

**Question n° 1 de Mme Marie NAGY du
17 janvier 2013.**

Il me revient que le centre historique classé de Haren est aux prises avec un nombre croissant d'actes de vandalisme engendrant de l'insalubrité et de sérieux problèmes de propreté.

Une déchetterie à ciel ouvert prend, par exemple, de l'ampleur ce qui rend la vie du voisinage direct insupportable suite aux bruits, à la poussière générée et à une cohabitation plus que désagréable. Un terrain semble être utilisé par son propriétaire afin d'y décharger ses déchets de chantiers ainsi que des immondices ordinaires. Cette situation persiste depuis maintenant près de 2 ans.

Un autre terrain voit sa bâtisse se dégrader progressivement depuis 12 ans, cette fois-ci la maison fait partie du parc immobilier de la Ville de Bruxelles. Les plafonnages tombent, les planchers pourrissent et se trouent de baies de plus en plus grandes, les annexes tombent en ruine, la plaque d'égout s'est effondrée, des infiltrations d'eau apparaissent, le toit accueille des nids de guêpes, ... Je vous laisse imaginer les problèmes que cela engendre. Mais cela attire aussi son lot de vandalisme.

Concernant ce terrain à l'abandon, une taxe est-elle perçue ? Si oui, à combien s'élève-t-elle ?

Au sujet de la propreté, un plan est-il conçu afin de ramasser les immondices ? Si oui, en quoi consiste-t-il ?

Des amendes administratives sont-

**Vraag nr 1 van Mevr. Marie NAGY
dd. 17 januari 2013. (Vertaling)**

Het is mij ter ore gekomen dat het geklasseerde historisch centrum van Haren overlast ondervindt van toenemend vandalisme met ernstige problemen inzake netheid en hygiëne tot gevolg.

Een stortplaats in open lucht bv. neemt uitbreiding, hetgeen het leven in de onmiddellijke buurt ondraaglijk maakt wegens de geluidsoverlast, het geproduceerde stof, en een meer dan onaangename samenleving. Een stuk grond wordt door zijn eigenaar blijkbaar gebruikt om er zowel bouwafval als huisvuil te storten. Deze situatie duurt al meer dan 2 jaar.

Op een andere grond is een huis in geleidelijk verval sinds 12 jaar. In dit bepaald geval maakt het gebouw deel uit van het patrimonium van de Stad Brussel. De zoldering valt naar beneden, de vloeren rotten en vertonen steeds grotere gaten, de bijgebouwen storten in, de rioolplaat is weggezakt, infiltraties zijn zichtbaar, het dak is een pleisterplaats voor wespennesten, ... Ik laat het aan uw verbeelding over welke problemen dit met zich meebrengt. Maar het trekt dus ook vandalisme aan.

Wordt er belasting geheven op deze verwaarloosde grond ? Zo ja, voor welk bedrag ?

Werd er, op het gebied van netheid, een plan opgesteld om het (huis)vuil op te halen ? Zo ja, waaruit bestaat het ?

Worden er administratieve sancties

elles envisagées ?

Ecolo-Groen déplore tristement ce genre de situation qui malgré les plaintes des habitants et les promesses liées aux dernières élections ne semble pas être pris en compte par la majorité.

Réponse du Collège :

1. Déchetterie à ciel ouvert.

Ce terrain, situé à la rue Sainte-Elisabeth, entre les n°s 29 et 35, est occupé par une entreprise qui l'utilise pour y entreposer des matériaux et des déchets de construction. Etant donné que cette utilisation ne dispose pas du permis d'urbanisme, un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 11/02/2013 par un agent du Département Urbanisme. Le même jour, l'ordre a été donné au gérant de l'entreprise d'évacuer tout ce qui se trouve sur le terrain et de prendre les mesures nécessaires pour nettoyer. Il a également été averti que les scellés allaient être apposés sur la grille donnant accès au terrain en cas de non-respect de cet ordre.

