



## CONVENTION

Ville de Bruxelles et La montagne magique - Théâtre des jeunes de la Ville de Bruxelles ASBL

Entre:

**La Ville de Bruxelles,**

représentée par

son Collège des Bourgmestre et Echevin-es au nom duquel agissent Philippe CLOSE, Bourgmestre

et Dirk LEONARD, Secrétaire de la Ville,

en exécution d'une décision du Conseil communal du

, laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale,

ci-après dénommée « La Ville »,

ET

**L'ASBL «La montagne magique, Théâtre des jeunes de la Ville de Bruxelles »** (n° d'entreprise : 456.795.863) dont le siège social est situé

Rue Marais 57

à 1000 Bruxelles

représentée par sa Présidente, Madame Delphine HOUBA, ci-après dénommée « l'occupante », conformément aux statuts de l'asbl, publiés au Moniteur belge le 06/10/2021.

### PREAMBULE

#### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

##### Historique

Le Théâtre La montagne magique est un centre de diffusion, d'animation, de formation, de résidence d'artistes et de documentation théâtrales destiné à l'enfance et à la jeunesse et à tous les professionnels de l'éducation et de la création artistique jeune public.

En 1952 le bâtiment est acheté par la Ville et des salles de cours sont aménagées.

En 1972, il est désaffecté, mais peu de temps après, un premier projet culturel y voit le jour. On y ouvre une école de théâtre, qui forme de futurs comédien·nes professionnel·les pour enfants. Pendant 10 ans, des candidat·es sont sélectionné·es et jouissent d'une bourse d'études octroyée par la Ville de Bruxelles. Après la fermeture de l'école vient l'abandon.

En 1995, l'Echevinat des Beaux-Arts et de la Jeunesse de la Ville de Bruxelles demande à Roger Deldime et Jeanne Pigeon de redonner vie au *Théâtre des Jeunes*, jadis lieu de formation de comédien·nes désireux·ses de se consacrer à l'enfance et la jeunesse. Nombreux·ses, en effet, sont ceux qui y ont fait leurs premiers apprentissages, contribuant ainsi à la naissance, dans les années 70-80, d'une nouvelle génération de compagnies théâtrales professionnelles pour l'enfance et la jeunesse en Belgique francophone.

Forts de leur expérience, Roger Deldime et Jeanne Pigeon proposent aux autorités municipales de Bruxelles de réaliser un programme permanent d'éducation artistique qui habituera les jeunes à voir du théâtre en spectateur·trices avisé·es et les incitera à le pratiquer en apprenti·es créatif·ves. Qui sensibilisera en même temps les enseignant·es et les parents aux arts vivants de la scène pour en faire des partenaires impliqué·es. Qui favorisera l'ouverture culturelle de l'école et de la famille.

Le lieu tombant en ruines : la Ville de Bruxelles procède, en urgence, à l'aménagement et à la sécurisation du rez-de-chaussée (gradins, scène, équipements techniques). Le théâtre s'appellera *La montagne magique* en référence au roman initiatique éponyme. Une aventure extraordinaire commence à la rue du Marais, en plein cœur de Bruxelles.

Finalement, en 1995, la Ville de Bruxelles crée le théâtre La montagne magique et vient s'installer dans le bâtiment. Dans un premier temps, le théâtre intègre le bâtiment dans des situations très précaires : seul le rez-de-chaussée bénéficie d'une légère rénovation. Le projet avance néanmoins très vite, et l'on entame les gros travaux de rénovation durant la deuxième année d'existence de La montagne Magique.

1999 : vu le succès fulgurant des diverses activités du théâtre, la Ville de Bruxelles décide de restaurer la belle mais vétuste maison patricienne. De style néo-classique et datant du début du 19e siècle, la bâtisse sera donc entièrement rénovée réussissant un bel équilibre entre le maintien de son antique charme apollinien et une réalisation fonctionnelle conforme aux activités développées par La montagne magique : trois salles de spectacles avec plateaux équipés, ateliers d'initiation théâtrale et d'expression créative, bureaux pour la gestion administrative, locaux techniques et de manutention, salles pour les répétitions et les réunions, centre de documentation, hall d'accueil et foyer. Première en Belgique francophone : toute l'année, du théâtre professionnel pour les jeunes dans un vrai théâtre professionnel, comme pour les adultes, avec ses scènes, ses loges, ses lumières, ses fauteuils rouges.

