CONVENTION D'EMPIÈTEMENT POUR CAUSE D'ISOLATION

PROJET

ACTE SOUS SEING PRIVÉ - CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(S) :

1. La **Ville de Bruxelles**, dont l'administration est sise à 1000 Bruxelles, rue des Halles 4, ici représentée par sa Régie foncière au nom de laquelle agissent Monsieur Olivier VERSTRAETEN, Directeur général, et Madame Delphine HOUBA, Echevine du Logement, de l'Egalité des chances et des grands événements, en vertu d'une délibération définitive du Conseil communal du 23 septembre 2002 relative à la création d'une Régie foncière non autonome et, plus particulièrement, en exécution d'une délibération du Conseil communal du XXXXXXXX,

ci-après dénommée « la Ville »

ET

2. La S.A. SONTAG, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0415.721.115, dont le siège social est sis à 1000 Bruxelles, rue des Sablons 9, représentée par Monsieur David Sierzant Acitores, administrateur-délégué, en vertu de l'article 11 de ses statuts ;

ci-après dénommé, le « Voisin »

Les parties mentionnées ci-dessus sont désignées, ensemble, ci-après comme les « Parties ».

PRÉAMBULE

La Ville est propriétaire d'une parcelle bâtie sise à 1000 Bruxelles, Plattesteen 1-14, cadastrée Ville de Bruxelles - 4ème Division - Section A - N°679E (capakey 21004A0679/00E000).

Le Voisin est propriétaire d'une parcelle bâtie sise à 1000 Bruxelles, Plattesteen 16-20, cadastrée Ville de Bruxelles - 4ème Division - Section A - N°685D (capakey 21004A0685/00D000).

Le Voisin souhaite réaliser une isolation thermique de son bâtiment arrière par l'extérieur, en faisant poser, sur les murs pignons de son immeuble – qui est séparatif entre les propriétés des parties, un isolant et un crépi (ci-après dénommé « l'Ouvrage »).

L'Ouvrage empiètera sur la propriété de la Ville.

En conséquence, les Parties établissent par la présente une convention d'empiètement pour cause d'isolation, dans les limites exposées ci-après.

PROJET

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I – AUTORISATION D'EMPIETEMENT

La Ville autorise le Voisin à empiéter sur sa parcelle pour la pose d'un isolant et d'une finition sur tout ou une partie des murs séparatifs des deux fonds (voir plan en annexe). L'empiétement est limité à l'épaisseur de l'Ouvrage (isolation et finition) spécifié à l'article II.

ARTICLE II – MODALITES

L'autorisation d'empiètement est consentie à titre gratuit au profit du Voisin à condition que les modalités suivantes soient respectées :

- L'Ouvrage aura une épaisseur totale maximale de 15 cm ;
- L'isolation réalisée sera une isolation de 14 cm ;
- Le crépi réalisé sera un crépi de couleur type « Blanc chaux » ou, à défaut, de type RAL 9016 ;
- Les finitions seront soignées.

A défaut de respect de ces modalités, la Ville pourra demander le retrait de l'Ouvrage, sans délai, aux frais exclusifs du Voisin.

ARTICLE III – DUREE

L'autorisation d'empiètement est consentie par la Ville au Voisin pour une durée indéterminée.

ARTICLE IV – RETRAIT DE L'OUVRAGE

La Ville s'engage à ne pas exiger le retrait de l'Ouvrage, excepté dans l'un des cas suivants :

- en cas de non-respect des modalités prévues à l'article II ;
- en cas de construction ou d'extension d'un bâtiment sur la parcelle de la Ville, là où a lieu l'empiétement.

Dans l'un de ces cas, le Voisin s'engage à retirer l'Ouvrage à ses frais, dans un délai raisonnable à convenir entre les Parties, sans qu'aucune indemnité ne lui soit due à quelque titre que ce soit.

En cas d'enlèvement de l'Ouvrage par le Voisin, celui-ci s'engage à remettre les murs dans leur pristin état, à ses frais exclusifs.

PROJET

ARTICLE V – TRAVAUX D'EXÉCUTION DE L'OUVRAGE, ENTRETIEN ET REPARATIONS

I. Etats des lieux

Les Parties s'engagent à faire réaliser, par un Géomètre-Expert désigné de commun accord entre les parties, un état des lieux avant travaux et un état des lieux de recollement après travaux, aux frais exclusifs du Voisin.

