

# **Convention relative à la réalisation de nouveaux logements en Région de Bruxelles-Capitale**

**ENTRE:**

**LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**, représentée par son Gouvernement, en les personnes de Monsieur Rudi VERVOORT, Ministre-Président en charge de la Régie foncière et Mme Céline FREMAULT, Ministre en charge du Logement, dont le cabinet est sis boulevard du régent, 21-23 à 1000 Bruxelles, ci-après dénommée « LA REGION » ;

**ET**

**LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (en abrégé S.L.R.B.)**, société anonyme de droit public, représentée par Madame Brigitte De Pauw, Présidente de son Conseil d'administration et Monsieur Fabrice CUMPS, Vice-président, Administrateur délégué, dont le siège social est sis rue Jourdan, 45-55 à 1060 Bruxelles, ci-après dénommée « S.L.R.B. » ou « le mandataire »;

**ET**

**LA COMMUNE De Watermael-Boitsfort**, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins au nom duquel agissent Monsieur Olivier DELEUZE, Bourgmestre et Etienne THION, Secrétaire communal, dont l'administration est sise Place Gilson, 1 à 1170 Bruxelles, ci-après dénommée le mandant ou « LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT »;

## **PRÉAMBULE**

*En sa séance du 12 décembre 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a notamment marqué son accord pour que puisse être confiée à la S.L.R.B. la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction de logements sociaux et moyens, à réaliser sur un terrain, appartenant à la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT, situé à 1170 Bruxelles (Watermael-Boitsfort), entre l'avenue des Princes Brabançons, le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat.*

*Depuis 1993, l'article 23 de la Constitution reconnaît à chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine, confiant à la loi, au décret et à l'ordonnance, le soin de garantir un certain nombre de droits économiques, sociaux et culturels, ceux-ci comprenant, entre autres, le droit à un logement décent.*

*En effet, l'absence de logements ou l'occupation d'un logement inadapté ou insalubre, quelle qu'en soit la cause (situation sociale ou capacité financière personnelles, état général du bâti, manque de logements disponibles, ...), constituent les premiers facteurs qui peuvent conduire vers la grande exclusion.*

*Pour un nombre croissant de Bruxellois, il est difficile de voir ce droit rencontré. Ainsi, les demandes d'un logement social n'ont jamais été aussi importantes; ce qui n'est guère surprenant dès lors que, depuis 1980, la population bruxelloise a vu son revenu moyen croître 15% moins vite que le revenu moyen national, alors que les loyers et prix de vente des habitations ont augmenté de manière importante, réduisant ainsi de manière sensible la part du marché immobilier auquel les plus démunis ont accès.*

*Le nombre de logements sociaux mis à disposition des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale est également un des plus faibles d'Europe (soit un peu plus de 9% du parc immobilier).*

*Considérant en outre qu'il y a également un déficit de logements accessibles aux personnes disposant d'un revenu moyen,*

*Considérant qu'une des solutions à la crise du logement que connaissent de nombreux Bruxellois réside dans l'accroissement de l'offre de logements publics,*

*Considérant que l'objet de la présente convention est de favoriser cet accroissement en permettant la réalisation de nouveaux logements sociaux et/ou moyens,*

*« Considérant que l'objet de la présente convention est de respecter l'enjeu boitsfortois repris dans le plan logement communal « développer le logement tout en maintenant le cadre de vie, paysage... ».*

## **LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :**

### **Article 1      Préalable**

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT est propriétaire des terrains situés entre l'avenue des Princes Brabançons, le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts aux références cadastrales suivantes : 1<sup>ère</sup> Division-Section D, parcelles 217A et 218G.

### **Article 2      Objet**

La présente convention a pour objet :

de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente Convention dans le cadre des études et des travaux de construction d'environ 65 logements moyens au standard PEB en vigueur comprenant deux habitats communautaires et un espace de co-working, situés entre l'avenue des Princes Brabançons, le square des Archiducs et l'avenue des Gerfauts aux références cadastrales suivantes : 1<sup>ère</sup> Division-Section D, parcelles 217A et 218G.

Une étude urbanistique générale du quartier « Archiducs » sera réalisée simultanément à l'étude propre au projet par le même opérateur avec pour objectif principal d'apporter des directives quant aux aspects accessibilité et mobilité en lien avec les autres projets de logements prévus et dans la continuité de Plan Logement Communal.

Par la présente, la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT, délègue à la SLRB, à titre gratuit, la maîtrise des prestations en vue de l'étude et de la réalisation des travaux de construction.

