxelles est actuellement occupé par sa Régie et par son service de Reproduction.

Il convient de définir les modalités pour le chantier de construction afin de régler les modalités d'accès, d'occupation et d'exécution des travaux.

Il est de plus précisé que toutes les dispositions prévues dans l'acte notarié à conclure entre parties sont à respecter et font partie intégrante de la présente convention.

Article 2 – Construction

La construction est érigée par la Ville sur le toit de l'immeuble 279 rue Haute à 1000 Bruxelles, strictement conformément au permis d'urbanisme 04/PFD/1779556 délivré le 03/08/2022, et le permis modificatif (qui sera introduit avant le commencement des travaux dans le bâtiment existant) et ce sous son entière responsabilité.

En cas de modification nécessaire du PU du fait d'impératifs techniques, la Ville est entièrement responsable de demander les autorisations nécessaires avant toute exécution.

La construction de ce volume bâti nécessite des interventions dans l'immeuble du CPAS.

Les travaux consistent en :

- la démolition et reconstruction de la dalle de sol au sous-sol (limité à 4 travées – cf. plan en annexe) ;
- la pose de colonnes structurelles en acier le long des murs mitoyens ;
- la fermeture de fenêtres du mitoyen ;
- toutes les modifications de la couverture de toiture et du mur maçonné en toiture du Fonds Servant, y compris l'enlèvement et la fermeture des lanterneaux existants, et les modification des amorces et descentes d'eau pluviales de façon à empêcher l'eau de pluie venant de la toiture du Fonds Servant non recouverte par les nouvelles constructions dans le Volume de s'écouler sous le bâtiment faisant partie du Fonds Servant ;
- la prolongation du conduit d'évacuation des gaz brûlés de la chaudière et des ventilations du bâtiment du CPAS jusqu'au-dessus de la toiture du volume érigé, et l'aménagement des accès nécessaires à ces éléments pour les interventions ultérieures ;
- la suppression et fermeture des lanterneaux présents sous le volume érigé en s'assurant du respect des normes de sécurité incendie pour les autres lanterneaux présents en toiture, et au besoin leur remplacement également.

Les parties se mettent d'accord sur les prescriptions techniques de ces ouvrages.

La Ville est entièrement responsable de demander toutes les autorisations nécessaires pour ces travaux avant toute exécution, en ce compris le PU requis pour les travaux de stabilité.

Aucune canalisation d'alimentation ou d'évacuation pour le volume érigé par la Ville n'est autorisée à passer dans le bâtiment du CPAS. La Ville est donc entièrement responsable de ses installations et de garantir leur accès pour leur maintenance ou renouvellement depuis son bâtiment.

Lors de la conception de son bâtiment, la Ville de Bruxelles s'assurera que le CPAS pourra procéder aux améliorations énergétiques de son immeuble notamment :

- La pose d'un isolant en toiture sous la construction de la Ville, avant la construction du volume à ériger ;
- La pose de panneaux solaires photovoltaïques sur la partie de toiture plate sur laquelle ne reposera pas le volume érigé par la Ville.

Dans le cadre de sa politique de rénovation énergétique, la Ville prend acte du souhait du CPAS de se ménager la possibilité de réaliser des travaux d'isolation du mur latéral du 279 rue Haute, en tenant compte du projet réalisé. Le cas échéant, le projet sera soumis à la Ville en tant que propriétaire voisin afin d'organiser l'accès via la parcelle de la Ville pour lesdits travaux d'isolation.

Lors de la conception de son bâtiment, la Ville de Bruxelles s'assurera également que l'entretien du bâtiment du CPAS pourra être garanti, notamment :

- L'entretien du revêtement de la toiture sous le volume érigé par la Ville.

Article 3 - Travaux

La Ville de Bruxelles avertira le CPAS du début des travaux au minimum 30 jours calendriers à l'avance, par courrier recommandé. Elle fournira un planning d'intervention détaillé et par zone.

La Ville de Bruxelles avertira le CPAS de toutes interventions dans le bâtiment au minimum 3 jours calendriers à l'avance.

La Ville de Bruxelles s'engage à limiter toutes ses interventions dans le temps :

- Démolition de la dalle de sous-sol et reconstruction de la dalle : 20 jours ouvrables ;
- Pose des colonnes en acier : le travail se fera sur 4 week-ends maximum ;
- Travaux au niveau de la toiture existante du bâtiment du CPAS : délai à convenir avant exécution entre le CPAS, la Ville et l'entreprise générale de la Ville, afin de limiter l'impact sur les activités exercées par le CPAS au 2ème étage.