Quant à la question sur les amendes administratives, celles-ci n'existent pas, à ce jour, pour des infractions urbanistiques.

Par ailleurs, en l'absence de permis d'environnement de classe 2 requis pour tout dépôt de déchets de construction dont la surface totale destinée au stockage est

overwogen ?

Ecolo-Groen betreurt het bestaan van dit soort situaties en met dewelke, ondanks de klachten van de omwonenden en de beloftes gedaan tijdens de laatste verkiezingen, geen rekening gehouden wordt door de meerderheid.

Antwoord van het College :

1. Stortplaats in openlucht.

Dit terrein, gelegen in de Sint-Elisabethstraat tussen de huisnummers 29 en 35, is ingenomen door een onderneming die het gebruikt als stapelplaats voor materialen en bouwafval. Gezien er voor dit gebruik geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend, is er op 11/02/2013 door een ambtenaar van het Departement Stedenbouw een proces verbaal van inbreuk opgemaakt. Dezelfde dag nog werd er aan de beheerder van de onderneming het bevel gegeven om alles wat zich op het terrein bevond te ontruimen en de nodige maatregelen te nemen om het te reinigen. Hij werd eveneens op de hoogte gebracht, dat bij niet-naleving van het bevel, het toegangshek tot dit terrein, zou verzegeld worden.

Voor wat de vraag aangaande de administratieve boetes betreft : tot op heden bestaan er geen voor dergelijke stedenbouwkundige inbreuken.

Bovendien door het gebrek aan milieuvergunning klasse 2, vereist voor elke opslagplaats van bouwafval waarvan de totale oppervlakte bestemd voor de opslag

comprise entre 100 et 2000 m², cette exploitation illégale contrevient à l'ordonnance bruxelloise relative au permis d'environnement.

2. Maison à l'abandon.

Cette maison située au n° 77, rue Sainte-Elisabeth appartient à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles. Suite à une plainte que cette maison était squattée, le Département Urbanisme a pris contact avec la Régie Foncière, qui a par la suite pris des mesures pour clôturer de façon plus solide les accès.

L'acte de vente de la maison sise rue Sainte-Elisabeth, 77 sera signé dans le courant du mois de mars 2013.

Entre-temps la maison a été totalement sécurisée afin d'éviter des actes de vandalisme.

Cette maison est vide depuis l'été 2001, lorsque sa locataire a résilié le contrat.

La maison nécessitait une remise en état assez importante avant de la relouer ; raison pour laquelle une demande d'estimation a été faite en septembre 2001 afin de déterminer en connaissance de cause le choix à faire entre la vente avec le terrain adjacent ou la rénovation en vue de la location.

L'estimation du Receveur faite en décembre 2001 donnait 2.800.000 BEF soit 69.410 €.

Le Collège, en séance du 1^{er} août 2002 a chargé le Notaire KNOPS de la rédaction du cahier des charges et de la mise en vente publique de la maison et du terrain adjacent,

tussen de 100 en de 2000 m² bedraagt, gaat deze illegale uitbating ook in tegen de Brusselse ordonnantie inzake milieuvergunningen.

2. Leegstaand huis.

Dit huis, gelegen nr. 77 in de Sint-Elisabethstraat, is eigendom van de Grondregie van de Stad Brussel. Tengevolge van een klacht, dat het huis een kraakpand was, heeft het Departement Stedenbouw contact genomen met de Grondregie, dewelke daarna maatregelen heeft getroffen om de toegang ertoe beter te vergrendelen.

De verkoopakte voor de woning in de Sint-Elisabethstraat 77 zal in de loop van de maand maart 2013 getekend worden.

In afwachting daarvan, is de woning volledig afgeschut, om vandalisme te vermijden.

De woning staat leeg sinds de zomer 2001, nadat de toenmalige huurder het huurcontract had opgezegd.