Les parties s'accordent pour dire que le programme susvisé est renseigné à titre indicatif et peut donc faire l'objet d'adaptations, notamment en fonction du contenu des permis délivrés

La SLRB vu sa qualité de mandataire, s'engage à faire réaliser l'ensemble immobilier défini ci-dessus au nom et pour le compte de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

En cas de manquement par l'une des parties à ses obligations contractuelles et hormis les cas de force majeure, celle-ci pourra se faire réclamer par les autres parties à la convention un montant au titre d'indemnités. Ce montant sera fixé en adéquation par rapport aux divers frais engagés dans le cadre du projet susmentionné.

### **Article 3      Prix**

La délégation de maîtrise d'ouvrage visée par la présente convention est faite à titre gratuit.

Le prix des études et constructions sera payé par la SLRB et remboursé aux conditions fixées aux article 7, 8 et 10.

#### **Article 4      Condition suspensive**

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, par la S.L.R.B., dans les cinq (5) années à dater de la présente de tous les Permis Exécutoires, tels que définis ci-dessous.

Par "Permis Exécutoire", on entend un permis ou une autorisation nécessaire à la construction et à l'exploitation des logements à construire par la S.L.R.B. (permis d'urbanisme, permis d'environnement, permis unique, etc.), qui a été délivré et qui n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours administratif ou juridictionnel autre qu'une action en cessation devant les tribunaux civils et/ou un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, soit parce que le délai pour introduire un tel recours administratif ou juridictionnel est expiré, soit parce que, un tel recours ayant été introduit, il a été rejeté.

Le permis est réputé exécutoire le lendemain de la date d'expiration des délais pour introduire les recours précités ou, si ces recours ont été introduits et ont été rejetés, le lendemain de la date de la décision de rejet. Pour le bon ordre, un éventuel recours en annulation pendant devant le Conseil d'Etat n'altère donc pas le caractère exécutoire du permis.

Au cas où la condition suspensive susvisée ne serait pas remplie dans les cinq (5) années à dater de la présente, la convention sera réputée nulle et non avenue, sans aucune formalité quelconque et sans indemnité pour l'une ou l'autre Partie.

#### **Article 5      Garanties données par la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT ne peut plus dès la signature de la présente convention, librement disposer du Terrain.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT garantit que le terrain est libre de toute occupation et de tout droit généralement quelconque pour la partie constructible.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT garantit que tout ou partie du Terrain ne fait l'objet d'aucun mandat ou promesse de vente, d'achat, d'échange, de partage ou d'hypothèque et ne font l'objet d'aucun droit de préemption ou d'option au profit de qui que ce soit.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT garantit qu'au jour de la levée de la condition suspensive, il n'existera aucun litige entre lui et un tiers, voisin ou non, relativement au Terrain, pour autant toutefois que l'existence du litige lui soit imputable.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT déclare et garantit qu'il jouit de tous les pouvoirs et capacités nécessaires pour en disposer librement.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT ne fournit aucune garantie quant à la stabilité du sol et quant à la pollution éventuellement présente sur le Terrain.

## **Article 6      Collaboration et mise à disposition du terrain**

Les parties s'inscrivent clairement dans une politique de collaboration destinée à réaliser dans les meilleures conditions possibles le projet immobilier envisagé ainsi qu'à répondre au mieux aux souhaits des différentes parties à la présente convention.

Dans cette optique, il est notamment convenu que:

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT s'engage à transmettre à la S.L.R.B. dès la signature de la présente convention l'ensemble des informations en sa possession relatives au terrain, telles que:

- des études urbanistiques existantes;
- des relevés établis par des géomètres;
- des études sur la pollution

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT s'engage à défricher le terrain en vue de procéder aux essais de sol.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT mettra le terrain, objet de l'opération, à disposition de la SLRB à la date de commencement des travaux. À compter de cette mise à disposition le mandataire, la SLRB confie la garde de l'immeuble à l'entrepreneur qui exécute les travaux.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT permet à la SLRB avant le transfert de mise à disposition de procéder à des essais de sol et aux visites avec les potentiels auteurs de projet et entrepreneurs.

La S.L.R.B. informera et se concertera avec la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT quant:

- à la rédaction du programme architectural ;
- auxancements des marchés publics visant à faire exécuter les constructions projetées ainsi qu'à l'élaboration des cahiers spéciaux des charges afférents aux marchés publics lancés ;
- à la désignation du ou des bureaux d'études (participation au comité de sélection et d'attribution) ;
- à la procédure visant à l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement ;
- à la désignation du prestataire des travaux
- à l'exécution des travaux et aux opérations de réceptions provisoire et définitive ;

En ce qui concerne l'octroi des réceptions (provisoire et définitive), la SLRB demandera l'avis préalable de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT avant de prendre la décision de réception.

Les réceptions seront organisées par la SLRB selon les modalités suivantes.

Avant les opérations de réception avec l'entrepreneur, prévues en application de l'article 92 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013, la SLRB organisera une visite des ouvrages à réceptionner à laquelle participeront la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT et l'auteur de projet chargé du suivi du chantier. Cette visite donnera lieu à l'établissement d'un compte rendu qui reprendra les observations présentées par la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT La SLRB fera part de ses propositions au maître d'ouvrage en ce qui concerne la décision de réception.

