

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre les soussignés :

De première part , La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre, 20, ici représentée par Monsieur Jef VAN DAMME, Echevin du service des propriétés communales délégué, assisté de Monsieur Marijke AELBRECHT, Secrétaire Faisant fonction, agissant en exécution de la délibération adoptée par le conseil communal en sa séance du 22 juin 2022 et en vertu de l'article 109 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'Association sans but lucratif CASSONADE dont le siège social est situé rue de Manchester, 25 à 1080 Bruxelles, dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 20 janvier 2020, portant le numéro d'entreprise 0770702909 représenté par Mesdames SAISSI Malika, KHATRI Zahra et VERHEES Sarah en leur qualité d'administratrices délégués de l'asbl ci-après dénommé « **L'occupant** »,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET

La Commune déclare être propriétaire d'un immeuble sis à 1080 Bruxelles, Chaussée de Ninove, n°100, étant répertorié au Cadastre dans la 3ème Division, Section B, n°939W 103.

Par la présente, la Commune concède à l'Association le droit d'occuper, de manière précaire, le 1^{er} étage (30 m²)

La convention est exclue du champ d'application du Code bruxellois du Logement car l'immeuble n'est pas affecté à l'habitation. En outre, il s'agit d'une convention à titre précaire.

ARTICLE 2 : DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois. Elle prend cours à la date du 01.09.2022

La présente convention pourra être reconduite tacitement avant la fin de la convention d'occupation.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à l'occupation à tout moment, moyennant un préavis de 1 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

Ce préavis débute le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le préavis est notifié.

ARTICLE 3 : AFFECTATION

L'occupant a pour but d'améliorer la vie sociale dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean et le contexte urbain qui l'entoure.

L'occupant souhaiterait offrir un espace d'apprentissage et de détente pour les enfants des écoles environnantes.

L'occupant peut coopérer avec d'autres structures ainsi qu'organiser, représenter, promouvoir, défendre et assurer la promotion de ses activités. Elle peut mener toute action qui se rapporte directement ou indirectement à son objet ou qui est susceptible de promouvoir ou de faciliter son développement.

Les partenaires sont donc tous liés par leur engagement commun pour le quartier. L'occupant reste ouvert à de futurs partenaires poursuivant les mêmes buts, sous réserve d'en informer au préalable la commune.

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS

Il lui est interdit de procéder à une sous-occupation totale du bien immeuble en question. La sous-occupation partielle reste possible pour autant que les missions statutaires du sous-locataire soient dans la continuité de celles de l'occupant telles que visées à l'article 3.

La sous-occupation partielle ne peut avoir lieu qu'avec l'accord préalable de la Commune, exprimé par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins et ne peut en aucun cas dépasser la durée de la convention d'occupation restant à courir.

Tous faits survenant lors de la sous- occupation relèvent de la responsabilité exclusive de l'Occupant et du sous-locataire.

Par ailleurs, aucun bail de résidence principale ne peut être consenti sur les lieux ainsi mis à disposition.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux principalement des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous l'application de la Loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

En cas de manquements aux dispositions du présent article, l'Occupant ne pourra pas exercer de recours en fin de contrat contre la Commune et devra répondre seule envers les tiers de toute demande d'indemnisation que ces derniers lui adresseraient.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Un reportage photographique sera fait par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par le collectif à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra laisser les lieux et le matériel dans l'état où il les a trouvés au départ, hormis les travaux réalisés en accord avec la Commune, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Un reportage photographique sera effectué après occupation dans les mêmes conditions que le 1er reportage photographique à l'entrée, sauf disposition contraire intervenue entre les parties, le dernier jour d'occupation, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

En fin de contrat, les lieux doivent être remis libres de toute occupation à la Commune.

ARTICLE 6 : DROITS D'OCCUPATION

La présente occupation est consentie et acceptée à titre gratuit.

ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS

L'Occupant peut, en observant les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de ses activités prévues à l'article 3, sous réserve de l'obtention et à ses frais des autorisations adéquates (Permis d'Urbanisme et Permis d'Environnement).

Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour accueillir les clients-collaborateurs dans un intérieur adapté et plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

Au terme de la présente convention, l'Occupant ne pourra en aucun cas réclamer à la Commune le remboursement de quelconque frais liés au rafraichissement des lieux et de remise en conformité des lieux.

Suite à l'état des lieux d'aménagement, il est formellement interdit à l'occupant d'effectuer toute transformation ou tous travaux (d'embellissement, d'amélioration, etc...) dans les locaux visés à l'article 1^{er},

sans en avoir préalablement et par écrit demandé l'autorisation à la Commune. Cette dernière exprimera sa décision par écrit et par la voie de son Collège des Bourgmestre et Echevins.

A la fin de la convention d'occupation les travaux feront partie intégrante du bâtiment. Dès lors, la Commune en deviendra propriétaire de plein droit, sans aucune opposition possible de l'occupant qui ne pourra en réclamer la moindre compensation financière ou remboursement à charge de la commune.

En cas de manquement à cette disposition, la Commune pourra, en fin de contrat, soit réclamer à l'Occupant la remise des lieux dans leur état premier soit, décider de garder le bien tel que modifié par l'Occupant. L'Occupant ne pourra réclamer aucun dédommagement de ce fait à charge de la Commune.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive de la Commune.