De woning diende grondig opgeknapt te worden alvorens opnieuw verhuurd te kunnen worden. Om deze reden werd in september 2011 een waardebeoordeling van de woning aangevraagd, teneinde vakkundig te kunnen kiezen tussen renovatie om opnieuw verhuurd te kunnen worden, dan wel te verkopen samen met het naastliggende perceel grond.

De venale waarde van de woning werd in december 2001 door de Ontvanger vastgesteld op 2.800.000 BEF, oftewel 69.410 €.

Het College heeft op 1 augustus 2002 Notaris KNOPS aangeduid voor het opstellen van het lastenkohier m.b.t. de verkoop en de voorbereiding van deze openbare

au prix minimum de 70.000 € aux conditions spéciales suivantes :

- Constitution, le jour du paiement du prix de vente, d'une garantie bancaire de 25.000 € couvrant la bonne et entière exécution des travaux de rénovation et de construction ; cette garantie sera libérée à la réception provisoire des travaux ;
- Introduction d'une demande complète de permis d'urbanisme dans les 6 mois de l'acquisition ;
- Début des travaux de rénovation et de construction dans les 18 mois de la délivrance du permis d'urbanisme et plus particulièrement :
 - Assainissement de l'immeuble, notamment par la démolition des annexes extérieures ;
 - Obligation de construire sur l'angle afin de terminer de façon harmonieuse le front bâti ;
 - Clôturer le terrain à front de la rue du Donjon, dans les règles de l'art et conformément aux prescriptions communales en vigueur ;
 - Étanchéité de la toiture ;
 - Rafraîchissement des façades (avant et arrière) ;
 - Châssis rénovés enduits et peints ou remplacés (double vitrage) ;
 - Installation électrique conforme et réceptionnée par un organisme agréé ;
 - Installation sanitaire complète et conforme aux

verkoop voor de minimumprijs van 70.000 € met inachtneming van de hiernagenoemde voorwaarden verbonden aan de aankoop :

- Het stellen van een bankwaarborg van 25.000 € de dag van verkoop teneinde de goede en volledige uitvoering van de renovatie- en bouwwerken te verzekeren ; de waarborg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering van de werken ;
- Het indienen van een volledige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de 6 maanden na de aankoop ;
- Aanvang van de renovatie- en bouwwerken binnen de 18 maanden na aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, meerbepaald :
 - Heropwaarderen van de woning door het afbreken van de bijgebouwen ;
 - Verplichting om op de hoek te bouwen, teneinde een aaneensluitend geheel te vormen met de aangrenzende woningen en de randbebouwing niet te onderbreken ;
 - De grond afsluiten aan de straatzijde van de Wachttoerenstraat volgens de regels van de kunst en conform de stedenbouwkundige voorschriften ;
 - Waterdichtheid van de dakconstructie ;
 - Opfrissen van de voor- en achtergevel ;
 - Renoveren of vervangen van de ramen (dubbele beglazing) ;
 - Elektrische installatie goedgekeurd door een erkend organisme ;
 - Volledige sanitaire installatie conform met

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> normes du logement ; ▫ Installation de chauffage central conforme aux normes du logement ; ▫ Enlèvement de toutes les canalisations et conduites anciennes en plomb ; ▫ Etanchéité contre l'humidité ascensionnelle des murs ; ▫ Si nécessaire, renforcement des structures et des planchers ; ▫ Traitement des bois ; ▫ Parachèvements intérieurs rafraîchis / rénovés. <ul style="list-style-type: none"> • Habitabilité de l'immeuble dans les 3 ans de l'acquisition ; • Interdiction de revendre le bien dans les 5 ans de la fin des travaux sauf accord exprès et préalable du Collège Échevinal et moyennant motivation fondée. | <ul style="list-style-type: none"> de huisvestingsnormen ; ▫ Centrale verwarmingsinstallatie conform met de huisvestingsnormen ; ▫ Verwijderen van alle oude leidingen vervaardigd uit lood ; ▫ Vermijden van opstijgend vocht door het waterdicht maken van de muren ; ▫ Indien nodig, het verstevigen van de structuur en de vloer ; ▫ Behandeling van het houtwerk ; ▫ Vernieuwde / gerenoveerde binnenafwerking. <ul style="list-style-type: none"> • Bewoonbaar maken van de woning binnen de 3 jaar na aankoop ; • Verbod om de woning te verkopen binnen de 5 jaar na het einde der werken, behoudens gegronde motivatie en voorafgaand en uitdrukkelijk akkoord van het College. |
|---|---|

