

SLRB BGHM

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

Alliance Habitat - Projet Condor

**Convention relative à la réalisation de nouveaux logements en Région de
Bruxelles-Capitale –Délégation Maîtrise d'ouvrage à la SLRB**

ENTRE :

LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, représentée par son Gouvernement, en les personnes de Monsieur Rudi VERVOORT, Ministre-Président en charge du Développement territorial et de la Rénovation urbaine et Mme Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'État 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 SLRB), société anonyme de droit public, représentée par délégation du 18 juin 2020 par Madame Dorien ROBBEN, directrice – générale adjointe pour Madame Bieke COMER, Présidente de son Conseil d'administration et par délégation du 15 juin 2020 par Monsieur Yves Lemmens, directeur – général, pour Monsieur Raphaël JEHOTTE, Vice-président, Administrateur délégué, dont le siège social est sis rue Jourdan, 45-55 à 1060 Bruxelles, ci-après dénommée « SLRB » ou « le mandataire »;

ET

LA COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN, représentée par Monsieur Jef Van Damme, Echevin des travaux publics délégué, et par Madame Marijke Aelbrecht, Secrétaire f.f., agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil Communal en sa séance du 23 novembre 2022 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, dont l'administration est sise Rue du Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles, ci-après dénommée « LA COMMUNE DE MOLENBEEK »;

ET

LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS, représentée par Monsieur Redouane ASAADI, Président de son conseil d'Administration et par Monsieur Frédéric DUFOUR, Directeur-gérant, dont l'administration est sise Parvis Saint-Jean-Baptiste, 27 à 1080 Bruxelles, ci-après dénommée « LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS »

PRÉAMBULE

En sa séance du 29 octobre 2015, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a notamment marqué son accord pour que puisse être confiée à la SLRB la maîtrise d'ouvrage d'un projet de construction de logements sociaux, à réaliser sur un terrain, appartenant à la COMMUNE DE MOLENBEEK, situé entre l'avenue du Condor et le Boulevard L. Mettwie, à 1080 Bruxelles. 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 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 les engagements réciproques de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre du Contrat Logement 2013-2019 adopté par le Conseil communal le 20 novembre 2013 qui stipule les principes suivants pour la programmation pour l'ensemble des nouveaux sites (et dans la mesure du possible, pour chacun): 25% de logements 1 chambre, 25% de 2 chambres, 25% de 3 chambres, 15% de 4 chambres, 10% de 5 chambres et plus. En outre, 75% des nouveaux logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, 20% adaptables et 5% d'emblée adaptés.

Considérant que l'objet de la présente convention est de favoriser cet accroissement en permettant la réalisation de nouveaux logements sociaux et d'améliorer la diversité socio-économique des habitants du quartier.

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1 **Objet**

La COMMUNE DE MOLENBEEK est propriétaire des terrains situés entre l'avenue du Condor et le Boulevard L. Mettwie, et dont la localisation est reprise au plan ci-annexé et dont les références cadastrales sont les suivantes : 4^{ème} Division- Section C, parcelles 308G et 308N. A cet égard, la COMMUNE DE MOLENBEEK autorise la SLRB à construire au sous-sol des actuelles parcelles 308G et 308H et des futures parcelles qui résulteront de la division parcellaire de ces 2 parcelles.

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 57 logements 100% sociaux, de 37 emplacements de parking, d'un équipement collectif et d'un logement de fonction (une conciergerie) sur les terrains susmentionnés ;
- de fixer les droits et les obligations de chaque partie à la présente Convention dans le cadre des travaux d'aménagement d'un parc public sur les terrains susmentionnés (zone bleue délimitée dans le plan en annexe (annexe 1) ;
- de fixer les modalités de la vente à intervenir entre le propriétaire du terrain, la COMMUNE DE MOLENBEEK, et le gestionnaire des futurs logements et de l'équipement collectif, le LOGEMENT MOLENBEEKOIS ;
- En l'absence de convention signée, la Commune a autorisé la mise en œuvre des travaux, sur base d'un courrier validé par le Collège. La présente convention permet de régulariser officiellement la situation.

L'étude et la construction de l'ensemble immobilier portent sur la réalisation d'un programme consistant en environ 57 logements sociaux dont un logement de fonction (une conciergerie), ventilés comme suit :

- La conciergerie ;
- 14 appartements d'une chambre ;
- 2 appartements de deux chambres adaptés aux personnes à mobilité réduite (type 1) ;
- 1 appartement de deux chambres adaptés aux personnes à mobilité réduite (type 2) ;
- 8 appartements de deux chambres;
- 17 appartements de trois chambres ;
- 10 appartements de quatre chambres ;
- 3 appartements de cinq chambres ;
- 1 appartement de six chambres.

