

C O N V E N T I O N .

Entre :

La VILLE de BRUXELLES.....

et :

E X P O S E .

En séance du 27 novembre 1951, le Collège a décidé d'autoriser la création, par les propriétaires intéressés, d'une " drève privée " entre l'avenue de l'Araucaria et l'artère décrétee reliant l'avenue Wannecooter et l'avenue de Versailles.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

La présente convention est signée sous réserve de l'approbation par le Conseil communal et l'Autorité supérieure de la décision susmentionnée du Collège, conformément à l'article 76, 7° de la Loi Communale.

- 1°. La drève sera réalisée aux frais, risques et périls des propriétaires intéressés, conformément au plan annexé à la présente convention, tant en ce qui concerne le tracé que les largeurs de la voie carrossable et des trottoirs.

L'implantation des constructions, prévue au plan, devra être respectée rigoureusement.

Les travaux d'équipement (nivellement, établissement de la voirie, égouts, plantations, trottoirs, etc.) seront entamés dès signature des présentes et poursuivis sans interruption. Aucune autorisation de bâtir ne sera délivrée avant l'achèvement de ces travaux.

- 2°. La drève, voie carrossable et trottoirs compris, sera prolongée à travers les terrains appartenant à la Ville de Bruxelles, situés à front de l'avenue projetée reliant l'avenue Wannecooter à l'avenue de Versailles; et ce, jusqu'à l'alignement de cette avenue.
- 3°. Les propriétaires intéressés s'engagent à trouver acquéreur dans les trois ans à dater de la présente convention, pour les quatre lots figurés au plan ci-joint sous les nos. 1, 2, 3 et 4 et délimités par des lisérés jaunes et bleus. Les lots 1 et 3 ne pourront être vendus qu'après les lots 2 et 4 étant entendu que le lot 2 doit, obligatoirement, être vendu le premier.

Les ventes dont il est fait mention ci-dessus ne pourront être réalisées à un prix inférieur à celui du barème appliqué au moment de l'opération par le Service des Propriétés de la Ville pour la vente des terrains du quartier. Si, à ce moment, le dit service ne disposait pas de barème pour ces terrains, le prix en serait fixé par le Collège des Experts de la Ville.

.../...

- 4°. Au cas où les quatre lots mentionnés au 3° ci-dessus ne seraient pas vendus dans le délai prévu de trois ans, les propriétaires intéressés, leurs ayants-droit et ayants-cause seraient tenus d'acquérir de la Ville de Bruxelles la bande de terrain servant d'assiette à la drève et aux trottoirs de la partie de celle-ci construite sur les terrains de la Ville.

Si aucun des quatre lots n'était vendu dans le délai prévu au 3°, les propriétaires intéressés, leurs ayants-droit et ayants-cause seraient tenus d'acquérir également eux-mêmes le lot 2 sur lequel devrait être érigée une construction jumelée à la construction voisine, comme prévu au plan et ce, dans un délai de deux ans à dater de l'acte de vente du terrain par la Ville aux propriétaires.

Le prix de cette bande et éventuellement du lot 2 sera fixé comme il est dit au 3°; c'est-à-dire : par le barème du Service des Propriétés de la Ville, ou à défaut d'existence de ce barème, aux dires du Collège des Experts de la Ville.

- 5°. La drève devra être clôturée à front de l'alignement de l'avenue de l'Araucaria et de celui de l'avenue projetée reliant l'avenue Wannecouter à l'avenue de Versailles, au moyen de portes en fer forgé artistiques dont les plans devront être acceptés préalablement par la Ville de Bruxelles.

La profondeur des zones de recul est indiquée au plan.

Ces zones seront aménagées en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou des rampes de plus de 0,08 m. par mètre vers la voie publique. } x

Ces jardinets seront parfaitement entretenus en tous temps; les plantations ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 m. sauf autorisation de la Ville.

