

Note explicative (Cadre XIV)

Bruxelles, le 07/09/2026

*Pièce jointe à la demande de permis pour le compte de Monsieur Delvaux Jean-François
concernant l'habitation unifamiliale sise rue Henri Van Hamme 91 à 1140 Evere*

L'objet de la demande consiste en la régularisation de plusieurs éléments réalisés lors de la rénovation et de l'extension de cette maison unifamiliale.

1. Objet de la demande :

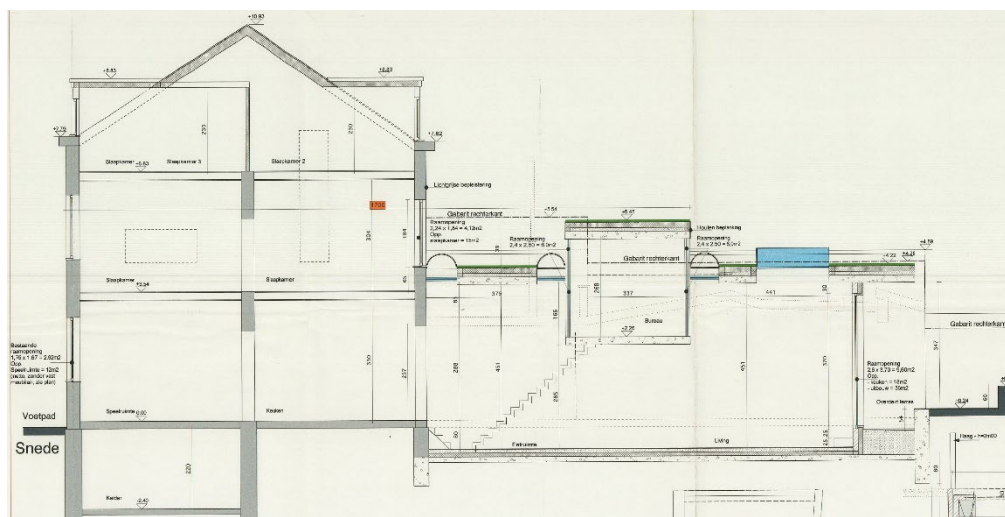
- La régularisation des différences entre le permis d'urbanisme délivré en 2014 et la situation réellement exécutée ;
- la régularisation du tracé du mur mitoyen séparant la propriété du petit parc communal ;
- la régularisation de la terrasse aménagée à l'arrière de la parcelle.

2. Descriptions des éléments à régulariser :

a. Permis délivré 2014 :

Ces différences concernent principalement le volume arrière du Living, qui a été réalisé dans une configuration moins enterrée et moins haute que celle prévue au permis, ainsi que la suppression de certains éléments prévus au projet initial, à noter la mezzanine prévue dans ce même volume et la lucarne prévue en toiture côté jardin.

La situation réalisée présente donc un volume arrière plus simple et moins développé verticalement que celui autorisé initialement. Certaines adaptations ont également été apportées aux baies et châssis en façade arrière. Par ailleurs, la façade latérale du volume d'extension a été simplifiée par rapport au projet autorisé, deux fenêtres prévues initialement n'ayant finalement pas été réalisées.



Ces différences restent ponctuelles et ne modifient pas la destination d'usage des espaces conçus.

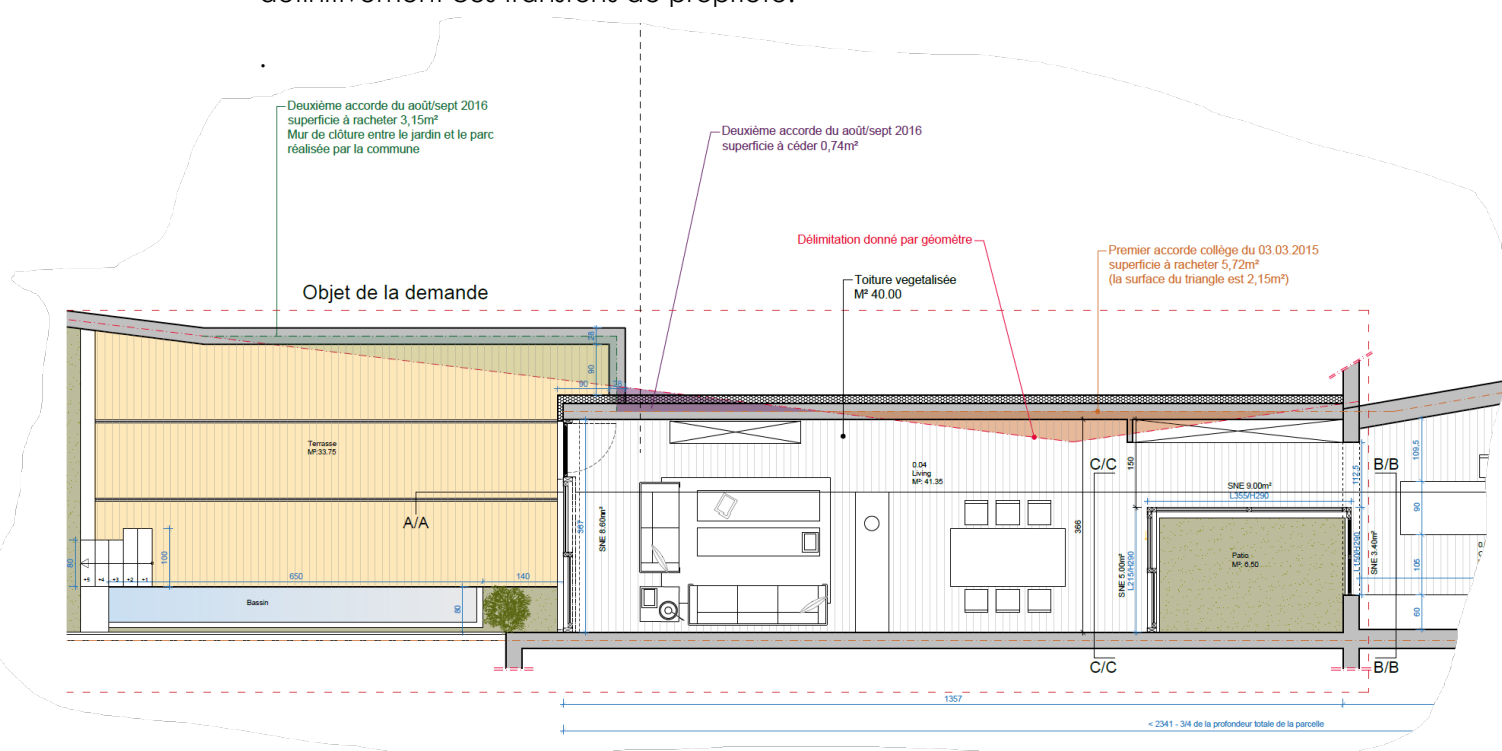
b. Mur mitoyen avec le parc communal :

Le présent point s'inscrit dans un contexte particulier lié à la reconstruction d'un mur délabré séparant la maison des propriétaires du parc communal, qui à l'époque présentait un état de dégradation importante. Un accord avait été conclu avec la commune pour la reconstruction et le déplacement de ce mur délabré.

