

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Considérant que la Commune et la SISP souhaitent effectuer des travaux à l'ensemble du réseau d'égouttage situé dans le quartier Logis-Floréal (réfection complète) ;

Considérant que ces travaux sont justifiés par la vétusté de ce réseau d'égouttage ;

Considérant que les habitations concernées se trouvent sur l'avenue des archiducs ainsi que dans les rues des Ellébores, Salvias, Scabieuses, Silènes et Pétunias. ils constituent la phase 1 de la rénovation de l'ensemble du réseau d'égouttage de la cité du Logis.

Considérant qu'une partie du réseau est située en fond de parcelles appartenant à des propriétaires privés ;

Considérant que la SISP intervient en qualité de gestionnaire du réseau d'égouttage commun ;

Considérant que le propriétaire privé doit respecter les servitudes reprises au cahier des charges notamment celles concernant les conduites d'eau pluviales, les égouts et autres services semblables ;

Considérant que la réfection et le curage des égouts privés sur assiette privée sont à charge des propriétaires privés conformément aux dispositions prévues au cahier des charge ;

Considérant que le cahier des charges a établi la répartition des frais à charge des propriétaires privés comme suit : « il [l'acquéreur du bien] s'engage à supporter une part du coût de ces travaux calculé en proportion de l'étendue de la façade par rapport à l'ensemble des biens desservis par [les travaux]»

Considérant, néanmoins, que la réalisation de ces travaux sur l'ensemble du réseau, qu'il soit public ou privé, permettra une meilleure coordination et efficacité du chantier ainsi qu'un coût moindre pour chaque partie ;

Considérant que VIVAQUA a accepté d'instruire le dossier y relatif y compris en domaine privé mais en limitant la prise en charge financière aux installations qui sont de sa compétence.

Considérant que la commune a accepté de jouer le rôle d'intermédiaire entre VIVAQUA et les propriétaires privés.

Considérant que les Parties ont, dès lors, décidé de conclure la présente convention afin de préciser les modalités d'exécution de ces travaux de canalisation, ainsi que les droits et obligations de chaque partie, dont le coût précis à supporter par les propriétaires privés.

ENSUITE DE QUOI, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de régler les droits et obligations des « Parties » en ce qui concerne la réalisation des travaux d'égouttage dans le domaine privé du quartier Logis-Floréal, ainsi que l'exploitation et l'entretien ultérieur des ouvrages réalisés.

Le domaine privé est constitué, d'une part, des logements appartenant à la SISF, et, d'autre part, des logements appartenant aux propriétaires privés.

Les travaux envisagés consistent, principalement, en la réalisation du réseau d'égouttage, branchement des habitations non compris.

Les travaux seront réalisés par une entreprise privée pour le compte de la commune (logements appartenant aux propriétaires privés) et de la SISF (logements lui appartenant), et sur les conseils techniques de VIVAQUA.

Le planning général envisagé par la Commune, la SISF et VIVAQUA est le suivant :

- o Approbation plan par commune : août 2022
- o introduction du dossier de demande de modification du permis d'urbanisme : septembre 2022
- o introduction du dossier de demande d'extension du PU : septembre 2022
- o établissement des documents d'adjudication : septembre 2022
- o approbation des documents d'adjudication : octobre 2022
- o lancement appel d'offre : novembre 2022
- o rentrée des offres : janvier 2023
- o Etablissement du rapport d'attribution + validation par commune : mars 2023
- o Début des travaux : avril 2023

Ce planning est mentionné à titre indicatif et sera susceptible d'adaptations, notamment en fonction des différents problèmes potentiels liés au déroulement du marché (ex. refus d'autorisation, incidents d'exécution sur chantier,...).

Article 2 – Engagements de la Commune

La Commune s'engage à exécuter et à assumer les charges suivantes :

- réaliser, ou faire réaliser par qui de droit, toutes les démarches administratives préalables nécessaires à l'exécution des travaux, dont les études et établissement des plans, ainsi que l'obtention du permis d'urbanisme et autres autorisations requises ;
- réaliser – via VIVAQUA et l'adjudicataire désigné – les travaux cités à l'article 1 et informer les propriétaires de l'avancée des travaux ; des états d'avancement des travaux seront également transmis au propriétaire privé, lesquels reprendront aussi bien le montant des travaux que la rémunération de VIVAQUA ;
- avertir le propriétaire privé du début des travaux sur sa parcelle ;
- assurer le suivi et la bonne exécution des travaux, et consacrer les moyens nécessaires à cet effet ; dans ce cadre, elle sera conseillée par VIVAQUA (conseil technique, coordination sécurité-santé) ;
- prendre à sa charge le coût des travaux des installations dont elle a la gestion (Dispositifs de gestion des eaux pluviales provenant de la voirie en domaine public et revêtement de voirie en domaine public)
- avancer le montant des travaux relatifs aux travaux en domaine privé pour le compte des propriétaires privés sur base des factures transmises par VIVAQUA sans aucun autre frais supplémentaire.