Il est interdit d'affecter la zone de recul à l'exercice d'un commerce, d'y placer des réclames ou enseignes de quelque nature, type ou dimension que ce soit.

Les zones de recul seront clôturées à front des voies publiques et de la drève, suivant les alignements décrétés ou admis par le plan de création de la drève, sur toute la longueur, par une grille artistique métallique reposant sur un soubassement, plinthe ou socle en pierre naturelle dont la hauteur ne pourra dépasser 50 cm.

La hauteur totale des clôtures, soubassement, plinthe ou socle compris, ne peut dépasser 1,80 m. au-dessus du niveau de référence zéro. (Voir article 19 - Immeubles (hauteur)).

Des caves à combustibles ou à provisions peuvent être établies dans le sous-sol des zones de recul à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 60 cm. d'épaisseur de manière à permettre des plantations.

.../...

Il pourra également y être aménagé des entrées de garage privé ou particulier. La pente de ces entrées ne peut dépasser 20 cm. par mètre.

En outre, chaque propriété sera séparée des propriétés qui lui sont contiguës par des haies de ligustrum plantées à la limite mitoyenne. Ces haies devront avoir une largeur de 0,40 m. et une hauteur uniforme de 1,25 m. pour la traversée des zones de jardinets et 1,50 m. pour le surplus jusqu'au fond des propriétés.

Les clôtures vers les propriétés ne faisant pas partie du complexe des parcelles intéressées par la drève seront établies conformément au règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles, ou au règlement particulier adopté pour le quartier, tant en ce qui concerne la clôture latérale de la zone de jardinet, que la clôture de la propriété vers les immeubles contigus.

- 6°. Les propriétaires intéressés auront l'obligation d'entretenir en bon état et d'éclairer la drève, sous leur entière responsabilité; la drève étant privée, les frais résultant de l'éclairage et de l'entretien devront être supportés par les dits propriétaires sans intervention de la Ville. Ils devront de même régler entre eux et sans intervention de la Ville toutes les questions relatives à la répartition des frais.
- 7°. Les propriétaires intéressés seront tenus pour seuls responsables de tous accidents et de toutes conséquences dommageables quelles qu'elles soient et à l'égard de qui que ce soit résultant des travaux de construction de la drève ou de son défaut d'entretien ou d'éclairage et, en général, de tous accidents survenant par suite d'une déféctuosité de la voirie. Cette responsabilité sera solidaire.
- 8°. Les constructions qui seront érigées sur les terrains contigus à la drève privée ne pourront, en aucun cas, être affectés à un usage commercial ou industriel.
- 9°. La ou les canalisations d'égout à établir dans la drève privée devront être approuvées par l'Administration communale avant leur réalisation. Le raccordement à l'égout public sera exécuté par les soins de cette administration, aux frais des propriétaires des biens desservis par la drève.
- 10°. Il devra être aménagé dans la drève des prises d'eau (bouches d'incendie) dont le type, le nombre et l'emplacement seront prescrits par le Service des Pompiers de la Ville auquel tous renseignements utiles devront être demandés préalablement à l'exécution des travaux.
- 11°. Le libre accès de la propriété devra être assuré en tout temps aux agents de l'Administration chargés de la police, ainsi qu'aux agents des services de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc.

.../...

- 12°. L'enlèvement des immondices (récolement des poubelles) sera effectué par les soins du Service communal du nettoiement de la voirie, aux jours et heures qui seront fixés exclusivement par lui.

Le curage éventuel des avaloirs d'égout le long de la drève privée sera également assuré par les soins des services communaux.

Les propriétaires intéressés s'engagent pour eux, leurs ayants-droit et ayants-cause à payer à la Ville de Bruxelles, annuellement et par anticipation et pour la première fois le premier janvier qui suivra la signature de la présente convention, une somme forfaitaire, actuellement fixée à deux cent cinquante francs par propriété, à titre de remboursement du supplément de frais occasionnés à la Ville par l'intervention des services communaux comme il est dit ci-dessus. Le montant de cette somme forfaitaire de remboursement sera révisible tous les trois ans si la Ville le juge nécessaire.

