

AVENANT A LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE

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 des Travaux Publics délégué, et par Madame Marijke AELBRECHT Secrétaire communal f.f, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Conseil communal en sa séance du 22/06/2022, et en vertu de l'article 232 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,
Et
- De seconde part, l'association de fait « Espace Lessines » représenté par M. Omar GUERTIT, l'association de fait « les Handik'apables » représenté par Mme Samia EL YAHYAOUI ... et l'association « Amana Montessori », représentée par Mme Soumaya CHIKRI ci-après dénommée « **L'Occupant** »

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune déclare être propriétaire de l'immeuble sis à 1080 Bruxelles, Rue de Lessines 35 (références cadastrales : section B numéro 826 E 6).

Le bâtiment a une superficie d'environ 200 m² bruts (hors caves et cour).

Cet immeuble, qui est vide, fait l'objet d'un projet de création d'un équipement de proximité dans le cadre de l'opération 1.3 « Crèche (40-45p) et accueil rue de Lessines » du Contrat de Quartier Durable "Autour du Parc de l'Ouest".

Durant la période d'inoccupation de l'immeuble, soit de la signature de la présente convention jusqu'à au moins 15 janvier 2021 la Commune souhaite que son bien soit occupé et utilisé. En effet, cela permettra de ne pas laisser le bien à l'abandon et d'éviter au maximum les squats et autres actes de vandalisme.

Le bien donné en occupation précaire par la présente convention aux occupants sera occupé par ces derniers en vue d'y mener des activités, au sens large, à l'initiative du quartier. Celles-ci seront principalement des activités de permanences sociales et juridiques, des formations techniques, des aides à la parentalité et des activités liées à la nature. L'occupant dispose de la pleine disposition des espaces créés (accès sans réserve) et est habilitée à occuper l'espace et à y organiser des activités conformes à sa destination veillant à ce que ces activités ne portent pas préjudice à la bonne réalisation du projet futur.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La Commune donne aux occupants qui accepte, un droit d'occupation précaire sur le bien immeuble sis à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue de Lessines 35 et ce, afin qu'il puisse en assurer la gestion

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée déterminée. Elle entre en vigueur à compter de sa signature par les parties et prend fin de plein droit le 15/05/2023

Cependant, la présente convention pourra être prolongée pour une nouvelle durée à convenir par période d'1 mois ou de 3 mois, aux mêmes conditions que celles exposées dans la présente convention, et uniquement dans le but de maintenir une occupation des lieux dans l'hypothèse où le début des travaux n'a pas encore eu lieu. Dans ce cas, un avenant à la présente convention sera signé par les parties et précisera la durée de la prolongation ainsi que la date de fin de celle-ci.

Article 3 : Obligations et interdictions

Si l'occupant souhaite réaliser des aménagements pour mener à bien ses activités, les plans du bien devront être réalisés par l'Occupant avant l'occupation à titre précaire, de même que, si nécessaire, la visite sur place avec le SIAMU. Les frais liés aux visites du SIAMU sont à charge de l'Occupant.

Les aménagements seront à effectuer sous réserve de l'affectation future des lieux (voir Article 1 : Objet de la convention).

Les occupants désignés sont constitués de plusieurs entités. Ces derniers s'engagent à mettre en place un planning commun et à laisser chaque association mener à bien les

activités décrites dans leurs dossiers de candidatures respectifs. Ce planning devra être présenté à la Commune pour approbation et respecté tout au long de l'occupation.

L'occupant ne doit pas mettre en œuvre de travaux de structure au bâtiment ni d'assainissement.

L'Occupant s'engage à rendre le bien donné en occupation précaire libre de toute occupation le 15/03/2023.

Article 4 : Responsabilité et assurances

L'Occupant est responsable de tous les dommages et troubles qui seraient causés à la Commune et aux tiers par le fait de l'occupation précaire dont il dispose en vertu de la présente convention.

L'Occupant est tenu de souscrire les assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :

- une assurance de type « responsabilité locative » ;
- 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 du bien par l'Occupant.
- une assurance contre le vol et le vandalisme.

L'Occupant devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune.

La Commune, propriétaire du bâtiment, souscrira une police d'assurance de type incendie propriétaire, couvrant notamment le risque incendie et bris de vitrage et la clause d'abandon de recours.

Article 5 : Droit d'occupation précaire

Le droit d'occupation précaire donné à l'Occupant en vertu de la présente convention est de 260,4 € EUR par mois. Le montant du loyer est calculé selon la formule suivante (grille tarifaire adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du 26 février 2014) : $2,17 \text{ €} * 200\text{m}^2$ auquel on retranche une réduction de 10% car le bâtiment ne correspond pas aux normes d'un bâtiment passif et une réduction de 30% car l'occupant est une association à finalité sociale, éducative ou culturelle. Soit un montant de 434 € retranché d'un montant de 43,4 € et d'un montant de 130,2 €.

