Réf. Farde e-Assemblées : 2686340

N° OJ : **191**

Projet d'Arrêté - Conseil du 17/11/2025

Objet : Petite rue des Bouchers 21.- Convention d'empiètement pour cause d'isolation.

Le Conseil communal,

Vu la Nouvelle Loi Communale, en ce compris son article 117 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création d'une Régie foncière non autonome et les statuts y relatifs (approuvés par notification de la tutelle du 12 novembre 2002) ;

Vu la décision du conseil du 03 octobre 2022, approuvant le passage de la procédure ouverte à la procédure négociée sans publication préalable en application de l'article 42,§1er, 1°, c) de la loi du 17 juin 2016, pour le marché portant sur les travaux pour la restauration et la rénovation de 2 logements et un commerce sis Petite rue des Bouchers 21 à 1000 Bruxelles, suivant le cahier spécial des charges n° RF/21/PO/878bis ;

Considérant que la Ville de Bruxelles est propriétaire de la parcelle sise à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 21, cadastrée Ville de Bruxelles - 2ème Division - Section B - N°1193C (capakey 21802B1193/00C000), qui se trouve dans le patrimoine de sa Régie foncière ;

Considérant que la S.A. HANSEEUW MARKETING est propriétaire de la parcelle voisine sise à 1000 Bruxelles, Petite rue des Bouchers 9-13, cadastrée Ville de Bruxelles - 2ème Division - Section B - N°1188A (capakey 21802B1188/00A000) ;

Considérant que dans le cadre du marché de travaux Petite rue des Bouchers, la Régie Foncière a démoli une partie d'une annexe (en conformité avec le permis 04/PFU/1715959) jouxtant le mur mitoyen séparant les propriétés des parties ;

Considérant que de cette situation est né un litige entre la Régie Foncière et le voisin : le voisin estimant qu'à la suite des travaux de la Régie, il subissait un préjudice étant donné que le mur mitoyen, qui séparait à l'origine deux espaces intérieurs chauffés, devenait par les travaux de la régie un mur de façade extérieure., diminuant l'isolation de son bien et la classification PEB. La Régie quant à elle a contesté, être à l'origine d'un quelconque trouble car l'espace démoli était à l'abandon depuis de nombreuses années et donc non chauffé. Elle n'a fait qu'améliorer les qualités intrinsèques d'un ilot urbain. La Régie estime que sa seule obligation est d'assurer l'étanchéité et la pérennité du mur mitoyen ;

Considérant que les parties souhaitent mettre fin au litige qui les oppose par voie de concessions réciproques : le voisin s'engage à isoler et crépir – ce qui garantit l'étanchéité - l'ensemble du mur pignon, et la Régie rembourse financièrement uniquement la surface démolie du mur, l'étanchéité devant de toute façon être réalisée ;

Considérant que ces travaux sont estimés à un montant forfaitaire de 1.866,96 € TVAC, montant ne pouvant faire l'objet d'aucune révision ou indexation ;

Considérant que ces travaux empièteront sur la parcelle de la Régie foncière ;

Considérant que cet empiètement nécessite l'accord de la Ville et doit être encadré par une convention ;

Considérant que l'empiètement accordé par la Ville à la S.A. HANSEEUW MARKETING ne constitue qu'une tolérance et ne peut en aucun cas être considéré comme une servitude (comme cela est précisé à l'article VII de la convention) ;

Considérant qu'il pourra notamment être mis fin à cet empiètement à durée indéterminé en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment sur la parcelle de la Régie foncière, de sorte que cet empiètement ne sera pas limitant en cas de développement immobilier à cet endroit ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins,

DECIDE :

Article 1 : Adopter la convention d'empiètement pour cause d'isolation entre la Régie foncière de la Ville de Bruxelles et la S.A. HANSEEUW MARKETING.

Article 2 : Imputer la dépense de 1.866,96 EUR TVA comprise à l'article 612.01 du budget d'exploitation de la Régie foncière.

Annexes :