Depuis septembre 2000, La montagne Magique dispose de trois salles de spectacles, d'espaces d'accueil, de bureaux, d'une bibliothèque et de locaux pour séminaires, formations et ateliers, qui garantissent la qualité du déroulement des différentes missions qu'elle s'est fixées pour objectif.

En 2015, la nouvelle direction poursuit l'aventure et ouvre le lieu aux résidences de recherche et de création pour les compagnies et les artistes. Les festivals internationaux « L'art et les tout-petits », « Paroles au solstice » sont complétés par un troisième événement : le festival « Export/Import. »

La montagne magique est devenue une figure de proue de l'éducation artistique de la jeunesse en Fédération Wallonie-Bruxelles et à l'international.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention est destinée d'une part à préciser les droits et obligations des deux co-contractant-es dans le cadre des missions confiées par la Ville à l'occupante, et d'autre part à fixer les modalités et les conditions de mise à disposition de(s) bâtiment(s).

Sans préjudice aux différentes dispositions, la présente convention est réputée remplacer les autres conventions qui auront été conclues, ayant le même objet.

La présente convention ne tombe pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ni de la législation relative aux baux à loyer.

### **ARTICLE 2 - MISSIONS**

La Ville de Bruxelles charge l'occupante, conformément à l'objet de ses statuts article 3, d'assurer la promotion du théâtre pour les jeunes.

L'association a pour buts spécifiques :

- La programmation, soit en production, soit en achat, de spectacle « jeune public » à destination des écoles d'expression française situées sur le territoire de la Ville de Bruxelles, en collaboration avec les autorités pédagogiques de la Ville en priorité ainsi que toute école non Ville de Bruxelles,
- L'accueil des finalisation publiques des projets artiste-école pour toutes les institutions scolaires qui y participent,
- L'organisation de stages, de formations, d'ateliers en éducation artistique et culturelle destinés aux institutions et/ou aux futurs enseignant-es, aux classes et au tout public,
- L'accueil des résidences de recherche et de création artistique,
- L'accueil de visiteurs du centre de documentation.

L'occupante peut entreprendre toute activité et accomplir tout acte qui contribue à la réalisation de l'objet de la présente convention ou qui s'y rapporte directement ou indirectement. Elle peut notamment prêter son concours, collaborer et s'intéresser à toute association, entreprise, institution et organisme ayant un objet social analogue, connexe ou susceptible de contribuer à la réalisation des missions de la présente convention.

A cette fin, la Ville met à disposition de l'occupante, à titre gratuit, le bien sis 57, rue du Marais, à 1000 Bruxelles.

#### *Espaces*

Le bâtiment comprend :

Au rez-de-chaussée, un porche d'entrée qui donne sur le hall d'accueil. Une cage d'escalier se situe à gauche du porche et mène aux étages. Le hall d'accueil donne accès au fond à la salle de spectacle Agora (250 places), au-dessous de gradin et au foyer. Un escalier à droite du hall d'accueil mène vers les bureaux et un escalier à gauche vers la salle Iota et la cuisine. A l'arrière de la salle Agora, il y a des loges qui donnent sur la cour arrière et le jardin. Une sortie de secours se situe à gauche du jardin.

A gauche de la scène Agora, se situent un espace technique, les coulisses et une sortie de secours vers la Cour de l'Ecole Gatti de Gamond (qui est aussi un accès aux déchargement et chargement des décors destinés à la salle Agora et la salle Iota via un monte-charge).

- Au premier étage, il y a une zone administrative avec bureaux, cuisine et toilettes. S'y trouve aussi la Salle Iota (130 places) avec sortie de secours sur le jardin.
- Au deuxième étage, sont installées 3 salles d'ateliers, 2 salles polyvalentes, des toilettes et une douche. Deux sorties de secours, dont une impraticable via les toits.
- Au troisième étage, dans le grenier et sous le toit, est logée la Salle Archaïa (80 places). Il y a aussi des toilettes et un débarras.
- Les trois étages sont desservis par un ascenseur situé dans la cage d'escaliers.
- Les deux salles de spectacles sont reliées par un monte-charge.

Les salles, plans et grills techniques seront annexés à la fiche administrative et technique en annexe de la convention.