Dans le programme est compris également un équipement collectif, de type espace intergénérationnel, pour un total de 220,5 m². La gestion de cet équipement sera assurée par LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS.

Les parties s'accordent pour dire que le programme susvisé n'est plus renseigné à titre indicatif. En effet, le permis d'urbanisme a été délivré en date du 13 mai 2020.

La SLRB, s'engage à faire réaliser l'ensemble immobilier défini ci-dessus (y compris l'aménagement du parc public) au nom et pour le compte des parties.

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 à titre d'indemnités.

Ce montant sera fixé en adéquation par rapport aux divers frais engagés dans le cadre du projet susmentionné.

Article 2 Vente de la Commune de Molenbeek au LOGEMENT MOLENBEEKOIS et délégation de la maîtrise d'ouvrage au profit de la SLRB

La COMMUNE DE MOLENBEEK vend au LOGEMENT MOLENBEEKOIS les parcelles qui seront l'assiette des immeubles dont le LOGEMENT MOLENBEEKOIS aura la gestion, à savoir les deux immeubles de logements sociaux et du pavillon (équipement collectif + conciergerie) ainsi que les abords privés aux logements jusqu'aux limites de ces nouvelles parcelles telles qu'elles seront définies au futur plan de division parcellaire.

Un acte authentique de vente entre LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS et la COMMUNE DE MOLENBEEK concernant les nouvelles parcelles ci-avant mentionnées devra dès lors être réalisé en temps utiles. Ce même acte confèrera un droit de superficie, à titre gratuit, par la COMMUNE DE MOLENBEEK au profit du LOGEMENT MOLENBEEKOIS pour les parties du parking souterrain qui dépassent de l'assiette des deux immeubles Condor et Mettwie (Annexe 3). Une visualisation 3D de ce dépassement en sous-sol sera réalisé en vue de la signature de l'acte authentique de vente.

L'acte authentique de vente devra aussi se réaliser avec les nouvelles parcelles. Les parcelles actuelles sont reprises en catégorie 3 (parcelles polluées sans risque en dépassement de normes d'intervention et devant respecter 7 restrictions d'usage dont le maintien de la situation existante). En catégorie 3, les parcelles peuvent être vendues. Néanmoins, les parcelles existantes font aussi actuellement l'objet d'un Projet de Gestion des Risques (P.G.R.) conformément aux réglementations en Région Bruxelloise des mouvements de terres contaminées. Au cours de la réalisation du P.G.R. et des excavations pour l'installation du projet immobilier, la catégorie du sol pourrait passer en 4 voire aussi 0 (parcelles polluées dont la vente ne peut se réaliser sauf si 5 conditions sont réalisées).

En attendant que le transfert de propriété susvisé soit réalisé, la COMMUNE DE MOLENBEEK a autorisé la SLRB par courrier officiel daté du 25 novembre 2021 à démarrer les travaux suivants : la construction d'un ensemble immobilier d'environ 57 logements sociaux, de 37 emplacements de parking, d'un logement de fonction (une conciergerie) et d'un équipement collectif finitions comprises, de type espace intergénérationnel, l'aménagement d'un parc public le tout dans le respect du programme défini à l'article 1 de la présente convention et de la réglementation des marchés publics.

A son tour, une fois le transfert de propriété réalisé, le LOGEMENT MOLENBEEKOIS délèguera à la SLRB, à titre gratuit, la maîtrise des prestations et ouvrages ci-avant

décrits. Cette délégation porte essentiellement sur les éléments suivants à définir en collaboration avec le LOGEMENT MOLENBEEKOIS :

1. La définition, des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et réalisé ;
2. La préparation, du choix des prestataires de services, puis des entrepreneurs ;
3. La gestion journalière des marchés de services et de travaux ;
4. Les opérations de réception des services et des travaux, auxquelles le LOGEMENT MOLENBEEKOIS sera associé.

En ce qui concerne l'aménagement du parc public, la SLRB s'engage à également intégrer la COMMUNE DE MOLENBEEK dans les réceptions provisoires et définitives.