L'entretien et le curage des égouts desservant la drève seront à la charge exclusive des propriétaires intéressés.

- 13°. Les propriétaires intéressés devront faire connaître à la Ville la dénomination qu'ils comptent donner à la drève. Ils devront en outre s'entendre avec les services compétents de l'Administration en ce qui concerne le numérotage des immeubles.
- 14°. Il est expressément spécifié que l'intervention des services communaux et de tous services publics ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte être interprétée comme une reconnaissance de la drève par la Ville, en tant que voie publique. De même, la responsabilité de la Ville et de ces services ne pourra jamais être engagée du fait de leur intervention ci-avant prévue. Cette intervention n'est consentie par la Ville qu'aux risques et périls exclusifs des propriétaires intéressés.
- 15°. Tous les frais généralement quelconques, taxes, etc., résultant ou pouvant résulter de la construction ou de l'existence de la drève, seront supportés par les propriétaires intéressés sans aucune intervention de la Ville.
- 16°. Les propriétaires intéressés devront s'entendre pour désigner l'un d'entre eux qui sera chargé, dès la signature de la convention, de recevoir valablement pour tous, toute communication que la Ville de Bruxelles aurait à leur adresser concernant la drève ou, en général, l'exécution de cette convention.
- 17°. En cas de non exécution par un quelconque ou plusieurs propriétaires intéressés des obligations résultant de la présente convention, la Ville se réserve le droit de prendre toute mesure qu'elle jugera utile et notamment, en vertu de ses pouvoirs de police, de faire fermer la drève à toute circulation.

..//...

Sous aucun motif, les intéressés ne seront admis à revendiquer une indemnité de quelque nature qu'elle soit du fait des mesures prises par la Ville.

18°. En vue d'éviter toute confusion, il est précisé que les expressions " propriétaires " et " propriétaires intéressés " employées dans les présentes, signifient tous les propriétaires de la drève et des parcelles qui lui sont riveraines, ainsi que leurs ayants-cause et ayants-droit; à l'exclusion expresse de la Ville de Bruxelles.

19°. Les constructions à ériger sur les terrains situés aux angles de la drève et des voies publiques comporteront obligatoirement un rez-de-chaussée plus deux étages francs avec toiture à versants. Le niveau supérieur de la corniche de couronnement est fixé à 11,50 m. au maximum au-dessus du niveau de référence zéro, pris à l'intersection du trottoir et de l'alignement dans l'axe de la construction, vers la voie publique.

Les constructions à ériger sur les autres terrains contigus à la drève comporteront obligatoirement un rez-de-chaussée, un étage et un toit " Mansard ". Le niveau supérieur de la corniche de couronnement (sous le toit " Mansard ") est fixé, au maximum, à 8,50 m. au-dessus du niveau de référence zéro, pris à l'intersection du trottoir et de l'alignement de la drève dans l'axe de la construction, s'il s'agit d'une villa isolée, et dans l'axe des deux façades cumulées s'il s'agit de villas jumelées.

Ces dernières devront être construites simultanément et former un ensemble architectural parfait. Les corniches devront se présenter dans un même plan horizontal.

20°. L'implantation des constructions devra être approuvée par la Ville. La face extérieure du mur de façade de la construction est établie à la limite de la zone de recul conformément au plan d'ensemble.

21°. L'espace compris entre l'alignement intérieur de la construction et les limites de la parcelle est converti en cour et jardin.

Au niveau de référence rez-de-chaussée, la superficie de la cour à air libre et à ciel ouvert ou du jardin ne peut être inférieure au huitième de la superficie totale du terrain sur lequel s'élève la construction.

La superficie de la zone de recul n'est pas comprise dans le calcul de la surface minimum imposée pour la cour ou pour le jardin.