Comme repris dans l'historique du dossier, les propriétaires ont pris contact avec la Commune dès 2014 concernant ce mur mitoyen. Après plusieurs échanges avec les services communaux, un accord de principe a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Échevins lors de sa séance du 3 mars 2015. Cet accord prévoyait notamment la vente aux propriétaires d'une partie triangulaire du terrain communal, d'une superficie de 5,72 m², afin de permettre la réalisation d'un mur droit. Il prévoyait également la participation de la Commune à la reconstruction du mur mitoyen ainsi que la reprise de sa mitoyenneté. Dans ce cadre, la Commune prévoyait également la désignation d'un géomètre pour réaliser les mesurages nécessaires ainsi que la désignation d'un notaire pour la rédaction de l'acte. Ces engagements ont été confirmés par différents courriers communaux adressés aux propriétaires (Voir annexes).

Par la suite les relevés réalisés par les géomètres et les plans établis ont permis de préciser cette nouvelle limite. Il est alors apparu que la situation réelle différait légèrement de celle envisagée au moment de l'accord de principe avec une surface réellement cédée de 2,76m² (3,50m² – 0,74m²). La solution enfin décidée, pour être au plus proche du nombre de m² discuté dans l'accord de principe, a été d'intégrer une superficie supplémentaire d'environ 3,22 m² provenant du terrain communal.

C'est sur cette base que le mur séparant la maison du parc communal a été reconstruit en 2016 par les propriétaires. Les aménagements extérieurs, y compris la terrasse, ont ensuite été réalisés en concordance avec cette nouvelle implantation. C'est également dans ce cadre que le mur séparant le jardin du parc communal a été reconstruit par la commune elle-même. Toutefois, la régularisation définitive de cette situation n'a jamais été finalisée par acte notarié. Cet acte devra être passé prochainement afin de formaliser définitivement ces transferts de propriété.



c. Terrasse arrière :

La terrasse aménagée à l'arrière de l'habitation présente également quelques différences par rapport au permis délivré en 2014.

La terrasse a donc été conçue selon une configuration légèrement différente de celle initialement prévue, afin de s'adapter à la géométrie définitive du site et à l'emplacement du nouveau mur de séparation.

d. Compléments d'informations :

Le patio créé est vitré sur toutes ses faces et sur toute sa hauteur du rez-de-chaussée (+/- 290 cm).

Les dimensions du bassin créé dans le jardin ont été également intégrées dans les plans.

(Voir photos en annexe 1)

L'affectation des pièces au dernier étage est demeurée inchangée à savoir 2 chambres.

La présente demande vise dès lors à régulariser la situation urbanistique existante telle qu'elle se présente aujourd'hui.

Concernant le mur mitoyen avec le parc communal, différents documents explicatifs sont joints à la présente demande afin de permettre une meilleure compréhension du dossier.

Voir annexes.