Article 3 Prix

La valorisation des parcelles a été opérée par le Comité d'Acquisition d'Immeuble Régional (C.A.I.R.) et se présente comme suit :

Estimation de la valeur vénale de chaque projet sur base de la valeur d'incidence :

- la valeur vénale du projet résidentiel sis en front du Boulevard Mettwie est estimée dans son ensemble à 1.545.000 €
- la valeur vénale du projet pavillon sis Boulevard Mettwie est estimée dans son ensemble à 98.000 €.
- la valeur vénale du projet résidentiel sis avenue du Condor est estimée dans son ensemble à 1.330.000 €.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS devra donc régler lesdits montants à la COMMUNE DE MOLENBEEK au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il appartient néanmoins au LOGEMENT MOLENBEEKOIS de prendre en charge à 100% toutes les démarches liées à la passation de l'acte authentique de vente, et notamment les frais, droits relatifs à l'opération, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

Le prix des études et des constructions sera payé par la SLRB et remboursé aux conditions fixées aux présentes.

Article 4 Garanties données par la COMMUNE DE MOLENBEEK

La COMMUNE DE MOLENBEEK ne peut plus dès la signature de la présente convention, librement disposer du terrain.

La COMMUNE DE MOLENBEEK garantit que le terrain est libre de toute occupation et de tout droit généralement quelconque, à l'exception d'un potager. Cette occupation doit avoir pris fin au plus tard pour la signature de la présente convention.

La COMMUNE DE MOLENBEEK 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 fait l'objet d'aucun droit de préemption ou d'option au profit de qui que ce soit.

La COMMUNE DE MOLENBEEK garantit qu'il n'existe aucun litige entre elle et un tiers, voisin ou non, relativement au Terrain, pour autant toutefois que l'existence du litige lui soit imputable.

La COMMUNE DE MOLENBEEK déclare et garantit qu'elle jouit de tous les pouvoirs et capacités nécessaires pour en disposer librement.

La COMMUNE DE MOLENBEEK ne fournit aucune garantie quant à la stabilité du sol.

La COMMUNE DE MOLENBEEK fournit pour l'acte authentique de vente des assiettes des bâtiments l'attestation du sol de Bruxelles Environnement pour les parcelles C308G, C308K et C308H. Ces attestations devront indiquer que ces nouvelles parcelles se retrouvent dans une catégorie de sol (1, 2 ou 3) pouvant faire l'objet d'un transfert de droit réel. S'il s'avérait que ces nouvelles parcelles seraient tout de même reprises en catégories 0, 4, 0+1, 0+2, 0+3 et 0+4 à l'inventaire des sols de Bruxelles Environnement, le respect de l'ordonnance sol du 05/03/2009, de son ordonnance modificative du 23/06/2017 (Moniteur Belge 13/07/2017) et des 5 conditions suivantes par parcelle identifiée s'appliqueraient obligatoirement et la SLRB en assurerait le suivi, la gestion et les frais :

1. Une reconnaissance de sol validée par Bruxelles environnement ;
2. Un prix de dépollution validé par Bruxelles Environnement ;
3. Le dépôt de la garantie financière (montant de la dépollution) sur un compte de Bruxelles Environnement ;
4. Un planning des opérations environnementales validé par Bruxelles Environnement ;
5. Un document d'engagement de reprise des obligations environnementales par la SLRB validée par Bruxelles Environnement.

Article 5 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 MOLENBEEK s'engage à transmettre à la SLRB 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
- des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été déposées;
- des permis d'urbanisme ou d'environnement qui auraient été accordés.

La SLRB a informé les parties préalablement à la signature de la présente convention de la date de commencement des travaux : le 1^{er} mars 2022

Les parties mettront 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.

L'immeuble ainsi mis à disposition sera libéré de toute occupation.

Les parties permettent à la SLRB avant la mise à disposition de procéder à des essais de sol et aux visites avec les potentiels auteurs de projet et entrepreneurs.

La SLRB informera et se concertera avec le LOGEMENT MOLENBEEKOIS 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 ;

La COMMUNE DE MOLENBEEK sera consultée pour toutes les opérations concernant l'aménagement du parc public (y compris pour l'octroi des réceptions provisoire et définitive).

En ce qui concerne l'octroi des réceptions (provisoire et définitive), la SLRB demandera l'avis préalable du LOGEMENT MOLENBEEKOIS avant de prendre la décision de réception.

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

Avant les opérations de pré-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 SLRB, le LOGEMENT MOLENBEEKOIS 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 établies en concertation par l'auteur de projet, la SLRB et le LOGEMENT MOLENBEEKOIS. La SLRB

et l'auteur de projet feront part à l'entrepreneur de ces observations, en ce compris, celles des parties, qui constitueront le canevas pour les opérations de réception.

L'entrepreneur sera ensuite convoqué en application de l'article 92 § 4 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013. Les parties seront conviées à cette convocation.

L'octroi de la réception provisoire emporte le transfert de la garde des ouvrages aux parties.

La SLRB remettra les clés aux parties et constatera par procès-verbal séparé le transfert de la garde des ouvrages.