Article 3 – Engagements du propriétaire privé

Le propriétaire privé s'engage à exécuter et assumer les charges suivantes :

- autoriser la réalisation des travaux mentionnés à l'article 1 de la présente convention ;
- en conséquence, donner son accord pour l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, ainsi que de toute autre autorisation dont l'accord du propriétaire serait requis, et ce dans les quinze jours de l'envoi de la demande par la Commune ; à cet égard, la demande de la Commune qui sera adressée au propriétaire privé doit comporter une copie du dossier de demande d'autorisation ;
- en conséquence, autoriser les agents de VIVAQUA, de l'adjudicataire – ou de toute autre entreprise désignée par lui –, de la Commune et de la SISP, à pénétrer sur sa parcelle afin d'y réaliser les travaux décrits à l'article 1 ; cet accès sera cependant limité aux heures suivantes : de 8h à 12h et de 13h à 17h, du lundi au vendredi, excepté les jours fériés légaux, et avec un maximum de 30 jours ouvrables consécutifs à partir du premier accès ;

Conformément au cahier général des charges qui reprend les obligations auxquelles sont soumises les propriétaires d'un bien situé dans la cité-jardin de Floréal, le propriétaire privé supportera une part, du montant total des travaux exécutés, calculée en proportion de l'étendue de la façade de son bien par rapport à l'ensemble des biens desservis par ces travaux

A cet égard, comme mentionné à l'article 2, la Commune communiquera les informations reçues de VIVAQUA soit une estimation chiffrée au préalable et a posteriori une fiche justificative des coûts spécifiques aux habitations détenues par des propriétaires privés et par la SISP. Ces documents reprendront aussi bien le montant des travaux que la rémunération de VIVAQUA y relative qui est fixée à 15 %.

Le coût total des travaux, répercuté au propriétaire privé au prorata de l'étendue de sa façade, comprend également les éventuels frais supplémentaires occasionnés par des circonstances imprévues, telles que des éventuelles exigences de la Direction du Patrimoine Culturel de URBAN ; il comprend également les travaux exécutés à l'éventuel collecteur situé sur la parcelle du propriétaire privé et auquel son égout est raccordé, et ce toujours au prorata de l'étendue de la sa façade.

Article 4 – Paiement

Les paiements effectués par le propriétaire privé à la commune se feront sur le compte BE79 0910 0019 4433, dans les trente jours de calendrier à compter de la réception de la demande de paiement qui lui aura été envoyée par recommandé, laquelle correspond à l'état d'avancement des travaux et à la rémunération de VIVAQUA. Les factures correspondantes de l'adjudicataire et de VIVAQUA seront jointes à la demande de paiement.

Un étalement des paiements est envisageable pour autant que le propriétaire privé concerné l'ait sollicité auprès de l'administration communale au préalable.

Article 5 – Retard

Chaque partie prendra à sa charge les intérêts de retard et autres indemnités éventuelles dues à l'adjudicataire en raison des retards dont elle serait à l'origine, ou de ses défauts de paiement. La partie dont le retard ou le défaut de paiement a entraîné un arrêt ou un ralentissement des travaux dédommagera également les autres parties pour le préjudice qu'elles auraient subi.

Article 6 – Obligations d'information et de validation

Les Parties collaboreront étroitement lors l'exécution du chantier et de la phase administrative préalable à celui-ci. En outre, elles se communiqueront mutuellement toutes informations nécessaires au bon déroulement des travaux.

Les réceptions provisoire et définitive des travaux seront opérées en présence de l'ensemble des Parties, et avec l'accord du propriétaire privé pour ce qui concerne les travaux qui concernent sa parcelle ; le propriétaire privé sera dès lors convoqué aux opérations de réceptions provisoire et définitive des travaux.