Bruxelles, le 07 septembre 2026

Jesus Manuel Perez Perez
Architecte

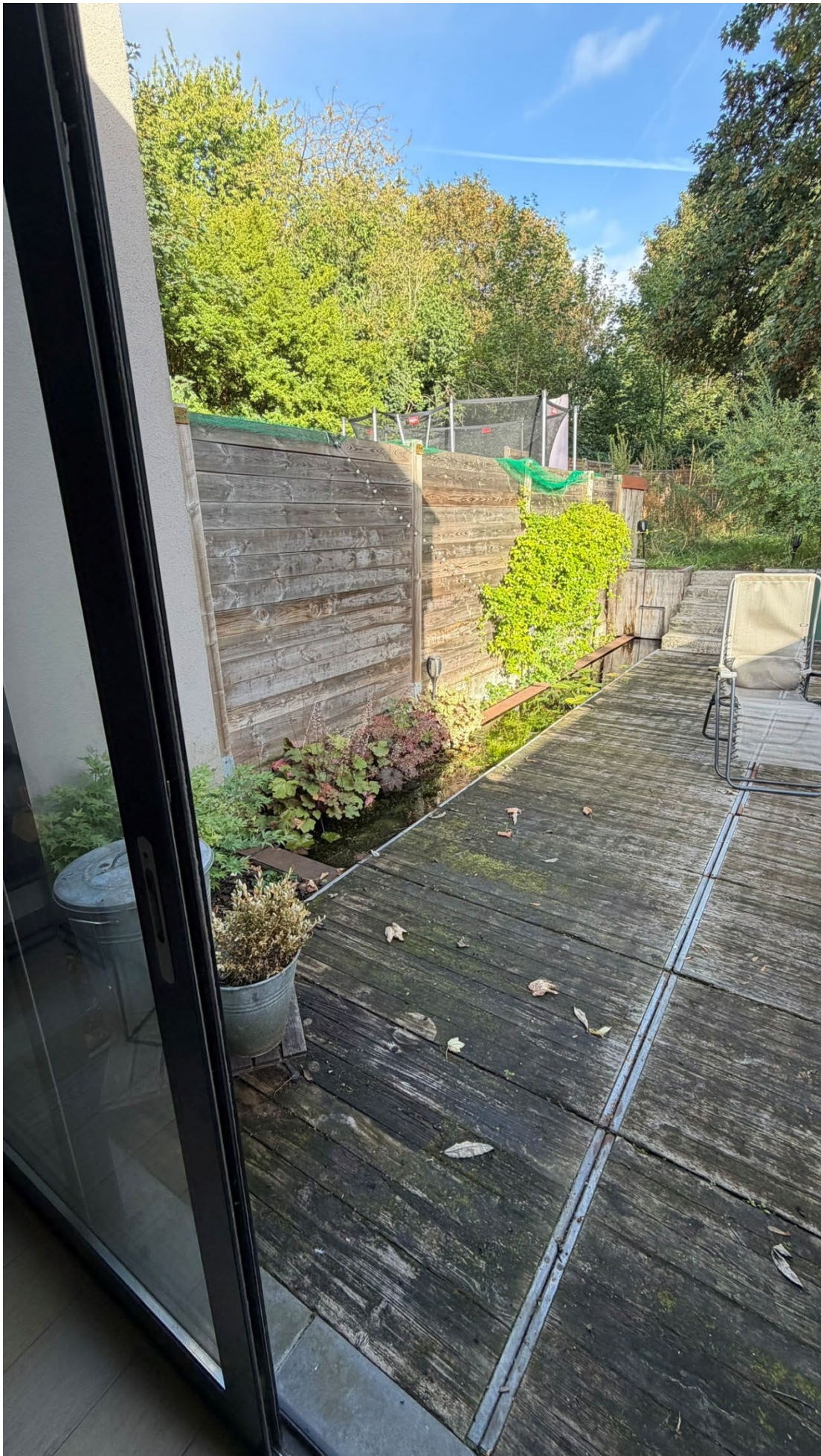


Annexe 1 : Photos de la zone du mur mitoyen vue par l'exterieure et par la terrasse et du patio intérieur situé dans l'espace de vie;















Annexe 2 : Courrier envoyé à l'échevin du 21/11/2025 (1 page)

Courrier envoyé à l'Echevin Monsieur Michotte le 21 Novembre 2025

Intervention demandée concernant le mur mitoyen et les engagements de la Commune

Monsieur l'Échevin,

Propriétaires de la maison unifamiliale sise **rue Henri Van Hamme 91 à 1140 Evere**, nous nous permettons de nous adresser à vous au sujet du dossier relatif au **mur mitoyen jouxtant le petit parc communal**.

En mars 2015, un **accord de principe**, approuvé par le Collège, avait été conclu pour la reconstruction et le déplacement de ce mur délabré. Dix ans plus tard, malgré des échanges nombreux, des engagements écrits et nos relances répétées, la situation demeure à ce jour **non régularisée**.

La récente proposition du service d'urbanisme — nous invitant à assumer les frais de géomètre et de notaire — nous a sincèrement surpris au regard de l'historique du dossier et des engagements pris par la Commune durant les échanges en 2015 et 2016.

D'avantage que les mots, les faits parlent d'eux-mêmes : vous trouverez en annexe un **résumé détaillé et chronologique** retraçant l'ensemble des démarches depuis 2014, accompagné de certains documents pertinents. Nous conservons l'intégralité des pièces, qui attestent objectivement du chemin parcouru et des engagements successifs.

Notre intention est d'être **constructifs et coopératifs**. Toutefois, après tant d'années et tant de démarches restées sans véritable suite, nous tenons à exprimer notre **lassitude**, notre **inquiétude** face à l'absence d'avancement et nos **interrogations quant à la gestion du dossier**.

Nous espérons vivement qu'une **décision claire et respectueuse des engagements pris en 2015 et tout au long des années pourra intervenir dans les meilleurs délais**. Nous ne souhaitons pas que le dossier évolue vers une autre tournure.

Nous vous remercions pour l'attention portée à ce courriel et restons naturellement à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez utile.

Cette même lettre avec toutes ses annexes vous a été adressée par voie postale ce jeudi 20 novembre 2025.

Veuillez agréer, Monsieur l'Échevin, l'expression de nos salutations distinguées.

Christine Katoun et Jean-François Delvaux

Annexe 3 : Courrier réponse de la commune du 14/01/2026 (3 pages)



service patrimoine

Nathalie Milo
nmilo@evere.brussels

Mme C. Kastoun et M. J-F Delvaux

Rue Henri Van Hamme 91
1140 EVERE

14 JAN. 2026

date
référence
annexe(s)
concerne

evere – **RF 461** - RF/NM/2026 -
votre courrier du 17.11.2025 - mur mitoyen et engagements de la commune

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 17 novembre 2025, nous tenons à vous informer de l'état du dossier dont référence.

Nos services urbanisme et patrimoine ont examiné l'historique et la situation actuelle du dossier.

Pour mémoire, en effet, l'accord du collège des Bourgmestre et échevins, en séance du 03.03.2015 prévoyait les principes suivants :

- *La commune, par sa main d'œuvre communale, enlève les arbres litigieux puisqu'ils posent problème pour la stabilité du mur mitoyen.*
- *La commune, par sa main d'œuvre communale, démolit le mur qui menace de tomber sur une longueur de 14.30 m, et enlève les déchets.*
- *La commune vend le triangle du terrain (5,72m²) pour permettre de construire un mur droit. Le receveur de l'enregistrement a estimé la valeur vénale à € 350/m² soit € 2.002,00.*
- *Un mur mitoyen est reconstruit par le propriétaire. La reprise du mur mitoyen par la commune s'élèverait à 50% de € 4.600 soit € 2.300*
- *La commune replante des arbustes/lou arbres à l'endroit des arbres enlevés.*
- *Un accord peut être obtenu pour ne pas déboursier de l'argent de la caisse communale qui consiste à :*
 - *La vente des 5,72 m² au propriétaire*
 - *La reprise de la mitoyenneté du mur par la commune (au même prix que la valeur du terrain)*
- *Vu le danger, proposition est faite d'entamer l'enlèvement des arbres, la démolition du mur et la reconstruction du nouveau mur mitoyen.*

Les arbres litigieux et le mur mitoyen de jardin qui menaçait de tomber ont été évacués en 2015 par la commune comme convenu dans l'accord du collège du 03.03.2015.

Le mur mitoyen qui vous permettait d'élargir votre maison a été construit par vos soins, reprenant ainsi un triangle de 5,72m²; tel que convenu dans l'accord du collège du 03.03.2015.

Schéma du terrain

La commune avait reçu de votre part un PV de reconnaissance de limite établi par les géomètres Max Roberti de Winghe et Alain Marchand en date du 08.03.2016. Ce PV indique clairement, et uniquement, la reprise du triangle (voir plan entre les point B et C) selon l'accord du collège du 03.03.2015.

Déclaration

La commune a reçu de votre part le 17.05.2016 un plan du bureau d'architecture Archiwall sprl architecte reprenant le tracé de la nouvelle construction et du nouveau mur mitoyen de jardin, formant un angle avec un nouveau débord de 118 cm sur parcelle 21006 A 460 F2 appartenant à la commune.