A la demande des parties, 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 aux parties pour leur partie respective.

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.

Les parties doivent lui laisser toutes facilités pour assurer ces obligations. Elles contrôleront d'abord elles-mêmes, en faisant un rapport préliminaire, les éventuelles plaintes quant aux travaux. A cette fin, une copie des clés du site sera fournie par les gestionnaires à la SLRB jusqu'à la réception définitive.

L'octroi de la réception définitive met fin au mandat de la SLRB. La SLRB restituera à cette occasion la copie des clés du site.

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

Article 6 Financement des constructions et obligations financières

1) Préfinancement

La SLRB préfinance toutes les constructions (y compris l'équipement collectif, finitions comprises) et les remboursements se font selon les modalités reprises ci-dessous.

2) Obligations financières de la Région

La Région s'engage, lors de la mise à disposition des logements, 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 sociaux et éléments affectés uniquement à ces logements :

50% du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis à valoir sur lesdits logements.

Pour les éléments communs aux logements sociaux:

(ex : Démolition, abords, impétrants...)

Les coûts sont répartis au **prorata** des "surfaces logements" affectées aux logements sociaux (sauf pour les parkings communs : au prorata du nombre d'emplacements de parking affectés aux logements sociaux) :

- **50%** du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis de la proportion correspondante aux logements sociaux ;

Pour les équipements collectifs et éléments affectés uniquement à ces équipements :
Les coûts sont répartis au prorata des "surfaces logements" affectées aux logements sociaux:

- **50%** du coût en principal et en intérêt de la construction CASCO de 3,5m²/logement (56 log*3,5 m² = 196 m³) et de l'entièreté des études concernant les travaux CASCO de la proportion correspondante aux logements sociaux ;

Pour les éléments communs aux logements et aux équipements collectifs :
(ex : Démolition, abords, impétrants...)

Les coûts sont répartis au **prorata** des surfaces brutes affectées aux logements et aux équipements collectifs (sauf pour les parkings communs : au prorata du nombre d'emplacements de parking affectés aux logements et aux équipements collectifs).

- Même(s) pourcentage(s) que ce qui est appliqué pour les équipements collectifs pour la proportion correspondante aux équipements collectifs.

3) Obligations financières du LOGEMENT MOLENBEEKOIS (Remboursements)

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS s'engage à couvrir :

Pour les logements sociaux et éléments affectés uniquement à ces logements :

- **50%** du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis à valoir sur lesdits logements.

Pour les éléments communs aux logements sociaux

(ex : Démolition, abords, impétrants...):

Les coûts sont répartis au **prorata** des "surfaces logements" affectées aux logements sociaux (sauf pour les parkings communs : au prorata du nombre d'emplacements de parking affectés aux logements sociaux) :

- **50%** du coût en principal et en intérêt des études, constructions et tous éléments assujettis de la proportion correspondante aux logements sociaux ;

Pour les équipements collectifs et éléments affectés uniquement à ces équipements :

Les coûts sont répartis au **prorata** des "surfaces logements" affectées aux logements sociaux:

- **50%** du coût en principal et en intérêt de la construction CASCO de 3,5m²/logement (56 log*3,5 m² = 196 m³) et de l'entièreté des études concernant les travaux CASCO de la proportion correspondante aux logements sociaux ;
- **100%** du coût en principal et en intérêt de la construction du solde des m², des études propres aux travaux d'aménagement (finitions), des

travaux d'aménagement et tous éléments assujettis uniquement aux équipements collectifs (abords, impétrants...).

Pour les éléments communs aux logements et aux équipements collectifs :
(ex : Démolition, abords, impétrants...)

Les coûts sont répartis au **prorata** des surfaces brutes affectées aux logements et aux équipements collectifs (sauf pour les parkings communs : au prorata du nombre d'emplacements de parking affectés aux logements et aux équipements collectifs)

Même(s) pourcentage(s) que ce qui est appliqué pour les logements pour la proportion correspondante aux logements ;

- **100%** pour la proportion correspondante aux équipements collectifs.

Les modalités de remboursement auprès de la SLRB sont fixées de la manière suivante :

Payement **annuel** sur une période de 30 ans dont le calcul de la première annuité commence à courir un an et quatre mois après la réception provisoire et qui se terminera de plein droit au jour du paiement de la dernière annuité. Plus précisément :

- Taux d'intérêt simple fixé par le Conseil d'Administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur base du taux en vigueur sur le marché des capitaux un an et quatre mois après la réception provisoire . Chaque réalisation fait l'objet d'une décision particulière.
- Remboursement par **annuités** constantes calculées sur l'avance remboursable.
- Pendant la première année, l'intérêt simple, augmenté du chargement, est dû de manière prorata à partir du 90^{ième} jour qui suit la date de réception provisoire.
- Le chargement pour participation aux frais administratifs de la S.L.R.B. est calculé sur le montant initial de l'avance et est dû pendant 30 ans, à chaque remboursement. Il est fixé à 0,15 % du montant des avances.