La capacité des différentes salles et le descriptif de certains équipements seront également reprises dans la fiche administrative et technique

### **ARTICLE 3 - CESSION DU DROIT D'OCCUPATION**

Les droits conférés par la présente convention ne peuvent faire l'objet d'une cession en tout ou en partie, sans le consentement exprès, préalable et écrit de la Ville. Toute demande devra être accompagnée d'un projet de convention spécifique. Si la Ville donne son consentement pour la cession du droit, l'occupante informera la Ville sur l'occupation et lui transmettra copie des pièces, contrats ou conventions liant l'occupante au-à la nouveau-elle occupant.e.

L'occupante sera tenu de se conformer aux observations et recommandations qui lui seraient faites à ce sujet par la Ville qui se réserve le droit de s'opposer à toute occupation qu'elle jugerait inopportune ou de la subordonner au respect de certaines conditions, et sans devoir justifier sa décision. Aucune indemnité de la Ville ne sera due de ce fait.



#### **ARTICLE 4 - DESTINATION/USAGE DES LIEUX**

##### ***Destination***

Les locaux seront affectés à la réalisation des missions décrites à l'article 2 de la présente, conformément aux statuts de l'occupante.

L'occupante ne pourra en aucun cas changer la destination des lieux sans le consentement exprès, préalable et écrit de la Ville.

##### ***Usage des lieux***

L'occupante s'engage à ne présenter aucune activité susceptible de porter atteinte à la réputation des immeubles, de déprécier ou détériorer ceux-ci.

Elle ne peut, notamment encombrer ou laisser encombrer par des personnes dont elle répond, les entrées ; couloirs et autres parties des immeubles, par des colis ou objets quelconques ni faire usage de machines trépidantes et/ou bruyantes ou dont l'emploi pourrait troubler les voisin-es ou la jouissance paisible des immeubles voisins.

Sont interdits notamment, la détention et l'usage de bonbonnes de gaz, d'appareils non parfaitement conditionnés, de conduites, de câbles, de fils et flexibles non réglementaires.

La Ville ne devra jamais justifier d'un refus éventuel et peut subordonner son accord à certaines conditions. Aucun de ces deux cas ne peut donner lieu à un recours de la part de l'occupante.

L'occupante permettra en tout temps les travaux d'installation, de réparation, de modification ou de visite des colonnes montantes, branchement ou dérivation pour eau, gaz ou électricité qui seraient à effectuer dans les lieux mis à disposition.

#### **ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX/INVENTAIRES**

Il sera procédé au plus tard le jour de la prise de possession des lieux, à un état des lieux d'entrée et de sortie ainsi qu'à l'établissement d'un inventaire du matériel appartenant à la Ville de Bruxelles. Cet inventaire sera tenu à jour par l'occupante et fera l'objet d'une vérification contradictoire une fois par an à la date du 31 mai. La Ville dressera une fiche technique reprenant les éléments techniques et administratifs liés au bâtiment occupé en collaboration avec l'occupante.

#### **ARTICLE 6 – ENTRETIEN/GARDE-SURVEILLANCE/NETTOYAGE**

En sa qualité d'occupante des locaux mis à disposition, et pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par la présente convention, l'occupante est, du seul point de vue de sa responsabilité et de ses obligations, assimilée à une locataire et tenue de remplir toutes les obligations qui sont définies par le Code Civil, les lois, arrêtés et règlements en la matière.

L'occupante s'engage à entretenir les locaux et le matériel mis à sa disposition de façon raisonnable, à savoir de manière prudente, attentive, soucieuse des biens ou intérêts qui lui sont confiés comme s'il s'agissait des siens. Elle veillera notamment au nettoyage des espaces mis à disposition. Elle assurera en outre le bon entretien et contrôle de son propre matériel et l'entretien de l'équipement technique mis à sa disposition.

L'occupante signalera sans délai à la Ville la nécessité de toutes réparations d'immeuble lui incombant, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes les conséquences dommageables, dont la Ville ne peut en aucun cas être tenue responsable en l'absence de pareil avis.

L'occupante souffrira, sans indemnité, l'exécution de toutes les réparations effectuées par la Ville qui pourraient devenir nécessaires pendant la durée de la convention. Afin de permettre à la Ville la bonne et prompte exécution de ses obligations, l'occupante donnera accès aux services techniques de celle-ci aux fins de procéder aux inspections et réparations nécessaires. L'occupante s'engage formellement et sans réserve à faire en sorte de laisser visiter les lieux concédés à tout moment par les agent-es de la Ville.