La construction de ce mur mitoyen entre votre jardin / terrasse et notre espace vert, représente une nouvelle surface de terrain prise par vous, d'une superficie de +/- 3,22m². Cette reprise de terrain ne faisait pas partie de l'accord du collège du 03.03.2015, ni du PV de reconnaissance de limite reçu le 08.03.2016. Il n'existe aucun accord formel sur cette reprise de terrain: pas de décision du collège des Bourgmestre et échevins. Les travaux ont été exécutés suivant ce plan.

Au niveau urbanistique, à l'examen du dernier permis d'urbanisme accordé en mai 2014 pour le bien sis rue Van Hamme 91 à une autre personne, nous constatons que celui-ci ne correspond pas à la situation actuellement construite avec un nouveau tracé de mitoyenneté et un nouveau volume.

Il n'y a pour l'instant aucune demande de permis d'urbanisme introduite pour cette nouvelle construction.

Par conséquent, la situation actuelle est en infraction urbanistique étant donné que le plan au format A3 que vous nous avez transmis le 17.05.2016, et établi par le bureau d'architecture Archiwall sprl, n'a jamais fait l'objet d'une demande ou d'une régularisation de permis d'urbanisme.

Au niveau patrimonial, depuis 2015, nous insistons pour obtenir un plan de mesurage définitif et correspondant à la réalité construite qui permettra à un Notaire d'établir l'acte de cession de terrain, mais également de déterminer avec exactitude les surfaces cédées. La commune ne prévoira aucun crédit pour la réalisation de ce plan de mesurage.

Considérant ce qui précède et étant donné que la demande émane de vous, le collège des Bourgmestre et échevins, en séance du 31.12.2025 a décidé :

- de vous demander:
 1. d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme suite aux travaux effectués modifiant le volume de la maison et le tracé du mur mitoyen
 2. de prendre en charge la réalisation d'un plan de mesurage et de précadastration par un géomètre reprenant les parcelles cédées.
 3. de prendre en charge l'élaboration de l'acte de cession par un Notaire.

4. de prendre en charge tous les frais de géomètre et de Notaire.
- de vous réclamer, le cas échéant, le paiement de la parcelle supplémentaire nécessaire à l'élargissement de la terrasse, suite à une nouvelle évaluation.

Veillez noter qu'en cas de refus ou en l'absence de réponse de votre part : la commune constatera l'infraction urbanistique et exigera les sanctions y afférentes. Elle pourra aussi faire valoir son droit de récupérer les biens qui lui appartiennent après remise en état par toute voie de droit.

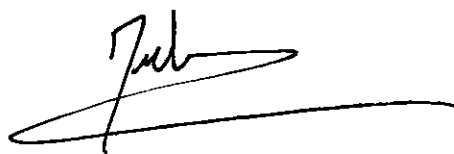
Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de toute notre considération.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins:
Par ordonnance:

Pour le Bourgmestre,

Rachel Vanderhaegen
Le Secrétaire communal f.f.

Jean-Luc Muleo
Echevin du Patrimoine



Copie : service urbanisme et Mr Michotte

Annexe 4 : Réponse à la commune du 16/02/2026 (3 pages)

Votre courrier du 14 janvier 2026 - Mur mitoyen et engagements de la commune

1 message

Delvaux JF Delvaux <jf.delvaux@gmail.com>

16 février 2026 à 00:31

À : rvanderhaegen@evere.brussels, MULEO Jean-Luc <jmuleo@evere.brussels>, MILO Nathalie <nmilo@evere.brussels>, pmichotte@evere.brussels

Cc : Christine Kastoun <christine.kastoun@gmail.com>

À l'attention de :

Madame Rachel Vanderhaegen, Secrétaire communale ;
Monsieur Jean-Luc Muleo, Échevin du Patrimoine ;
Monsieur Philippe Michotte, Échevin de l'Urbanisme ;
Madame Nathalie Milo, Service Urbanisme

Nous accusons réception de votre courrier daté du 14 janvier dernier, qui a retenu toute notre attention.

Nous avons été surpris d'apprendre que les plans définitifs n'auraient pas été remis par l'architecte, alors que nous sommes en contact avec la commune depuis 2015 et que ce point n'avait jamais été évoqué.

Nous allons naturellement entreprendre les démarches nécessaires afin de régulariser la situation. Nous avons pris contact avec M. Neyrincx, notre architecte, mis en copie de ce courrier, et sommes actuellement dans l'attente de sa réponse.

Nous souhaitons également apporter des précisions importantes sur deux points de votre courrier avec lesquels nous ne sommes pas en accord.

1. Surface de terrain échangée entre la commune et nous

Il avait effectivement été convenu que la commune nous vende un triangle de terrain d'approximativement **5,72 m²** afin de permettre la construction d'un mur droit.

Dans les faits, la surface réellement cédée correspond à **2,76 m²**, soit :

- un premier triangle en notre faveur de 3,5 m² (cf. procès-verbal de référence de limite du 08.03.2016 du géomètre Roberti – points B/C) ;
- un second triangle en faveur de la commune de 0,74 m² (cf. plan du 17.05.2016 du bureau Archiwall sprl).

Vous trouverez en annexe la copie de ces deux documents.

Lors de notre rencontre du 21 avril 2016 dans ses bureaux, M. Van Melckebeke, alors responsable communal du dossier au service urbanisme, nous a expressément donné son accord pour la reconstruction du mur entre notre jardin/terrasse et l'espace vert communal tel qu'il est aujourd'hui.

Il avait précisé que l'essentiel était de rester approximativement dans l'ordre de grandeur des 5,72 m² convenus, ce qui était le cas, et que l'ensemble du nouveau mitoyen serait repris dans le plan de mesure et dans l'acte notarié à intervenir.

Suite à cet accord, nous avons transmis à M. Van Melckebeke le fichier informatique du plan discuté et le mur de clôture entre le jardin et le parc a été **reconstruit par la commune** (août/septembre 2016).

Cette construction, réalisée par la commune, confirme que celle-ci :

- avait parfaite connaissance de l'implantation du mur ;
- a marqué son accord sur celle-ci ;
- a ordonné sa construction (en coordination avec M. Jean-Paul Dupon, entrepreneur communal) ;
- en a supervisé l'exécution (en coordination avec M. Eric Van Cauteren, responsable des travaux d'Evere).