ARTICLE 8 : IMPOSITIONS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique seront pris en charge par l'occupant, et ce compris le précompte immobilier au prorata d'occupation.

ARTICLE 9 : CONSOMMATIONS

L'Occupant versera mensuellement, en même temps que son loyer, la somme de **50,00 EUR** à titre de provision de charges couvrant : (eau, électricité, gaz,), les frais relatifs à l'ouverture et à la location des compteurs, les frais relatifs à l'entretien du chauffage.

Ce montant sera à verser sur le compte BE71 0960 0016 9769 de l'Administration communale avec la communication structurée ++xx/xx/xxx+++, et ce pour toute la durée de l'occupation précaire.

Annuellement, un décompte des charges sera effectué par la Commune et transmis au preneur en vue d'une régularisation des dépenses relatives à sa consommation réelle. A la suite de chaque décompte des charges, une adaptation des provisions pourra intervenir.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN

Les lieux seront entretenus dans la limite du cadre de l'utilisation des locaux par l'Occupant, en bon père de famille.

L'Occupant veillera au respect des prescriptions légales relatives aux consignes de sécurité et d'évacuation du bâtiment.

L'Occupant fera remplacer à ses frais, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il fera réparer à ses frais les dégâts occasionnés lors d'un vol et d'actes de vandalisme. Si les dégâts sont couverts par l'assurance prise par la Commune, ceux-ci seront remboursés. En cas de franchise, celle-ci sera payée dans tous les cas par l'Occupant.

L'Occupant fera entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité. Il fera aussi entretenir les installations sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonnerie, chaudière, (toutes installations techniques existantes).

Il veillera à préserver les installations contre les effets et dégâts liés au gel et sera attentif à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

La Commune, de son côté, est tenue d'effectuer à sa charge les grosses réparations au sens du Code civil ainsi que tous remplacements et réparations relatifs aux techniques spéciales, sauf en cas de dégradation commise par l'Occupant ou ses partenaires.

L'Occupant est tenu d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux occupés. A défaut, il supportera lui-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

L'Occupant et ses partenaires sont tenus de souscrire aux assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance contre le vol et le vandalisme du bien donné en occupation ;
- une assurance de type « responsabilité occupant précaire » ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre de l'Occupant ou de la Commune pour des dommages ou des troubles qu'ils subiraient par le fait de l'occupation octroyée à l'Occupant en vertu du présent contrat ;
- une police d'assurance responsabilité civile exploitation si ses activités le nécessitent ;
- une assurance responsabilité civile objective en application de la loi du 30 juillet 1979, relative à la prévention des incendies et explosions dans les établissements habituellement accessibles au public si ses activités le nécessitent, conformément aux arrêtés royaux des 28 février 1991.

L'Occupant et ses partenaires assureront à leur valeur les objets meubles et autres biens propres se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie.

L'Occupant et ses partenaires s'engagent en outre à assurer tout son personnel contre les accidents du travail.

L'Occupant devra fournir à la Commune, au plus tard le jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, la preuve de la souscription aux couvertures d'assurances imposées par la présente convention.

L'Occupant devra en outre pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune et à tout le monde une fois par an.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police du type « incendie » couvrant notamment le risque incendie, dégâts des eaux et bris de vitrage. Elle s'engage à prévoir au niveau de cette police une clause d'abandon de recours en faveur de l'Occupant, le cas de malveillance excepté ».

ARTICLE 12 : DROIT DE VISITE

La Commune, ses représentants et les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement donné à l'occupant par e-mail au moins vingt-quatre heures à l'avance.

L'Occupant ne pourra pas prétendre à une indemnité du fait d'une quelconque intervention nécessaire de la Commune dans les lieux.

ARTICLE 13 : INFORMATIONS À DONNER A LA COMMUNE

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité des lieux impliquant de toute urgence l'exécution de grosses réparations incombant à un propriétaire.

A défaut d'avoir accompli toutes les diligences voulues pour informer la Commune de ces situations d'urgence, elle ne pourra exercer de recours contre la Commune pour obtenir le versement d'indemnités pour la réparation de tout préjudice qu'elle pourrait encourir du fait d'un sinistre consécutif à de telles situations.

L'Occupant devra tolérer les travaux de réfection, de réparation et de sécurisation alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

L'Occupant s'engage envers à la Commune à donner accès aux locaux techniques, au besoin et de ne pas

gêner l'accès.

ARTICLE 14 : PERMIS D'EXPLOITATION

L'occupant est tenu de se munir, durant toute la durée de la présente convention, de tous permis et/ou autorisations relatifs à l'activité de son occupation et d'en fournir la preuve à la commune le cas échéant.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Tout différend relatif à l'interprétation, à l'exécution de la présente convention et à ses suites, sera tranché exclusivement par les Tribunaux de l'Arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Les deux parties s'engagent à en assurer l'entière exécution de bonne foi.

Fait en quatre exemplaires à Molenbeek-Saint-Jean, le2022, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Occupant,

Les administratrices,
Mesdames SAISSI Malika, KHATRI Zahra et VERHEES Sarah

Pour la Commune,

Par ordonnance,
Le Secrétaire faisant fonction,

Marijke AELBRECHT

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin des propriétés communales,

Jef VAN DAMME.