Avant travaux, la Ville de Bruxelles procédera à un état des lieux contradictoire établi par un expert à ses propres frais. Un second état des lieux sera réalisé à la fin des travaux de la même manière.

La Ville de Bruxelles s'assure que, pendant toute la durée des travaux, la porte d'entrée à rue et la porte de garage restent libre d'accès 7j/7 et 24h/24, sans exception aucune. Aucun stationnement ni arrêt ne sont autorisés devant la porte de garage.

Le CPAS autorise l'évacuation des gravas découlant de la démolition de la dalle du sous-sol via la cave de la rue Haute 279 moyennant une ouverture dans le mur mitoyen enterré et sortie vers le terrain de la Ville (voir plan en annexe). La Ville est entièrement responsable des autorisations éventuelles à obtenir, de l'exécution de cette ouverture et des travaux de réfection du mitoyen qui seront nécessaires après usage de ce passage.

La Ville de Bruxelles prend en charge (aux niveaux organisationnel et financier) tous les travaux, travaux préparatoires et travaux de finition dans le bâtiment du CPAS nécessaires à la réalisation de la construction au-dessus de l'immeuble du CPAS, y compris les protections nécessaires des biens et mobiliers présents.

La Ville de Bruxelles prend également en charge (au niveau financier) les déménagements de matériel, équipements et mobilier du CPAS, qui sont nécessaires dans le cadre du chantier de la Ville de Bruxelles. Les heures prestées par le personnel du CPAS pour les déménagements du stock nécessaires à l'exécution des travaux au sous-sol seront facturées par le CPAS à la Ville de Bruxelles au taux de 55 € TTC par heure de travail (et par travailleur), sur base du devis établi par la Régie du CPAS (voir en annexe), et sans que le montant total des frais de déménagement ne puisse excéder 8.250 € TTC.

La Ville de Bruxelles réalisera, dans le cadre de ses travaux, l'isolation et le renouvellement de la toiture qui se situera sous le nouveau bâtiment et ce, à la demande et aux frais du CPAS.

Le CPAS rappelle que le rack informatique ne peut être déplacé et la Ville de Bruxelles doit prendre toutes les mesures pour protéger ces installations et spécifiquement les protéger de la poussière et des vibrations.

Si nécessaire pour ses propres travaux, la Ville de Bruxelles prend en charge les travaux de dépollution du sous-sol ou tous autres travaux qui seraient demandés par Bruxelles-Environnement, en ce compris la demande des attestations et autorisations relatives à ces travaux.

De même, si nécessaire pour ses propres travaux, la Ville de Bruxelles prendra en charge les travaux le désamiantage des plafonnages des murs intérieurs.
Ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs de la Ville et à ses risques et périls.

La Ville de Bruxelles prend également en charge le déplacement et stockage temporaire de la chaudière et ses accessoires et assurera à ses frais le chauffage provisoire du bâtiment.

La Ville de Bruxelles prend en charge le remplacement des châssis / ouvertures dans le mitoyen donnant sur la nouvelle passerelle de la Ville par des châssis EI 60, y compris les finitions intérieures et protections.

La Ville de Bruxelles prend en charge la suppression et fermeture des lanterneaux présents sous le volume érigé et s'assure du respect des normes de sécurité incendie pour les autres lanterneaux présents en toitures, et au besoin les remplace également à ses frais exclusifs.

Article 4 – Assurance

La Ville devra contracter toutes les assurances requises dans le cadre du chantier visé. Elle devra également contracter une assurance couvrant sa responsabilité civile ainsi que celle de toute personne présente dans les lieux.

La police d'assurance devra prévoir un abandon de recours contre le CPAS.

Article 5 - Tutelle

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou de l'annulation par, d'une part, l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention et, d'autre part, l'autorité de tutelle dont dépend le CPAS de la délibération du Conseil de l'action sociale approuvant la présente convention.

Fait à Bruxelles, en double exemplaire en date du ……dont chacun déclare avoir reçu le sien.

Pour le CPAS de Bruxelles,

Rita GLINEUR
Secrétaire Générale

David WEYTSMAN
Président

Pour la Ville de Bruxelles,

Olivier VERSTRAETEN
Directeur Général de la Régie foncière

Delphine HOUBA
Echevine