2. Prise en charge des frais (géomètre et notaire)

Nous prenons connaissance de votre demande actuelle visant à nous faire supporter l'intégralité des frais liés à l'officialisation du nouveau mur mitoyen (géomètre et notaire).

Nous souhaitons replacer cette demande dans l'historique du dossier.

Depuis 2015, au fil des nombreux échanges avec les services communaux — notamment avec M. Van Melckebeke et Mme Milo — **la prise en charge des frais de géomètre et de notaire par la commune** a été évoquée de manière constante, tant dans ses écrits que dans les démarches qu'elle a engagées.

Les deux courriers communaux du 23 décembre 2015, signés par les responsables communaux M. Borremans (Secrétaire communal) et M. Corten (Échevin du logement), illustrent **dès l'origine du projet l'engagement de la commune à prendre en charge** la désignation du géomètre et la rédaction de l'acte notarié :

Extrait du courrier 1 : « (...) *Nous ne nous opposons pas à réaliser le plan de mesurage mais nous attendons l'approbation des crédits nécessaires pour la désignation d'un géomètre agréé (...) Lorsque l'administration sera en possession de ce plan de mesurage (...) nous désignerons un notaire qui se mettra en rapport avec votre notaire pour la rédaction du projet d'acte.* »

Extrait du courrier 2 : « (...) *Un géomètre a été désigné par le Collège (...) Dès que nous sommes en possession du plan de mesurage et de la précadastration, nous transmettons le dossier à Maître Berg pour rédiger le projet d'acte de vente.* (...) »

Vous trouverez en annexe la copie de ces deux courriers.

Dans ces conditions, la demande actuelle de prise en charge intégrale des frais ne correspond pas à la manière dont le dossier a été présenté et conduit depuis son origine.

Nous souhaitons que la régularisation puisse aboutir sereinement et restons bien entendu disponibles pour en discuter afin de trouver une solution équilibrée.

À titre d'information, nous avons déjà supporté des coûts importants dans ce dossier, notamment :

- l'évacuation des déchets de 3710 €, qui devait initialement être prise en charge par la commune ;
- la facture du géomètre Roberti pour le relevé du mitoyen d'origine et du mitoyen de la nouvelle annexe.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Christine Kastoun et Jean-François Delvaux

4 pièces jointes

 Annexe 1 - Plan géometre du 08-03-2016.pdf
63K

 **Annexe 2 - Plan architecte du 17-05-2016.pdf**
334K

 **Annexe 3 - Lettre commune 1 du 23-12-2015.pdf**
1465K

 **Annexe 4 - Lettre commune 2 du 23-12-2015.pdf**
739K

Annexe 5 : Résumé historique (4 pages)

Mitoyenneté : 91 rue H. Van Hamme / petit parc communal

- Lieu** rue Henri Van Hamme 91, mitoyenneté entre le petit parc communal et la maison unifamiliale.
- Concerne :** en 2015, un accord de principe a été établi avec la commune pour reconstruire et déplacer le mur mitoyen délabré entre notre propriété (rue Henri Van Hamme 91) et le petit parc communal attenant.
10 ans plus tard, la situation n'a toujours pas été régularisée.

Historique

Chaque élément repris ci-dessous est tiré des échanges de courriels avec la commune d'Evere.
Nous disposons d'une copie de tous les écrits.

2014

- > 11 février 2014 Premier contact avec la commune concernant l'état du mur mitoyen
- > 22 octobre 2014 Rencontre et discussion avec M. Daelman du service d'urbanisme
- > 16 novembre 2014 Nous remettons un avis/estimation de prix pour les travaux à réaliser, demandons à la commune ce qu'elle est prête à prendre à sa charge et demandons une modification de l'emplacement du mur mitoyen (Contact urbanisme : M. Marcus Van Melckebeke, ci-après dénommé M. VM)

2015

Multiple courriels de relance, notamment parce que notre chantier est bloqué tant que la démarche n'est pas réalisée 4 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

- > **18 mars 2015** M. VM nous communique par courriel la copie de l'**accord de principe** approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins à la séance du 3 mars 2015.
Extrait de cet accord :
" • *La commune vend le triangle du terrain pour permettre de construire un mur droit. Le receveur de l'enregistrement a estimé la valeur vénale à € 350/m2 soit € 2.002.*
• *Un mur mitoyen est reconstruit par le propriétaire. La reprise du mur mitoyen par la commune s'élèverait à 50% de € 4.600 soit € 2.300*
• *Un accord peut être obtenu sous les conditions suivantes :*
 - o *La vente des 5.72 m2 au propriétaire*
 - o *La reprise de la mitoyenneté du mur par la commune (au même prix que la valeur du terrain)."*(A titre d'information, pour répondre aux exigences urbanistiques, régionales et fédérales, la **construction du nouveau mitoyen** nous a finalement coûté **13.838,3€ et non 4.600€**)
- > 26 mars 2015 Rentrés de l'étranger, nous accusons réception de l'accord et **posons quelques questions.**

Plusieurs courriels de relance

9 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

- > 26 décembre 2015 **Suite à une enième relance** de notre part le 20 décembre, **nous recevons 2 courriers** de M. VM.
=> 1er courrier (**signé par le bourgmestre**) : résumé de la **situation de novembre 2014 à août 2015**. (Cf. annexe 1)
Dans ce courrier, **la Commune prend des engagements.**
" (...) *Nous ne nous opposons pas à réaliser le plan de mesurage mais nous attendons l'approbation des crédits nécessaires pour la désignation d'un géomètre agréé pour réaliser divers mesurages. (...) Lorsque l'administration sera en possession de ce plan de mesurage (ce qui peut encore prendre quelques mois), nous désignerons un notaire qui se mettra en rapport avec votre notaire pour la rédaction du projet d'acte.*"
=> 2ème courrier : résume la **situation d'août à décembre 2015**. (Cf. annexe 2)
Dans ce courrier, **la Commune réalise des démarches et prend, à nouveau, des engagements.**
" (...) *Entretiens, comme vous l'annoncez vous-même dans votre mail, un géomètre a été désigné par le Collège et celui-ci a pris contact avec vous.*
Dès que nous sommes en possession du plan de mesurage et de la précadastration, nous transmettons le dossier à maître BERG pour édiger le projet d'acte de vente. (...) "

> Automne 2015

Ne recevant pas/peu de nouvelles de la commune, pour pouvoir avancer dans notre rénovation :
=> nous signalons à M. VM que nous réalisons l'évacuation des déchets, contrairement à l'accord de principe qui prévoyait que ce soit la Commune qui le fasse.
=> **nous payons 100% de la facture de notre géomètre** Roberti qui réalise le relevé du mitoyen existant et de la partie « bâti » du nouveau mitoyen (partie bâti). (Cf. annexe 3)
=> 26 novembre 2015, M. Compagnon, géomètre-expert, prend contact avec nous.
Extrait de son courriel : "**La commune d'Evere m'a mandaté pour effectuer l'évaluation de la partie de terrain dont vous avez pris possession et également d'effectuer le relevé pour faire la division de la parcelle.**"
=> 18 décembre 2015, nous remettons à M. Compagnon les plans de l'architecte, reprenant e.a. les cotes relevées par le géomètre-expert Roberti.

