

**ENGAGEMENT RELATIF AU(X) PASSAGE(S) PUBLIC(S) – ACCES A UNE  
« ZONE DE JARDIN » – SUR SOL PRIVE, COMME CONDITION PRÉALABLE  
À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS D'URBANISME**

---

Vu le dossier de demande :

introduit le : 22 janvier 2018  
complété le : 15 mars 2018  
et modifié le : 16 juin 2020  
par : La **SA Immograda** (Siège social : Sluisweg, 1 B 13 à 9000 Gand - BCE  
N° : 0442.319.802)

relatif à une demande de : **permis d'urbanisme**

ayant pour objet : **Demande initiale:** démolition de la maison unifamiliale sise au n°35 de la Rue Meyerbeer à 1190 Forest, construction de trente-neuf (39) logements/appartements, d'un (1) espace pour profession libérale et un parking de trente-neuf (39) places au sous-sol, et restauration/revalorisation de la partie arrière du jardin de l'hôtel Danckaert, jardin et hôtel classés par arrêté de classement du 7 juillet 2016 ;

**Demande modifiée :** Plans modifiés conformément à l'article n°177/1 du CoBAT, construction de trente (30) logements/appartements, trente-trois (33) emplacements de parking, abattage de vingt et un (21) arbres.

pour un bien sis : **i.) Rue Meyerbeer, 35** **1190 Bruxelles**  
**ii.) Rue de la Mutualité (n° à attribuer)** **1190 Bruxelles**

parcelle cadastrale : **3<sup>ème</sup> Div., Section B, n°163 V 4**

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'une enquête publique et d'un avis de la commission de concertation émis le 4 avril 2019 ;

Considérant qu'en réponse à cet avis, le demandeur a modifié son projet afin de le rendre plus compatible à la vision du bon aménagement des lieux établie par les autorités ;

Considérant que, dans ce cadre, le demandeur propose de rendre accessible aux riverains du projet, moyennant certaines conditions, l'accès à l'espace vert prévu dans le cadre de son projet, comprenant (i) la partie arrière du jardin (classée) de l'hôtel Danckaert ainsi que (ii) une partie latérale de jardin (non classée).

Ces deux parties sont ci-après dénommées ensemble « **le Jardin** » ou, séparément et respectivement, « **la Partie Classée** » et « **la Partie Latérale** ».

Considérant que sur le(s) plan(s) repris en annexe au présent engagement unilatéral (ci-après « **les Plans** »), sont identifiés et figurés :

- a.) Le Jardin, sous liseré de couleur bleu;
- b.) La Partie Classée, sous liseré de couleur noir ;
- c.) La Partie Latérale, sous liseré de couleur rouge ;
- d.) La « zone de jardin » accessible aux riverains du projet (ci-après « **la Zone Publique** »), sous liseré de couleur vert.

Nous soussignés, Bart Elias,

Représentant et agissant en qualité d'administrateur délégué de la SA Immograda,

Prenons expressément et irrévocablement, au nom et pour compte de la SA Immograda, envers la Commune de Forest et la Région de Bruxelles-Capitale, l'engagement de réaliser un espace (« zone

*de jardin* ») privé mais accessible par un sas de contrôle, depuis la Rue de la Mutualité et directement attenant au projet.

Moyennant le respect des termes et conditions repris ci-après, nous nous engageons à :

**1°** Construire, réaliser et aménager, à nos frais, le Jardin, en ce compris sa Zone Publique sur sol privé et l'ensemble de ses éléments accessoires, e.g. : corbeille fleurie, clôtures, sentiers à reconstituer, arbres à planter, signalisation des espaces interdits d'accès, bancs, éventuelles poubelles et éclairage, etc. tels qu'ils figurent sur les prescriptions graphiques et littérales (légendes) des Plans, le tout conformément au(x) permis d'urbanisme (ci-après « **le(s) Permis** ») à délivrer.

**2°** Matérialiser à nos frais, au sein du Jardin, les limites (clôtures, palissades, ferronneries) au sein du Jardin, entre la Zone Publique et les zones du Jardin constituant les espaces de jardins privatifs aux rez-de-chaussée et terrasses des logements/appartements, ces limites étant reprises sous liseré de couleur rouge sur les Plans.

**3°** Construire et maintenir, à nos frais, les éventuels caniveaux, bouches, taques d'égouts qui seraient prescrits par le(s) Permis, étant entendu que les raccordements à l'égout public seront établis et entretenus à l'intervention de la Commune de Forest (Département Travaux de Voirie) dans le respect des réglementations en vigueur, à l'exclusion des installations propres aux bâtiments à construire, qui seront entretenues à l'intervention seule des propriétaires des appartements.