Par ailleurs, la Commune informera le propriétaire privé de tout événement ayant une incidence sur la partie du chantier relative à sa parcelle. Le propriétaire privé peut également requérir toute information de la Commune ou de la SISP, au besoin en consultant les agents sur place.

L'information du propriétaire privé se fera normalement lors des réunions de chantiers – relatives à sa parcelle –, ainsi que par la diffusion des procès-verbaux de ces réunions.

Article 7 – Exploitation et entretien

A partir de la réception provisoire, le propriétaire privé assume l'exploitation et l'entretien des installations mises en place sur sa parcelle privée. Cette obligation comprend, notamment, le curage et le débouchage des installations.

Cette obligation s'étend au réseau d'égouttage commun (réseau tertiaire). Dans ce cas, les frais y relatifs seront répartis sur base des dispositions prévues au cahier des charges et rattachées ci-dessus.

Le cas échéant, la Commune prendra(ont) les mesures qui s'imposent vis-à-vis de l'adjudicataire en cas de problème ou d'anomalie constatée pendant la période de garantie, et ce sur dénonciation expresse du propriétaire privé et en concertation avec lui.

Article 8 – Erreur, violence et dol

Les Parties concluent la présente Convention avec leur consentement libre et éclairé, c'est-à-dire qu'il n'est entaché par une quelconque forme d'erreur, de violence, de dol ou de contrainte. Elles ne pourront donc invoquer l'existence d'une erreur de droit ou de fait, d'une violence ou d'un dol afin de s'opposer à l'exécution de la Convention ou d'en solliciter la résolution, l'annulation ou la résiliation.

Chaque Partie se déclare être suffisamment informée des faits et des personnes impliquées dans la contestation ci-avant décrite, ainsi que du droit applicable.

La Convention ne peut être annulée au motif qu'elle aurait été conclue en exécution d'un titre qui serait déclaré nul. Elle peut toutefois être annulée si elle a été conclue sur la base de documents qui s'avéreraient ultérieurement faux ou en raison de la découverte de titres qui démontreraient qu'une des parties n'avait pas le moindre droit quant à l'objet de la transaction.

Article 9 – Complétude, adaptation et renonciation

La présente Convention doit être considérée comme constituant le contrat complet et définitif entre les Parties. Elle a priorité, remplace et annule toute(s) proposition(s) ou communication(s) entre les Parties, écrites ou orales, ayant trait au contenu ou à l'interprétation de la présente convention.

Toute adaptation ou modification de la présente Convention est exclusivement écrite ; toute renonciation à un ou plusieurs droits découlant de la présente Convention ne peut avoir lieu qu'expressément et exclusivement par écrit.

Article 10 – Entrée en vigueur et exécution de bonne foi

La présente Convention entre en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

La commune s'engage à faire toute diligence afin de faire approuver, dans les formes légales, la présente Convention par son Conseil communal et de la transmettre ensuite à l'autorité de tutelle.

Article 11 – Condition suspensive

La présente Convention est conclue sous la condition suspensive de la non-intervention, dans les délais prescrits par la législation applicable, du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l'exercice, par lui, de la tutelle administrative générale visée au chapitre III de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale (M.B., 17/07/1998).

Si le Gouvernement décidait d'annuler la présente Convention, celle-ci serait considérée comme nulle et non avenue, avec donc un effet rétroactif au jour de sa signature. Les Parties seront dès lors déliées de l'ensemble des droits et obligations découlant pour elles de la présente Convention.

Dans cette hypothèse, les Parties conviennent toutefois qu'elles se réuniront et mettront tout en œuvre, conformément au principe d'exécution de bonne foi des conventions, afin de trouver, dans les plus brefs délais, un accord sur les modifications à apporter aux conditions contractuelles de la présente Convention, ceci afin de répondre aux griefs formulés par l'autorité de tutelle, et ce dans le souci de préserver l'équilibre qui caractérise la Convention.

Article 12 – Non exécution

Les devoirs et obligations souscrits par les Parties dans le cadre de la présente Convention sont indissociables.

Toutefois, le non-accomplissement, par l'une des Parties, de certaines obligations souscrites à l'occasion de la présente Convention n'entraînera pas sa nullité mais autorisera la Partie lésée à en poursuivre l'exécution en nature par la voie judiciaire, ainsi que l'indemnisation de tous préjudices subis ensuite de l'abstention dommageable de la Partie fautive.