2016

> 25 janvier 2016

Nous transmettons à M. VM :
=> la **facture pour l'évacuation des déchets** (3710€) ;
=> le **devis** (750€ HTVA) et le **délai** (2 semaines après versement de l'acompte de 300€) **pour la réalisation du PV de mesurage.**
=> Nous n'avons **jamais reçu de réponse de la part de la Commune sur ces 2 points malgré les relances**

(> 7 avril 2016

Le géomètre-expert mandaté par la Commune nous signale qu'il a remis son travail à la Commune et qu'il attend leur accord pour poursuivre le travail.)

3 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

> 21 avril 2016

Pour pouvoir avancer dans le dossier, nous sollicitons une rencontre avec M. VM dans ses bureaux.

3 semaines plus tard

> 10 mai 2016

M. VM (re)confirme plusieurs points de l'accord de principe de mars 2015, notamment la construction du muret du parc en blocs de béton.

> 12 mai 2016

nous adressons à M VM **plusieurs questions** concernant les prochains travaux, notamment concernant l'enduit qui sera mis sur ce mur en blocs de béton bruts.

> 12 mai 2016

M. VM demande les plans finaux de l'architecte car les travaux du mur "débutent".
M. VM me signale que les réponses à mes questions de ce matin me seront transmises par courrier
=> Nous n'avons **jamais reçu de courrier de la Commune**

3 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

> 11 août 2016

Rencontre et discussion sur le terrain avec Mr Jean-Paul Dupon, entrepreneur communal, et Mr Eric Van Cauteren, responsable des travaux d'Evere.
Durant cette rencontre, **Mr Eric Van Cauteren propose d'enduire le nouveau mur du côté du parc du même enduit que celui de notre extension**, càd un gris foncé.
C'est aux alentours de cette date que les travaux de la construction du mur mitoyen du jardin débutent.

> 25 août 2016

3 mois et demi plus tard et après 4 courriels de relance laissées sans réponse, contrairement à la proposition de son collègue M. E. Van Cauteren, M. VM nous écrit que **la commune n'a aucunement l'intention de mettre un enduit** et qu'elle **laissera le mur en blocs de béton bruts apparents.**

> 26 août 2016

Nous adressons un courriel à MM. VM, Eric Van Cauteren et Jean-Paul Dupon dans lequel nous expliquons que **nous nous sentons lésés et non respectés.** Nous proposons, si l'enduit n'est pas possible, d'au moins appliquer une peinture sur le mur.
=> Nous n'avons **jamais reçu de réponse de la Commune à notre courriel et nos relances**

2017, 2018, ..., 2021 !

5 ans et demi sans nouvelle

> 14 avril 2021

Nous relançons la Commune et recevons les coordonnées de Mme Milo, remplaçant M. VM.

> 15 avril 2021

Nous communiquons à M. Daelman et Mme Milo l'entièreté du dossier (accord de principe, propositions et engagements pour les étapes suivantes de la commune)

> 16 avril 2021

Mme Milo nous signale qu'elle "**découvre**" le dossier et qu'elle **revient vers nous au plus vite.**

2022, ..., 2024 !

2 ans et demi sans nouvelle

- > 29 décembre 2023 Nouvelle relance et deuxième envoi à M. Daelman et Mme Milo de toutes les pièces du dossier.
- > 4 janvier 2024 A nouveau, Mme Milo nous dit qu'elle revient vers nous.

6 mois sans nouvelle

- > 6 août 2024 Pour pouvoir avancer sur le dossier, nous demandons d'avoir un rdv avec la Commune.

3 semaines sans nouvelle

- > 27 août 2024 Conversation téléphonique avec Mme Milo. Nous convenons d'un rdv sur place le 3 septembre Pour la troisième fois, nous envoyons à Mme Milo toutes les pièces du dossier.

3 semaines sans nouvelle et/ou sans réel avancement

- > 18 septembre 2024 Rencontre sur place avec Mme Milo.
Suite à la rencontre, aucune suite n'est donnée par la Commune

Plusieurs courriels de relance

1 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

- > 21 octobre 2024 Mme Milo nous écrit :
" Nous vous confirmons que l'acte notarié pour régulariser le mur mitoyen peut être rédigé dès que possible.
Mais avant tout, il faudrait un plan de mesurage établi par un géomètre afin de réaliser la précadastration. Etes-vous en possession de ce plan ?
Dès que nous aurons ce plan de mesurage, nous pouvons contacter notre notaire pour que la rédaction de l'acte au plus vite afin qu'il puisse être soumis au conseil communal.
(...) Nous avertirons alors Maître Berg pour qu'il se mette encontact avec votre Notaire "
(Note personnelle : 9 ans plus tard, Mme Milo ne fait ici que répéter les propos de M. VM (cf. courrier du 26 décembre 2015), en citant également Maître Berg).
- > 24 octobre 2024 En réponse au courrier de Mme Milo :
=> par rapport au plan de mesurage du géomètre, nous lui signalons que la commune s'est engagée à le réaliser depuis ... 2015.
=> nous lui redonnons l'historique en 5 points :
 1. Automne 2015 : avec l'accord de la commune, nous avons mandaté le géomètre M. Roberti pour réaliser le relevé du mitoyen existant et nous avons pris 100% du coût de ce relevé à notre charge.
(Note personnelle : le relevé réalisé par le géomètre comprenait aussi la partie bâti du nouveau mitoyen)
 2. Novembre 2015 : la commune d'Evere mandate un géomètre-expert pour réaliser le relevé des points du nouveau mitoyen (M. Laurent COMPAGNON)
 3. 18 décembre 2015 : après quelques échanges avec M. Compagnon, nous lui transmettons le relevé du mitoyen existant et le détail du plan de la nouvelle construction (nous le renvoyons en annexe dans ce courriel à Mme Milo)
 4. 17 mai 2016 : nous remettons à M. VM l'ensemble des plans de la nouvelle construction (nous les renvoyons en annexe dans ce courriel à Mme Milo). Sur base de ces plans, il est convenu que la commune mandate M. Compagnon pour réaliser le relevé dont nous avons besoin maintenant
 5. Depuis 2016, nous n'avons plus eu de nouvelles
- > 24 octobre 2024 Mme Milo nous explique que les informations récoltées en 2015, notamment par M. Compagnon, se sont perdues ...
Mme Milo nous confirme qu'elle contacte plusieurs géomètres pour obtenir un nouveau prix pour le plan de mesurage et qu'elle revient vers nous.
Mme Milo nous propose d'également obtenir le prix d'un géomètre.
- > 25 octobre 2024 Nous envoyons à Mme Milo un plan dessiné à la main : nous avons besoin du relevé de 3 nouveaux points car nous disposons de tous les autres via le relevé fait par notre géomètre et payé par nous.
24h après qu'elle nous l'ait demandé, dans un second courriel, nous remettons à Mme Milo l'offre de notre géomètre-expert (1250€ HTVA).
(Note personnelle : un devis de ce même bureau avait déjà été transmis à la commune 8 ans et demi plus tôt ; cf. courriel du 25 janvier 2016.)