22°. Les façades des constructions à ériger auront un réel caractère architectural et devront s'harmoniser entre elles, tant au point de vue des matériaux que des couleurs ou teintes de ceux-ci, de manière à former un ensemble répondant à l'esthétique générale du quartier Van Praet.

.../...

L'aspect des façades et des parties de construction vues de la voie publique répondra aux stipulations des articles 6, 36 et 37 du règlement sur les bâtisses.

- 23°. L'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est formellement interdit.
- 24°. Les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter directement ou indirectement, le nombre maximum de niveaux habitables. Le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ne peut être utilisé comme local habitable. Il sera éclairé et ventilé par des tabatières ou par une ou des lucarnes fenêtrées. La largeur totale de la ou des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de développement de la façade.

La face extérieure de la ou des lucarnes sera distante de 50 cm. au minimum de la face intérieure du mur de façade. La hauteur maximum du châssis des lucarnes est fixée à 1,20 m.

- 25°. En dehors des saillies fixes admises en vertu des prescriptions du titre XII du règlement sur les bâtisses, la Ville peut, si le caractère architectural ou artistique de la construction à ériger le justifie, tolérer la construction d'avant-corps, terrasses, escaliers d'accès. Ces ouvrages devront satisfaire aux conditions générales suivantes :
- a) ils ne peuvent s'étendre sur plus de 2/3 de la largeur de la façade.
 - b) leur saillie maximum ne peut dépasser le 1/4 de la profondeur de la zone de recul.
 - c) latéralement, ils doivent rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 0,60 m. des mitoyennetés.
 - d) les marches des escaliers donnant accès au rez-de-chaussée et aux terrasses, pourront être établies en dehors du gabarit latéral déterminé au paragraphe c) et avec une saillie supplémentaire de 75 cm. sur le maximum prescrit au paragraphe b).
 - e) les avant-corps ne pourront être établis que jusqu'au niveau du premier étage.
- 26°. Les propriétaires ont la faculté de soumettre à la Ville, préalablement à la demande de bâtir, un avant-projet, dressé à l'échelle de 1 cm. par mètre, renseignant la saillie des avant-corps, terrasses, escaliers, bretèches, etc.....

Ils peuvent compléter cet avant-projet par un plan de la clôture à rue indiquant la disposition des entrées.

.../...

Ils joindront en tous cas un plan de situation à l'échelle de 2 m/m. par mètre indiquant l'implantation des constructions.

- 27°. a) Les propriétaires intéressés s'engagent tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-cause ou ayants-droit. Ils seront tenus notamment d'imposer toutes les clauses de la convention aux futurs acquéreurs éventuels de leurs biens en les insérant dans les actes translatifs.

D'autre part, ils seront tenus pour solidairement responsables de l'inexécution des clauses et en général de tout manquement au respect des clauses de la présente convention ayant un caractère collectif au regard de la Ville.

- b) Les clauses reprises sous a) devront être imposées aux acquéreurs futurs et ce, par chacun des propriétaires successifs des biens. Cette dernière obligation devra elle-même être insérée dans tous les actes translatifs.

- 28°. Les termes de la présente convention ne sont en rien applicables à la Ville en sa qualité de propriétaire riverain de la drève, tant pendant la période antérieure à la vente des lots qui lui appartiennent que dans l'hypothèse prévue au 4° de la présente convention. Dans cette hypothèse, la Ville reprendra son entière liberté en ce qui concerne les lots qui resteront sa propriété et agira à leur égard comme si la drève était inexistante.

Tous les frais généralement quelconques qui pourraient résulter des présentes seront à charge des soussignés de seconde part.

Ainsi fait à Bruxelles, en quatorze exemplaire le neuf octobre mil neuf cent cinquante-trois.

(s.) V. DE TOLLENAERE.

(s.) Dr. F. J. van de MEULEBROECK.