En cas de non-respect de chacun des délais repris ci-avant, une pénalité de retard de 250 € par jour calendrier sera due à la Ville, sans mise en demeure préalable, sauf cas de force majeure, à apprécier par le Collège Échevinal.

Indien de bovengenoemde termijnen niet nageleefd werden zou zonder voorafgaande ingebrekestelling een boete van 250 € per kalenderdag verschuldigd zijn aan de Stad, behoudens door het College te beoordelen overmacht.

Cependant, en mars 2003, le Foyer bruxellois a fait part de son intérêt pour acquérir l'immeuble ; la procédure en vente publique a donc été interrompue mais cette vente ne s'est pas concrétisée.

Onderwijl heeft de Brusselse Haard in maart 2003 aan de Grondregie de wil te kennen gegeven de woning aan te kopen ; de procedure voor openbare verkoop werd hierdoor opgeschort. De verkoop heeft echter nimmer plaatsgevonden.

En février 2008, la Régie décide de remettre le bien en vente publique avec obligation de rénovation et augmentation du volume sur l'angle et procède à une nouvelle estimation ; celle-ci datée du

In februari 2008 besluit de Grondregie wederom de woning openbaar te verkopen, met de verplichting voor de koper om te renoveren en het volume op de hoek te vergroten. De Regie vraagt aldus

17 novembre 2008 donne une valeur de vente entre 140.250 € et 161.500 €.

Le Conseil communal, en séance du 29 juin 2009, autorise la mise en vente publique par le Notaire SOINNE de la maison et du terrain adjacent au prix minimum de 140.250 € et imposa des conditions spéciales relatives aux obligations de construction et leurs délais d'exécution à savoir :

- Obligation de rénover le bien avec augmentation du volume sur l'angle des deux rues et ce, afin de terminer de façon harmonieuse le front bâti ;
- Introduction du permis d'urbanisme et déclaré complet dans les 12 mois de la signature de l'acte de vente ;
- Respecter la charte qualité des logements neufs approuvée par le Conseil communal en date du 16 avril 2007 ;
- Commencement des travaux de construction dans les 6 mois de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- Réception provisoire des travaux dans les 24 mois de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- En cas de non-respect de chaque délai fixé ci-avant, une pénalité de retard de 250 € par jour calendrier sera due à la Régie foncière, sans mise en demeure préalable, sauf en cas de force majeure, à apprécier par le Collège.

Lors de la vente publique du 1er décembre 2009 le bien a été retiré de la vente par manque

een nieuwe waardebeoordeling aan. De op 17 november 2008 ontvangen schatting geeft een waarde aan tussen 140.250 € en 161.500 €.

De Gemeenteraad geeft bij beslissing van 29 juni 2009 Notaris SOINNE goedkeuring voor de openbare verkoop van de woning en de naastliggende grond voor minimum 140.250 € door en legt de koper bijzonder voorwaarden op met betrekking tot de verbouwing en de termijnen hieraan verbonden :