Toutefois, sauf en cas de réparations urgentes, ces visites n'auront lieu qu'à des moments déterminés de commun accord par les parties dans la mesure du possible, de manière à n'occasionner que le moins de dérangement possible à l'occupante.

A défaut des parties de s'entendre à l'expiration de la présente convention sur les montants des dégâts imputables à l'occupante, ce montant sera déterminé par les tribunaux compétents.

La Ville se référera aux usages en matière de baux civils quant à la conservation des locaux mis à disposition.

La Ville s'engage à prendre en charge les frais de réparation, d'entretien, de sécurité et de modification des bâtiments, travaux et aménagements dont la réalisation se fera en concertation avec l'occupante chaque fois qu'ils pourraient avoir des conséquences sur les activités dont elle assure le fonctionnement.

La Ville s'engage à passer les contrats d'entretien et de contrôle nécessaires des locaux et des installations (électricité, alarme anti-incendie, ...).

#### **ARTICLE 7 - SERVICES (Gaz, eau, électricité, frais de bureau,...etc)**

La Ville s'engage à prendre en charge les frais de fonctionnement des bâtiments. Il s'agit des frais de consommation d'eau, d'électricité, de gaz et de sécurité (alarmes incendie, capteurs de fumée, extincteurs).

La Ville s'engage également à prendre en charge les frais postaux.

Les contrats d'entretien, les numéros de compteurs, les lignes téléphoniques concernés seront repris dans la fiche technique du/des bien(s) qui sera gérée et mise à jour au sein du département Culture, Jeunesse et Sports en collaboration avec l'occupante.

Le cas échéant, l'occupante devra notamment se raccorder au réseau de télédistribution et veillera à s'adresser à cet effet à une firme installatrice. Il ne pourra en aucun cas être fixé ou déposé une installation particulière et personnelle sur le toit ou sur la façade, comme une antenne.



Tous les autres frais de fonctionnement seront à charge de l'occupante. La Ville pourra intervenir, le cas échéant, pour des besoins précis.

#### **ARTICLE 8 – FICHE ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE**

L'occupante s'engage à compléter la fiche administrative et technique annexée à la présente convention et relative au bâtiment mis à disposition dans le cadre des missions qui lui sont confiées par la Ville.

Cette fiche technique fera l'objet d'une mise à jour/actualisation au niveau des obligations de chacune des parties et pourra évoluer en fonction des dispositions et réglementation en la matière.

L'occupante engage sa responsabilité dans le respect et la bonne tenue des entretiens qui lui incombent

#### **ARTICLE 9 – SUBVENTION**

Dans la limite des crédits disponibles et sous réserve de l'approbation du budget par le Conseil communal, la Ville de Bruxelles s'engage à mettre tout en œuvre afin d'allouer chaque année un subside au profit de l'occupante afin que cette dernière puisse exécuter les missions telles que décrites dans la présente convention.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX MODIFICATIFS**

L'occupante ne pourra pas exécuter de travaux de modifications ni de transformations aux constructions, équipements, abords, clôtures, plantations, sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit de la Ville. A défaut de cette autorisation, la Ville aura le droit de faire à tout moment rétablir les lieux dans leur état antérieur aux travaux aux frais de l'occupante et de réclamer des dommages et intérêts s'il y a lieu.

Toute amélioration, transformation ou construction nouvelle qui serait réalisée par l'occupante deviendrait de plein droit la propriété de la Ville, sans indemnité en fin de mise à disposition.

#### **ARTICLE 11 - RESPONSABILITE DE L'OCCUPATION**

L'occupante sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation de l'immeuble. Elle exonère la Ville de toute responsabilité à cet égard et est tenue de garantir cette dernière contre toute action qui pourrait lui être intentée du chef d'occupation par convention et des accidents qui pourraient en résulter.

#### **ARTICLE 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES (Rapport annuel d'activité, Recettes, comptes et bilan)**

L'occupante s'engage à tenir la Ville informée de tout élément touchant à son activité artistique et pédagogique.

L'occupante ne pourra entreprendre l'exploitation d'aucun autre théâtre sans l'accord préalable de la Ville.