Article 13 – Droit applicable et compétence judiciaire

La Convention est régie et interprétée selon le droit belge.

Tout litige pouvant survenir entre Parties en raison de la conclusion, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention de transaction, sera prioritairement résolu de manière amiable. En l'absence de solution amiable, le litige pourra être porté devant les Cours et Tribunaux de l'arrondissement judiciaire francophone de Bruxelles, déclarés exclusivement compétents.

EN FOI DE QUOI la présente Convention a été signée par les Parties en trois exemplaires originaux, chaque Partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Bruxelles, le 21 octobre 2022

Pour la Commune de Watermael-Boisfort,

.....
.....

.....
.....

Pour la scrl Logis-Floréal,

.....
.....

.....
.....

Le propriétaire privé



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

Watermael-Boitsfort, le

Concerne : Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL -(Rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse , Silènes et Pétunias).

Le 13 avril dernier, nous vous envoyions un courrier relatif à la séance d'information concernant le chantier de rénovation des égouttages et qui se tiendra le jeudi 27 avril 2023 de 18h à 19h30 à l'école le Karrenberg (Rue François Ruytinx 31).

Cette séance est destinée à tous les riverains du chantier mais un moment dédié aux questions des propriétaires privés est prévu en fin de réunion.

Sur base de l'offre de l'entrepreneur, la quote-part relative à votre propriété sise à l'adresse Ellébores 68 est de 8502,45 euros HTVA pour la rénovation du réseau d'assainissement, vous pouvez adresser une demande du calcul détaillé par email jstellian@wb1170.brussels. Ces montants pourraient encore évoluer sur base des quantités réellement exécutées sur votre parcelle. Un étalement du paiement est tout-à-fait envisageable sur simple demande à l'administration.

Nous joignons à la présente la convention qui vous a été présenté en octobre 2022 et qui est à signer en cas d'accord.

Nous vous prions de croire, Monsieur Smeets, en l'expression de notre meilleure considération.

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,

L'échevine des voiries,
Echevin F.F.

Saturday, June 8, 2024 at 09:50:14 Central European Summer Time

Objet: RE: Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL - (rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse Silènes et Pétunias)
Date: mercredi 10 mai 2023 à 11 h 39 min 42 s heure d'été d'Europe centrale
De:
A:
Cc: travaux publics1170
Pièces jointes: image001.jpg

Mr Smeets,

Le service Finances a marqué son accord sur 5 ans.

La convention est à la signature et un exemplaire signé vous sera envoyé prochainement.

Bien à vous

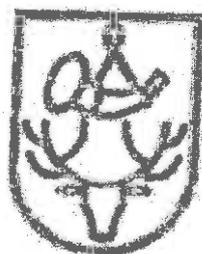
A.C. Watermael-Boitsfort
(N° d'entreprise 0207.372.637)
Service des Travaux Publics
Place Antoine Gilson, 1 à 1170 Bruxelles
T: 02/674.74.52

Ne pas imprimer inutilement! Niet printen indien niet nodig!

De : travaux publics1170
Envoyé : mardi 9 mai 2023 11:51

À :

Objet : TR: Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL - (rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse Silènes et Pétunias)



A.C. Watermael-Boitsfort (N° d'entreprise 0207.372.637)
Service des Travaux Publics et Régie Foncière
Place Antoine Gilson, 1 1170 Bruxelles

Tel : 02/674 74 08

De :

Envoyé : mardi 9 mai 2023 11:50

À : travaux publics1170

Objet : Re: Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL - (rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse Silènes et Pétunias)

Bonjour;

Pas de problème pour un paiement une fois par an.
Par contre, j'insiste de mon côté pour un étalement en 5 ans. Une durée plus courte serait vraiment problématique.

Bien à vous,

De : travaux publics1170 <travaux.publics@wb1170.brussels>

Date : mardi 9 mai 2023 à 11:00

À :

Objet : RE: Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL - (rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse Silènes et Pétunias)

Mr Smeets,

Je vous reviens concernant l'étalement du paiement.

Le service Finances souhaiterait que cela soit sur un maximum de 4 ans avec des paiements une fois par an (et non des mensualités).

Donc, à priori, 1^{er} paiement, été 2023 puis été 2024 puis été 2025 puis été 2026.

Cela vous semble t il envisageable ?

Cordialement.