2025

Nombreux courriels de relance

6 mois sans nouvelle et/ou sans réel avancement

- > 5 mai 2025 Mme Milo nous écrit qu'**ils n'ont pas avancé** et qu'**elle revient vers nous** pour la **fin du mois au plus tard** avec un **principe adopté par le collège** qui permettra de **finaliser le dossier**.

Plusieurs courriels de relance

5 mois sans nouvelle

- > 13 octobre 2025 Mme Milo nous annonce que la commune n'a pas les budgets cette année 2025 pour payer les frais de géomètre/notaire.
Elle nous demande si nous serions prêts à prendre ces frais à notre charge.
=> !!??!!

Documents transmis en annexe :

- > annexe 1 : accord de principe proposé et accepté par la Commune d'Evere le 3 mars 2015.
- > annexe 2 : courrier de la commune du 26 décembre 2015.
- > annexe 3 : relevé du mitoyen existant et de la partie "bâti" du nouveau mitoyen ("rapport d'implantation") réalisé par le géomètre-expert M. Roberti le 14 septembre 2015 et réglé entièrement par nos soins.

-- / --

Annexe 6 : accord de principe de la commune du 23/12/2015 (3 pages)



service régie foncière

Mark Van Melckebeke
MvanMelckebeke@evere.irisnet.be
tél. 02 247 64 02

Monsieur DELVAULX

Rue Henri Stacquet 129
1030 Schaerbeek.

Copie de la lettre du 31/08/15 ✓

23 -12- 2015

date
référence
annexe(s)
concerne
références in
vos références

evere – **RF 461** - RF/MVM/2015 -

Vente d'un bout de terrain le long de votre propriété

Monsieur, Madame,

En réponse à vos mails récents nous tenons à vous informer de l'état du dossier dont référence.

- Par mail du 16/11/14 vous avez exprimé le souhait de racheter à la commune +/- 5.72m² afin de pouvoir reconstruire les annexes de votre bâtiment en ligne droite.
- Par décision prise en séance du 03/03/15 le Collège des Bourgmestre et Echevins a marqué son accord sur les principes suivants :
 - o La commune, par sa main d'œuvre communale, enlève les arbres litigieux puisqu'ils posent problème pour la stabilité du mur mitoyen.
 - o La commune, par sa main d'œuvre communale, démolit le mur qui menace de tomber sur une longueur de 14.30 m, et enlève les déchets.
 - o La commune vend le triangle du terrain pour permettre de construire un mur droit. Le receveur de l'enregistrement a estimé la valeur vénale à € 350/m² soit € 2.002.
 - o Un mur mitoyen est reconstruit par le propriétaire.
La reprise du mur mitoyen par la commune s'élèverait à 50% de € 4.600 soit € 2.300
 - o La commune replante des arbustes/ou arbres à l'endroit des arbres enlevés.
 - o Un accord peut être obtenu pour ne pas déboursier de l'argent de la caisse communale qui consiste à :
 - La vente des 5.72 m² au propriétaire
 - La reprise de la mitoyenneté du mur par la commune (au même prix que la valeur du terrain)
 - o Vu le danger, proposition est faite d'entamer l'enlèvement des arbres, la démolition du mur et la reconstruction du nouveau mur mitoyen.
- Sur votre insistance (mail du 20/02/15) du risque réel d'effondrement la main d'œuvre a entamé les travaux convenus.
- Vous avez fait arrêter les travaux car vous n'étiez pas prêt pour réaliser les travaux de protection de votre bien.

- Par mail du 18/03/15 le service de la Régie foncière vous a demandé :
 - o Le plan de mesurage du terrain en question
 - o Les coordonnées de votre notaire
 - Celui-ci devra rédiger un projet d'acte
 - Ce projet d'acte doit être soumis au Collège qui le proposera au Conseil communal
 - Après approbation par le Conseil communal et la tutelle administrative l'acte pourra être signé
- Par mail du 26/03/15 vous nous demandez de faire rédiger le projet d'acte par le notaire habituel de la Commune d'Evere et de faire réaliser le mesurage par un géomètre désigné par la Commune.

Nous nous opposons pas à réaliser le plan de mesurage mais nous attendons l'approbation des crédits nécessaires pour la désignation d'un géomètre agréé pour réaliser divers mesurages.

La vente du terrain concerné nécessite une précadastration qui ne peut se faire que sur base d'un plan de mesurage par un géomètre agréé.

Lorsque l'administration sera en possession de ce plan de mesurage (ce qui peut encore prendre quelques mois) nous désignerons un notaire qui se mettra en rapport avec votre notaire pour la rédaction du projet d'acte.

Nous avons bien pris note que vous désignez maître Eric DELVAULX, rue Godefroid de Bouillon, 5 à 1470 Genappe.

Veuillez agréer, Monsieur, Madame, l'assurance de toute notre considération.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins:
Par ordonnance:
Le Secrétaire communal,

D. BORREMANS

Pour le Bourgmestre,

J. CORTEN
L'Echevin du Logement



service régie foncière

Mark Van Melckebeke
MvanMelckebeke@evere.irisnet.be
tél. 02 247 64 02

Monsieur DELVAULX

Rue Henri Stacquet 129
1030 Schaerbeek.