4) Calcul des coûts :

Il sera demandé à l'architecte de dissocier le plus clairement possible tous les différents coûts (installations, constructions, abords, études...) et ce en fonction de leur affectation (logements, équipement, éléments communs...)

Le calcul des prorata sera également effectué par l'architecte.

La partie qui contesterait ces calculs le fait entièrement à ses frais.

5) Coût et exécution des travaux d'aménagement du parc public

La SLRB finance et fera exécuter les travaux d'aménagement du parc public (zone bleue sur le plan en annexe 1) via le programme du 101^e % élargi.

Article 7 Garantie de la Région

La REGION s'engage à offrir sa garantie pour les emprunts contractés pour assumer les obligations financières de la SLRB, telles que définies aux présentes.

S'il échet, la REGION autorisera la SLRB à contracter ces emprunts conformément à l'article 41 du Code du Logement.

Article 8 a) Gestion des logements, de l'équipement collectif et des abords privés

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS gèrera l'ensemble des logements.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS gèrera les logements sociaux et percevra les loyers conformément aux règles qui régissent le logement social en Région de Bruxelles-Capitale et, notamment, aux articles 154 à 159 du Code Bruxellois du Logement.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS s'engage à maintenir constamment les logements en état d'être loués, ce qui implique notamment que les équipements des immeubles de logements seront en état de fonctionnement et libre de tout entretien locatif. L'ensemble des communs sont également entretenus et pris en charges par le LOGEMENT MOLENBEEKOIS.

En tout état de cause, les logements devront impérativement conserver leur caractère social.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS gèrera l'équipement collectif.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS s'engage à entretenir les abords situés sur la future propriété du Logement.

b) Gestion du parc public

La COMMUNE DE MOLENBEEK assurera, quant à elle, la gestion et l'entretien du parc public dès la réception provisoire des travaux de construction et des travaux d'aménagement du parc public tel que mentionné aux présentes.

Concernant l'usage de ce parc accessible au public, les dispositions du Règlement général de police commun seront d'application.

Article 9 Obligations fiscales, sociales et autres

Les parties devront 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 et aux constructions érigées sur celui-ci seront à charge des gestionnaires en fonction de leurs droits respectifs.

Article 10 Assurances

La SLRB s'engage jusqu'à la date de la réception provisoire des travaux à assurer, contre l'incendie et les sinistres connexes, les constructions qu'elle fera ériger sur les Fonds.

Le LOGEMENT MOLENBEEKOIS prendra en charge lesdites assurances après la réception provisoire des travaux pour l'ensemble des logements sociaux dont il a la charge et également pour l'équipement collectif.

Les indemnités qui seraient versées par la compagnie d'assurance suite à un sinistre devront être réaffectées à la rénovation et/ou la reconstruction des biens touchés par le sinistre.

Article 11 Capacité d'ester en justice

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, la SLRB pourra agir en justice pour le compte des parties et, ce 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 des parties.

Article 12 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 30/12/22 en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, chacune reconnaissant, par la signature des présentes, avoir reçu le sien.

Annexes :

- Estimation du CAIR (annexe 1)
- Le Plan de délimitation des parcelles (annexe 2)
- Le Plan d'emprise du sous-sol – emprise hors vente (annexe 3)
- Le plan de division cadastral (annexe 4)

SIGNATURES :

LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Rudi VERVOORT

Ministre-Président
en charge du Développement territorial
et de la Rénovation urbaine

Mme Nawal BEN HAMOU

Secrétaire d'État en charge du
Logement

LA SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



Yves Lemmens
21 déc. 2022

M. Yves Lemmens

Directeur Général



Dorien Robben
20 déc. 2022

Mme Dorien ROBBEN

Directrice Générale adjointe

LA COMMUNE DE MOLENBEEK



Mme Catherine MOUREAUX

Bourgmestre



Mme Marijke AELBRECHT

Secrétaire f.f.

LA SCRL « LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS »



M. Redouane ASAADI

Président

Signature numérique de Frédéric Dufour
(Signature)

Date : 2022.12.22 13:53:37 +01'00'

Version d'Adobe Acrobat : 2022.003.20282

M. Frédéric DUFOUR

Directeur – gérant