A.C. Watermael-Boitsfort

(N° d'entreprise 0207.372.637)

Service des Travaux Publics

Place Antoine Gilson, 1 à 1170 Bruxelles

T: 02/674.74.52

Ne pas imprimer inutilement! Niet printen indien niet nodig!

De : Yves SMEETS [mailto:]

Envoyé : jeudi 27 avril 2023 15:10

À : travaux publics1170

Objet : Pose d'un réseau d'égouttage et aménagement de la voirie et des trottoirs dans le quartier LOGIS-FLOREAL - (rue des Ellébores, Salvias, Scabieuse Silènes et Pétunias)

Bonjour,

Je vous confirme bonne réception de l'offre relative aux travaux d'égouttage et de la convention y relative pour l'adresse 68 rue des Ellébores.

Pouvez-vous me communiquer le calcul détaillé des frais relatifs à ma quote-part ?

Après réception de celui-ci et des informations communiquées lors de la réunion d'information, je vous adresserai la convention signée.

Je ne pourrai malheureusement pas assister à cette réunion d'information de ce 13 avril, étant retenu par des obligations professionnelles.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des montants concernés, je sollicite doré et déjà un étalement des paiements relatifs à ces travaux.

En vous remerciant d'avance,

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT- Rénovation du réseau d'égouttage des Cités jardins « Le logis » et « Floréal » - Répartition des frais entre habitations

Le réseau d'égouttage peut être divisé en (depuis l'habitation jusqu'à la voirie):

- (1) Un raccordement privé : tronçon sortant généralement perpendiculairement en façade arrière jusqu'au raccordement à un tronçon reprenant également les habitations voisines ;
- (2) Un tronçon en propriété privée (fonds de jardin) traversant un ensemble de propriétés
- (3) Un tronçon en propriété privée permettant d'atteindre le domaine public
- (4) Eventuellement, un tronçon sous venelle
- (5) Et un dernier tronçon sous la voirie

L'étude et/ou rénovation du e raccordement privé (tronçon entre l'habitation et le tronçon en fond de jardin) (1) n'est pas prévu dans le cadre de ce dossier.

Les rénovations de réseau sous voirie (5) et sous venelle (4) sont prises en charge par VIVAQUA.

Le cahier des charges en annexe énonce expressément en fin de page 3 :
« Si des travaux nouveaux de pavage, trottoir, canalisation étaient jugés nécessaires par la Société vendeuse, l'acquéreur devra supporter une part du coût de ces travaux calculés en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau ».

Sont à charge des propriétaires privés :

- (2) Le tronçon en propriété privée (fonds de jardin) traversant un ensemble de propriétés nommé Réhabilitation privée.

Sont comptabilisés le nombre de m de conduites à remplacer * prix par metre / Nbre de maisons + le nombre de chambres de visite * prix par piece

- (3) Un tronçon en propriété privée permettant d'atteindre le domaine public nommé antenne privée

Sont comptabilisés le nombre de m de conduites à remplacer * prix par metre / Nbre de maisons + le nombre de m de de chambres de visite * prix par metre

Au total de ces 2 montants, est appliqué un taux de 15 % pour les frais de Gestion de Vivaqua. Ceci correspond aux frais liés aux études, établissement du dossier de demandes d'autorisation auprès de Monuments et sites, instruction du marché public et suivi du chantier.

Le montant final pourrait encore évoluer sur base des quantités réellement exécutées.

Le détail pour votre habitation est le suivant :

Ellebores 68:

- (2) Un tronçon en propriété privée (fonds de jardin) traversant un ensemble de propriétés (Réhabilitation privée) :

Longueur à rénover = 81.83 m ; 65.398,31 euros HTVA et frais de gestion
Chambre de visite à rénover : 13 ; 12.543,57 euros HTVA et frais de gestion

TOTAL : 77.941,88 euros / 12 maisons = 6.495,16 euros HTVA et frais de gestion

- (3) Un tronçon en propriété privée permettant d'atteindre le domaine public (Antenne privée)

Longueur à rénover = 10.86 m ; 6.081,30 euros HTVA et frais de gestion
Chambre de visite à rénover : 1 ; 4.698,08 euros HTVA et frais de gestion

TOTAL : 10.779,38 euros / 12 maisons = 898.28 euros HTVA et frais de gestion

TOTAL : 7.393,44 euros HTVA sans frais de gestion du dossier de 15 %.

TOTAL : 8.502,45 euros HTVA avec frais de gestion du dossier de 15 %.