En cas de dégâts constatés lors du recollement après travaux, le Voisin s'engage à indemniser la Ville à hauteur de la valeur de la remise en état initial de son bien.

II. Date de début des travaux et planning d'exécution

Le Voisin s'engage à informer la Ville par écrit, au plus tard un mois avant le début des travaux, de la date de début de ceux-ci et du planning d'exécution.

Les travaux ne dureront pas plus de six semaines.

III. Construction de l'Ouvrage

Le Voisin s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour réduire, autant que possible, les désagréments générés par la construction de l'Ouvrage. Le Voisin s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du site.

La Ville s'engage à donner accès au Voisin à sa parcelle en vue du montage et du démontage de l'échafaudage nécessaire pour l'exécution des travaux, et ce à concurrence de maximum 8 jours ouvrables : 4 jours en début de chantier et 4 jours en fin de chantier. Le Voisin préviendra la Ville des dates exactes des jours de passages au moins un mois à l'avance.

Le Voisin s'engage à faire appel, pour la construction de l'Ouvrage, à un entrepreneur disposant de toutes les accréditations nécessaires et d'une assurance en responsabilité civile professionnelle pour les travaux, tant directs qu'indirects.

IV. Coût des travaux, charges et frais

Le coût des travaux d'exécution de l'Ouvrage et tous les frais liés sont à la charge exclusive du Voisin.

V. Entretien, réparation et déconstruction de l'Ouvrage

L'entretien, la protection et la déconstruction de l'Ouvrage sont à la charge exclusive du Voisin, qui sera responsable de tout dommage causé par l'Ouvrage aux tiers ou à la Ville.

A cet effet, la Ville s'engage à laisser accès au Voisin à son bâtiment en vue de l'entretien, de la réparation ou de la déconstruction de l'Ouvrage. Le Voisin préviendra la Ville au moins un mois à l'avance de sa date de passage.

PROJET

VI. Réceptions et garanties

La Ville pourra participer aux réceptions des travaux relatifs à l'Ouvrage, et ses éventuelles remarques quant à la finition et à l'aspect visuel de l'Ouvrage seront prises en compte.

Le Voisin s'engage à intervenir à ses frais ou à activer la garantie auprès de l'entrepreneur en cas de malfaçons causant un préjudice à la Ville.

En cas de retard considérable ou de défaillance de l'entrepreneur désigné par le Voisin pour réaliser l'Ouvrage, le Voisin s'engage à faire terminer les travaux par un autre entrepreneur ou à retirer l'Ouvrage partiellement réalisé.

ARTICLE VI - ABSENCE DE SERVITUDE

L'autorisation d'empiètement ne peut, en aucun cas, être considérée, directement ou indirectement, comme une servitude.

L'accord, tel que défini à l'article I de la présente, est une simple tolérance.

Cette simple tolérance exclut toute forme de prescription acquisitive et pourra, à tout moment, être supprimée par la Ville dans les conditions prévues par l'article IV de la présente convention.

ARTICLE VII - DISPOSITIONS FINALES

I. Bonne foi

Les Parties confirment avoir agi de bonne foi dans l'élaboration de la présente convention et s'engagent à respecter ce principe lors de sa mise en œuvre.

II. Complétude

La présente convention exprime l'intégralité des intentions des Parties et remplace tous les documents antérieurs, lettres, discussions et autres accords écrits ou oraux à cet égard.

III. Droit applicable

Cette convention, ainsi que toutes les obligations découlant de ou liées à la présente convention, est régie exclusivement par le droit belge.

PROJET

IV. Force majeure

Aucune des Parties ne pourra être tenue responsable des retards ou de l'inexécution de ses obligations en vertu de la présente convention, si ces retards ou cette inexécution résultent de cas de force majeure, tels que définis par la loi et la jurisprudence belge.

V. Résolution des conflits

En cas de litige découlant de ou lié à cette convention, les Parties conviennent de tenter de résoudre le différend à l'amiable.

À défaut d'accord, seuls les cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles seront compétents.

VI. Révision de la convention

Cette convention ne pourra être révisée que par un accord écrit et signé conclu entre les Parties.

VII. Condition résolutoire

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

Annexe : Plan des murs à isoler.

Fait à Bruxelles, en deux exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien, le ……..

Pour la Ville :

Olivier VERSTRAETEN,
Directeur Général de la Régie foncière

Delphine HOUBA,
Echevine

Le Voisin :

David SIERZANT ACITORES
Pour la S.A. SONTAG

PROJET