

**CONVENTION D'OCCUPATION**

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 Madame Marijke Aelbrecht, Secrétaire faisant fonction, agissant en exécution de la délibération adoptée par le Collège des bourgmestre et échevins en sa séance du 03 février 2022 en vertu de l'article 232 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **La Commune** »,

et

De seconde part, l'a.s.b.l. MOLENBEEK VIVRE ENSEMBLE dont le siège social est situé à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre, 15. dont les statuts furent publiés aux annexes du Moniteur Belge le 27 février 2004 modifié le 30 juin 2021 portant le numéro d'entreprise 0449.487.409, ici représentée par Madame Khadija ZAMOURI en sa qualité de Présidente, agissant en vertu de l'article 11 des statuts précités, 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, rue Pierre-Victor Jacobs, 17-19, étant répertorié au Cadastre dans la 2ème Division, Section B, numéro 418 z2.

Par la présente, la Commune concède à l'occupant le droit d'occuper la salle polyvalente du rez-de-chaussée.

L'Occupant assurera une bonne communication concernant l'utilisation de la salle polyvalente ainsi que la salle annexe par les acteurs de terrain (associations, habitants, commune...)

**ARTICLE 2 : DURÉE**

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans dans le cadre d'un programme de la Politique de la Ville.

Elle prend cours à la date de la signature de la présente.

La convention peut être reconduite par période de 3 ans, pour autant que l'Occupant fasse une demande Collège 1 mois avant la fin de l'échéance de la convention.

Les deux parties auront la faculté de renoncer à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, devant être notifié par lettre recommandée.

**ARTICLE 3 : AFFECTATION**

L'occupation se fait dans le cadre d'un projet subsidié par la Politique de la Ville.

Les installations en question sont mises à la disposition de l'Occupant qui les utilisera dans le but d'y développer une organisation de permanences sociales, d'animation socioculturelle et sociosportive au sein des quartiers de Molenbeek-Saint-Jean.

Aucun changement d'affectation n'est toléré.

L'Occupant s'interdit d'accomplir sur les lieux des actes de commerce ou toute autre activité tombant sous

l'application de la Loi sur les Baux commerciaux du 30 avril 1951.

#### **ARTICLE 5 : INTERDICTIONS**

Il lui est interdit de procéder sous- occupation totale le 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 6: ETAT DES LIEUX**

Les lieux sont mis à la disposition de l'Occupant dans l'état où ils se trouvent, bien connus de cette dernière qui déclare les avoir visités et examinés dans tous les détails.

Un reportage photo qui fera office d'état des lieux d'entrée sera dressé par un géomètre communal accompagné d'une personne déléguée par l'Occupant à cette occasion, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

Un reportage photographique sera effectué après occupation dans les mêmes conditions que le 1<sup>er</sup> 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.

Dans l'hypothèse où celles-ci 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.

#### **ARTICLE 7 : LOYER**

L'occupanoccupera les lieux à titre gratuit.

#### **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**

Toutes les consommations sont à charge de l'occupant qui ouvrira les compteurs d'eau, gaz et électricité à son nom.

Les compteurs suivants devront être ouverts au nom du locataire:

Compteur	N°	Code EAN
<b>électricité</b>	N°61.438.655	EAN 541448965000553403
<b>Gaz</b>	N° 30328679	EAN 541448912000115650
<b>Eau</b>	N°1314465	/

#### ARTICLE 10 : 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<sup>er</sup>, 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 11 : 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 12 : 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 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 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, le .....2022, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

**Pour l'Occupant,**  
La présidente,

Khadija ZAMOURI

**Pour la Commune,**

Par ordonnance,  
Secrétaire faisant fonction,

Pour la Bourgmestre,  
L'Echevin des propriétés communales,

Marijke Aelbrecht,

Jef VAN DAMME.