L'entrepreneur sera ensuite convoqué en application de l'article 92 § 4 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013. La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT sera conviée à cette convocation.

L'octroi de la réception provisoire emporte le transfert de la garde des ouvrages à la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

La SLRB remettra les clefs à la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT et constatera par procès-verbal séparé le transfert de la garde des ouvrages.

A la demande de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT, il pourra être fait application de l'article 91 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 et dans ce cas, la prise de possession des logements concernés emporte le transfert de la garde des ouvrages à la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Entrent dans la mission de la SLRB, la levée des réserves de réception et la mise en jeu éventuelle de la garantie visée à l'article 84 § 1 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT doit lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations. Elle contrôlera d'abord elle-même en faisant un rapport préliminaire les éventuelles plaintes des locataires quant aux travaux.

L'octroi de la réception définitive met fin au mandat de la SLRB.

La SLRB continuera à assister la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT dans le cadre des éventuels vices visés par la garantie décennale prévue à l'article 2270 du Code Civil.

## **Article 7      Financement des constructions**

La S.L.R.B. assumera les obligations financières liées à la réalisation desdits logements sociaux et moyens ainsi que leurs abords et infrastructures.

La REGION s'engage à charge de l'AB 25.005.20.01.51.11 du budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale à couvrir :

- pour les logements moyens : le tiers du coût en principal et en intérêt des études et constructions et du précompte immobilier à valoir sur les dits logements et abords.

La Région et la SLRB n'interviennent pas dans le financement de l'équipement collectif.

## **Article 8      Garantie de la Région**

La REGION s'engage à offrir sa garantie pour les emprunts contractés en 27 ans pour assumer les obligations financières de la S.L.R.B., telles que définies à l'article 11. S'il échet, la REGION autorisera la S.L.R.B. à contracter ces emprunts conformément à l'article 41 du Code du Logement.

## **Article 9      Gestion des logements**

Les logements moyens seront gérés par la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT.

## **Article 10      Obligations financières du futur gestionnaire**

En vertu des articles 7 et 8 de la présente convention, la REGION et la S.L.R.B. tiennent dès à présent à définir les obligations financières qui seront à charge de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT assumera les 2/3 du coût en principal et en intérêt des études et constructions concernées.

Les modalités de remboursement sont fixées de la manière suivante.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT devra payer mensuellement pendant un délai de 27 ans commençant à courir à partir du 91<sup>ème</sup> jour à dater de l'octroi de la réception provisoire des travaux 1/324 du prix qu'elle doit assumer.

En ce qui concerne le prix de la construction des équipements collectifs, la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT remboursera l'entièreté du prix de l'espace dédié au co-working dès l'octroi de la réception provisoire.

### **Article 11    Obligations fiscales, sociales et autres**

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT devra faire face à l'ensemble des obligations légales, fiscales et sociales qui incombent normalement en sa qualité de propriétaire et de bailleur.

Ainsi notamment, les divers impôts et taxes liés (directement ou indirectement) au terrain mis à disposition par la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT et aux constructions érigées sur celui-ci seront à charge de cette dernière.

En matière de précompte immobilier, la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT bénéficiera toutefois de l'aide de la Région visée à l'article 7 de la présente convention.

### **Article 12    Assurances**

La S.L.R.B. s'engage jusqu'à la date de la réception provisoire des travaux à assurer en son nom, contre l'incendie et les sinistres connexes, les constructions qu'elle fera ériger sur les Fonds.

La COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT prendra en charge lesdites assurances après la réception provisoire des travaux pour l'ensemble des logements moyens et sociaux dont elle a la charge.

### **Article 13    Capacité d'ester en justice.**

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, la SLRB pourra agir en justice pour le compte de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT jusqu'à l'octroi de la réception définitive mettant fin au mandat, aussi bien en tant que demandeur que défendeur. Elle demandera, avant toute action, l'avis de la COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

### **Article 14    Juridiction compétente**

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relève exclusivement de la compétence des Tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

---

Fait à Bruxelles, le .../.../... en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, chacune reconnaissant, par la signature des présentes, avoir reçu le sien.

Annexes : - plans cadastraux  
- Etude de faisabilité SLRB approuvée par le CA du 16/11/2015  
- Brochure Plan Logement Communal

## **LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

M. Rudi VERVOORT  
Ministre-Président  
en charge de la Régie foncière

Mme Céline FREMAULT  
Ministre en charge du logement

## **LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

M. Fabrice CUMPS  
Vice- Président  
Administrateur Délégué

Madame Brigitte De Pauw  
Présidente

## **LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**

M. Olivier DELEUZE  
Bourgmestre

M. Etienne THION  
Secrétaire communal