**4°** Une fois terminés les travaux de construction, réalisation et aménagement visés aux sections (1°) à (3°) inclus, à mettre la Zone Publique à la disposition de la Commune de Forest, étant entendu que cette dernière assumera seule (les frais liés à) l'entretien et la surveillance/sécurité de la Zone Publique et au sein de celle-ci, des espaces délimités sous liserés de couleur vert sur les Plans.

Par le terme « *entretien* », nous entendons entre autres : tonte régulière du gazon, désherbage, élagage des arbres, arrosage des parterres, évacuation des ordures et/ou de déchets de toute autre nature, le cas échéant selon les directives qui seront données par l'Agence Régionale pour la Propreté ainsi que toute remise en état de la Zone Publique ou de ses éléments accessoires en conséquence de faits dégradation ou de vandalisme.

Par les termes « *surveillance/sécurité* » et outre le respect du Règlement Général de Police bruxellois (ci-après, « **le RGP** ») applicable sur le territoire de la Commune de Forest, nous entendons le respect, au sein de la Zone Publique, du (projet de) règlement concernant l'usage et l'occupation de la Zone Publique repris en annexe, lequel projet fait partie intégrante du présent engagement.

Les termes « *entretien* » et « *surveillance/sécurité* » ainsi définis emportent également l'engagement de la Commune de Forest à (a) assumer l'entière responsabilité de toute situation (et le cas échéant des dommages subséquents) en lien avec les obligations ainsi mises à sa charge survenant dans la Zone Publique et (b) souscrire toute police d'assurance nécessaire ou utile à la couvrir, ainsi que notre société et ses ayants droit, de tout risque y afférent. Une copie de cette police nous sera remise à première demande.

**5°** Laisser en tout temps examiner par des délégués de l'administration de la Commune de Forest ou, selon le cas, de la Région de Bruxelles-Capitale si les engagements pris ont été respectés.

**6°** Imposer les termes du présent engagement à tous nos ayants droit et, à cet effet, veiller à ce que le texte en soit inséré dans chaque acte de cession ou translatif de droit réel (mutation immobilière) de tout ou partie du Jardin et/ou de la Zone Publique. Une expédition de ces actes de cession ou translatifs de droits réels devra être produite à la Commune de Forest et de la Région de Bruxelles-Capitale avec la mention de la transcription auprès de la Conservation des Hypothèques, dans les deux mois de sa date.

**7°** Moyennant une mise en demeure restée infructueuse dans un délai raisonnable, permettre à la Commune de Forest et/ou à la Région de Bruxelles-Capitale, en cas d'inexécution par le demandeur de ses obligations souscrites dans le présent engagement, de prendre d'office toutes mesures pour y pourvoir à ses frais, le coût des interventions éventuellement supporté par la Commune et/ou la

Région devant lui ou leur être remboursé sur production des pièces justificatives des frais et toute facture restée non acquittée dans le mois de sa date étant productive d'un intérêt au taux légal, sans nouvelle mise en demeure préalable.

8° Passer une convention avec la Commune de Forest destinée à matérialiser les engagements pris dans le cadre de la présente en cas d'acceptation des clauses du présent engagement et du projet de règlement de police ci-annexé dans l'année de la mise en œuvre du permis d'urbanisme à obtenir et, en tout état de cause, avant la réception provisoire de la zone de jardin.

\*\*\*\*\*

Pour autant que de besoin, il est explicitement précisé que le présent engagement est nul de plein droit en cas de refus du permis d'urbanisme sollicité, renoncement au permis d'urbanisme au cas où celui-ci est délivré ainsi qu'en cas d'annulation dudit permis d'urbanisme ou du permis d'environnement requis pour ce projet.

De plus, l'attention de la Commune est attirée sur le fait qu'en cas de non-respect persistant par la Commune des obligations qui seraient les siennes, malgré rappels lui adressés par courriers recommandés, qui seraient de nature à troubler la jouissance paisible des occupants des logements à construire, le présent engagement pourrait être unilatéralement révoqué par le demandeur, l'accès autorisé aux riverains du projet à la Zone Public étant alors supprimé.

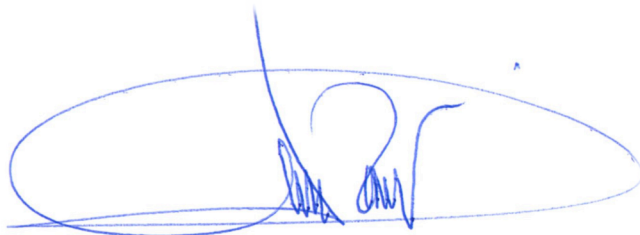
\*\*\*\*\*

Pour la la SA Immograda  
demandeur du permis,

Date : 15/06/2020

---

Monsieur Bart Elias  
Administrateur délégué



Annexes :

1. Plan(s) paysager(s).
2. Projet de règlement de police concernant l'usage et l'occupation du Parc Danckaert (Zone Publique).