L'occupant s'engage à faire des animations ou des ateliers ouverts au quartier pour un montant de 260,4 € par mois pour compenser le loyer susmentionné, (soit au minimum 5,2 heures par mois, en considérant un montant de 50 EUR/heure).

Article 6 : Charges

L'Occupant prendra en charge le montant des frais relatifs aux charges du bien, tels que les consommations (eau, électricité).

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité resteront au nom de la Commune. Les occupants devront s'acquitter d'un forfait trimestriel correspond au nombre d'heures passées sur place. Le calcul de ce forfait se basera sur le calcul suivant : 1,5 € euros par heure d'activité presté.

Ces frais sont à verser sont à verser trimestriellement sur le compte bancaire de la Commune.

L'occupant s'engage à avoir une consommation raisonné et écologique.

Article 7: Entretien et transformations

L'Occupant ne peut effectuer dans le bien aucune modification ou transformation sans l'accord préalable et écrit de la Commune et sans disposer préalablement de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à cette fin.

Si l'Occupant effectue tout de même des travaux dans le bien sans disposer d'un accord écrit de la Commune quant à leur réalisation, la Commune pourra réclamer à charge de l'Occupant, en fin de contrat, la remise du bien dans son état premier.

En tout cas, si la Commune souhaite maintenir le bien tel que transformé par l'Occupant, ce dernier ne pourra réclamer à la Commune aucun dédommagement, droit ou indemnité pour

les transformations, améliorations et embellissements réalisés dans le bien donné en occupation.

Ces trois premiers paragraphes ne s'appliquent pas aux travaux que l'Occupant est tenu de réaliser afin de rendre le bien conforme à l'occupation.

Les aménagements du bien imposés par l'application des règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à entretenir régulièrement le bien en bon père de famille et à maintenir les lieux en état de propreté. Si une partie des lieux qui font l'objet de la présente convention ne fait pas l'objet d'une occupation régulière, l'occupant est habilité à condamner ou limiter l'accès de ces lieux afin de réduire le risque de vandalisme ou d'accident.

Il préservera les conduits de distribution et installations contre les effets et dégâts de la gelée ; il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts, corniches et gouttières relatifs au bien donné en occupation précaire ne soient pas obstrués.

L'Occupant informera sans délai la Commune de toutes déficiences, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 8 : Affectation

L'Occupant effectuera toutes les démarches nécessaires afin de mettre en conformité l'affectation du bien avec ses activités

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

L'occupant est tenu d'occuper effectivement le bâtiment. La présente convention d'occupation n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Article 9 : Etat des lieux

Le bien est donné en occupation précaire à l'Occupant dans l'état où il se trouve, bien connu de ce dernier qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous les détails.

Un état des lieux d'entrée (sous forme d'un reportage photo), sera établi contradictoirement par les parties à la présente convention, sans qu'aucune hiérarchie entre elles ne puisse prévaloir. Dans l'hypothèse où les parties ne parviendraient pas à un accord, il sera fait appel à une tierce personne indépendante et, le cas échéant, à la désignation, par le Juge de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean, d'un expert judiciaire.

A l'expiration de la présente convention, l'Occupant devra laisser le bien dans l'état où il l'a trouvé au départ, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté, ainsi que des aménagements qui auront été réalisés en accord avec la commune et qui sont attachés au bâtiment (exemple : cloison inamovible).

Un état des lieux de sortie sera dressé, dans les mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée.

Article 10: Taxes et impositions

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique, et en relation avec l'occupation du bien, seront pris en charge par l'Occupant, au prorata de la durée de l'occupation précaire.

Le précompte immobilier est à charge de la Commune.

Article 11 : Résiliation anticipée

Chaque partie a le droit de résilier la présente convention anticipativement à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, devant être notifié à l'autre partie par lettre recommandée. Le préavis débute le 1^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le préavis a été notifié.

Article 12 : Droit de visite

La Commune, ses représentants, ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Commune, ont le droit de visiter les lieux à tout moment, moyennant un avertissement adressé 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: Information

L'Occupant est tenu d'informer directement la Commune par écrit lorsqu'un changement statutaire ou un changement de signataire intervient au sein de l'association

Le service communal de contact avec lequel l'Occupant communiquera est le service Financier, Administratif et Socio-économique du Département Infrastructures et Développement Urbain. La Commune communiquera sans délai à l'Occupant tout éventuel changement de service communal de contact.

Article 14: Attribution de compétences

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.

*
* *

Fait à Bruxelles, le 2022.

Chacune des parties reconnaissant, par la signature de la présente, en avoir reçu un exemplaire.

Pour la Commune,

La Secrétaire Communale f.f,

L'Echevin des Travaux Publics
délégué,

Marijke AELBRECHT

Jef VAN DAMME

Pour l'occupant,

M. Omar GUERTIT pour l'association de fait « Espace Lessines »

Mme Samia EL YAHYAOUÏ pour l'association de fait « les Handik'apables »

Mme Soumaya CHIKRI pour l'association « Amana Montessori »