23 -12- 2015

date
référence
annexe(s)
concerne
références in
vos références

evere – **RF 461** - RF/MVM/2015 -

Vente d'un bout de terrain le long de votre propriété

Monsieur,

En réponse à votre mail du 20 décembre 2015 nous vous faisons parvenir copie de la lettre du 31 août 2015.

Entretemps, comme vous l'annoncez vous-même dans votre mail, un géomètre a été désigné par le Collège, et celui-ci a pris contact avec vous.

Dès que nous sommes en possession du plan de mesurage et de la précadastration, nous transmettrons le dossier à maître BERG pour rédiger le projet d'acte de vente.

Nous avons bien pris note que vous désignez maître Eric DELVAULX, rue Godefroid de Bouillon, 5 à 1470 Genappe.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de toute notre considération.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins:
Par ordonnance:
Le Secrétaire communal,

D. BORREMANS

Pour le Bourgmestre,

J. CORTEN
L'Echevin du Logement

Commune d' EVERE

1ère division

Section A, nr 460c2,d2

Rue Henri Van Hamme, 89-91
1140 EVERE

RAPPORT D'IMPLANTATION

Demandeur :
Thibault NERINCX
Architecte

Géomètres

Max ROBERTI de WINGHE (LAN040198) et Alain MARCHAND (GEO040163)
Dreef 142
3090 OVERIJSE
Tel : 02.688.12.02 - Mail : maxroberti@skynet.be

Schaal :
1/150

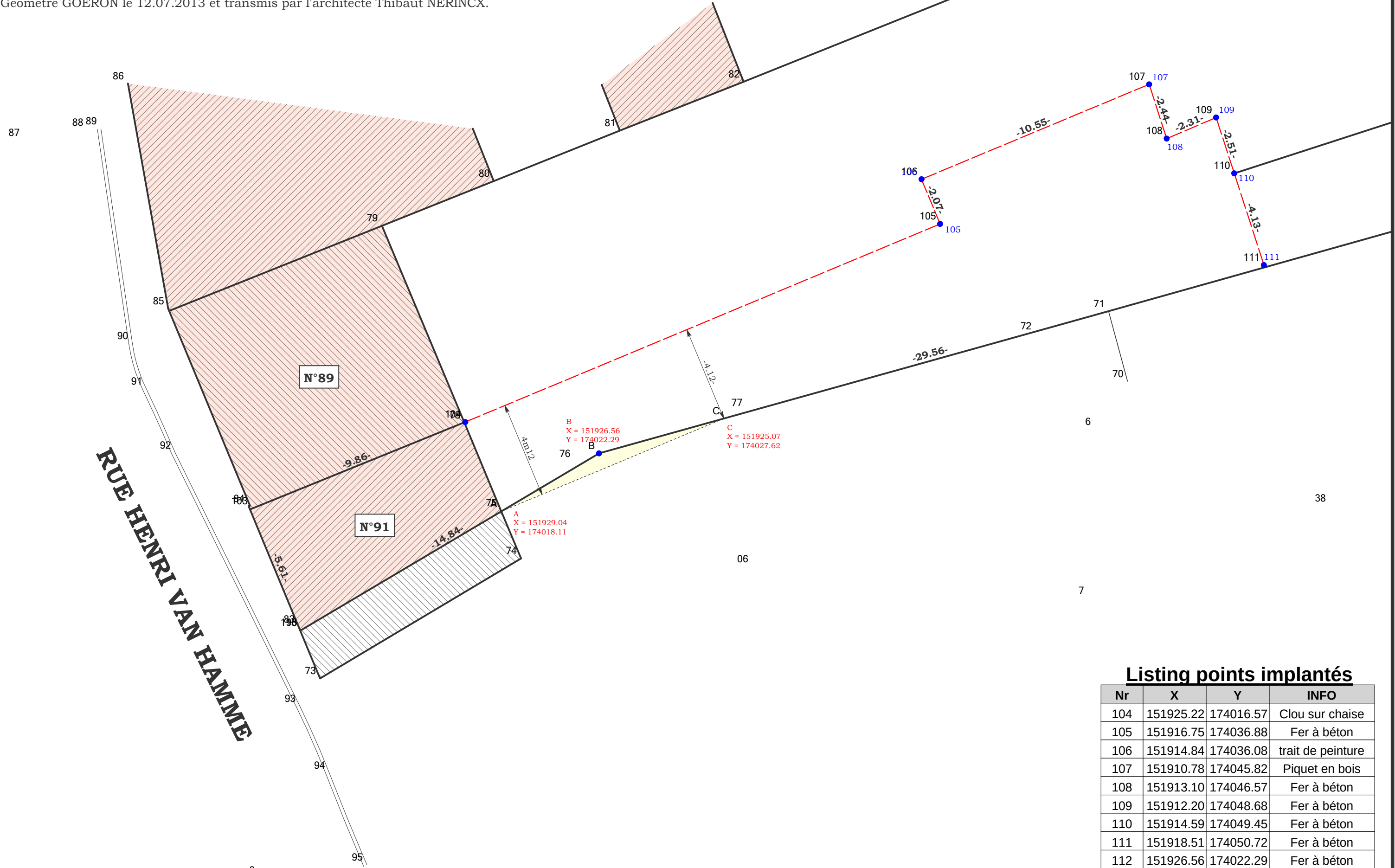
Dossier :
NE150914

Datum :
14.09.2015

Index :

Remarques :

REMARQUE :
6 fers à bétons, un piquet en bois, un clou et un trait de peinture ont été matérialisés
ce 14 septembre 2015 aux endroits indiqués au plan ci-contre par les n°104 à 112.
Cette implantation a été réalisée sur base du plan de mesurage dressé par le
Géomètre GOERON le 12.07.2013 et transmis par l'architecte Thibaut NERINCX.



Listing points implantés

Nr	X	Y	INFO
104	151925.22	174016.57	Clou sur chaise
105	151916.75	174036.88	Fer à béton
106	151914.84	174036.08	trait de peinture
107	151910.78	174045.82	Piquet en bois
108	151913.10	174046.57	Fer à béton
109	151912.20	174048.68	Fer à béton
110	151914.59	174049.45	Fer à béton
111	151918.51	174050.72	Fer à béton
112	151926.56	174022.29	Fer à béton