- Verplichting de woning te renoveren en het volume op de hoek te vergroten teneinde een aaneensluitend geheel te vormen met de aangrenzende woningen ;
- Indien van een stedenbouwkundige aanvraag en ontvangst van bewijs van volledig dossier binnen de 12 maanden na de betekening van de verkoopakte ;
- Respecteren van het kwaliteitscharter voor nieuwe woningen goedgekeurd door de Gemeenteraad bij beslissing van 16 april 2007 ;
- Aanvang van de werken binnen de 6 maanden na ontvangst van de stedenbouwkundige vergunning ;
- Voorlopige oplevering van de werken binnen de 24 maanden na ontvangst van de stedenbouwkundige vergunning;
- Indien de opgelegde termijnen niet worden nageleefd zal zonder voorafgaande ingebrekestelling een boete van 250 € per overschreden kalenderdag verschuldigd zijn aan de Grondregie, behoudens overmacht te beoordelen door het College.

De woning is onttrokken aan de openbare verkoop op 1 december 2009 door een gebrek aan kandidaten.

d'enchérisseurs.

Cependant, après la vente publique plusieurs candidats se sont toutefois encore manifestés auprès du Notaire pour avoir plus d'informations quant à la faisabilité d'un projet sur ce terrain ; une vente ne semblait donc pas totalement exclue et le notaire nous conseilla dès lors la remise en vente du bien mais de gré à gré cette fois.

Le Conseil communal, en séance du 20 septembre 2010 a donc chargé le notaire SOINNE d'instrumenter cette vente de gré à gré, de la publicité, des publications ainsi que des visites de la maison ; considérant que ces frais, estimés à 3.000 €, pouvaient être ajoutés au prix de vente, le prix a été fixé à 143.250 €, soit 140.250 € + 3.000 € et sa validité limitée à une durée de 12 mois. Les conditions spéciales ne sont pas modifiées.

Le Notaire a reçu de nombreuses offres mais aucune n'atteignant le prix demandé.

Par courrier du 21 septembre 2012, une offre ferme à 135.000 € a été déposée entre les mains du Notaire.

Au vu du nombre de candidats et du nombre d'offres n'atteignant que maximum 100.000 à 120.000 € et compte tenu du mauvais état du bien et du parcellaire peu aisé pour une nouvelle construction, il apparaît que cette offre reflète manifestement le maximum pouvant être obtenu pour ce bien.

En conséquence, le Conseil Communal, en séance du 12 novembre 2012, a accepté la vente de gré à gré, au prix de 135.000 € aux mêmes conditions spéciales, tous les frais liés à cette vente étant à

Na de afgeblazen openbare verkoop zijn er alsnog kandidaten opgedoken bij de Notaris, teneinde inlichtingen te bekomen over de mogelijkheden van het perceel. Een eventuele verkoop leek dan toch niet zo onwaarschijnlijk, waarop de notaris de Grondregie adviseerde de woning onderhands te verkopen.

De Gemeenteraad heeft bij beslissing van 20 september 2010 Notaris SOINNE belast met de onderhandse verkoop (publiciteit, bezichtigingen, opmaak akte) ; aangezien de notariskosten van 3.000 € bij de verkoopprijs gevoegd zouden kunnen worden, werd de verkoopprijs voor een bepaalde duur van 12 maanden vastgesteld op 143.250 € (140.250 € + 3.000 €). De bijzondere voorwaarden werden niet gewijzigd.

Hierop heeft de Notaris menig bod gekregen, maar geen één haalde de vraagprijs.

Op 21 september werd een schriftelijk bod van 135.000 € ingediend bij de Notaris.

Gezien elk ander bod niet hoger was dan 100.000 tot 120.000 € en gezien de slechte staat van de woning en de beperkte oppervlakte van het perceel voor een nieuw bouw, lijkt het bod van 135.000 € het hoogst haalbare.

De Gemeenteraad besliste daarom op datum van 12 november 2012 akkoord te gaan met de onderhandse verkoop voor de prijs van 135.000 €, waarbij alle kosten ten laste zijn van de koper en de hiervoor

charge de l'acquéreur.

genoemde bijzondere voorwaarden
betreffende de verbouwingen en
de termijnen van toepassing
blijven.