L'occupante s'engage en outre à présenter chaque année à la Ville le programme des diverses activités, ainsi que l'inventaire des biens mobiliers dans un document annexe.

L'occupante pourra se procurer des recettes propres en demandant une participation financière aux spectateur-trices, aux participant-es à ses formations pédagogiques et aux écoles où elle organise des ateliers. Elle pourra également vendre ses productions théâtrales en tournée dans d'autres lieux. Ces recettes devront apparaître aux comptes et bilans.

L'occupante s'engage, conformément aux dispositions de la loi du 14 novembre 1983 relative au contrôle de l'octroi et l'emploi de certaines subventions, à soumettre au plus tard le 31 mai de l'année de l'octroi du subside, à la Ville de Bruxelles ses comptes, bilans ainsi qu'un rapport d'activités, de gestion et de situation financière arrêtés au 30 juin de l'année précédente permettant d'apprécier si la subvention a été utilisée aux fins pour lesquelles elle a été octroyée.

L'occupante doit utiliser le subside aux fins pour lesquelles il lui a été accordé. En cas de non-utilisation de tout ou partie du subside, ou en cas d'utilisation à des fins autres que celles pour lesquelles il a été octroyé, la partie du subside non utilisée ou utilisée à des fins autres que celles pour lesquelles il a été octroyé doit être remboursé à la Ville de Bruxelles au plus tard le dernier jour de la saison culturelle concernée.

A défaut, la somme due portera intérêt au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure préalable à partir du jour de paiement du subside.

#### **ARTICLE 13 - COMMUNICATION/VALORISATION**

L'occupante s'engage à mentionner sur ses supports de communication l'implication de la Ville, sous forme de logo de la Ville ou de mention(s) reprenant le soutien de la Ville de Bruxelles dans le cadre de ses activités. Les mentions qui sont susceptibles d'évoluer seront transmises par la Ville à l'occupante.

#### **ARTICLE 14 - ASSURANCES**

##### **§1. Risque d'incendie**



La Ville a contracté une assurance pour les lieux qui font l'objet de la présente convention et couvrant les risques d'incendie, d'explosion et des dégâts des eaux. Il est entendu qu'il s'agit uniquement du risque d'incendie du complexe immobilier à l'exclusion des biens meubles qui sont la propriété de l'occupante. La Ville fera assurer le recours des tiers au profit de l'occupante.

A partir de la mise à disposition des lieux, l'occupante devra assurer à ses frais, au moins contre le risque d'incendie, d'explosion et des dégâts des eaux, le mobilier, le matériel, les équipements, les marchandises et tous les objets lui appartenant et dont elle aura la garde.

Cette assurance stipulera un abandon de recours en faveur de la Ville et de toutes les occupant-es sur base des articles 1382 à 1386 du Code Civil. Une copie de cette police et des quittances sera produite à la Ville à sa demande. Il est précisé que, de manière générale, l'occupante déclare expressément renoncer sans réserve à tous les recours qu'elle pourrait exercer aux termes des articles 1382 à 1386 et 1721 du code civil, contre la Ville.

Cette police comportera pour l'assureur-euse, l'interdiction de la résilier sans préavis d'un mois notifié à la Ville.

Dans la limite des polices d'assurance dont question ci-avant, les parties de la présente convention renoncent réciproquement à tous les recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre.

L'occupante fera assurer les glaces contre tout accident. La Ville assure les biens meubles qui lui appartiennent.

## **§2. Responsabilité civile**

Lors de la signature des présentes, l'occupante fournira la preuve qu'une assurance couvrant sa responsabilité civile résultant de son occupation des lieux a été souscrite.

Une clause devra prévoir que la compagnie d'assurances s'engage à informer la Ville de toutes modifications, suspensions, résiliations de la police et à n'en faire usage qu'un mois après la notification ainsi faite à la Ville. Après signature, une copie certifiée conforme de la police sera immédiatement remise à la Ville.

## **§3. Responsabilité civile objective**

L'occupante est tenu de contracter une assurance en responsabilité civile objective en sa qualité d'exploitante de lieu accessible au public, conformément à la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions et ses arrêtés d'exécution des 28 février et 5 août 1991.

Ces polices d'assurance seront souscrites à charge des budgets prévus à l'article 8 de la présente convention.

## **ARTICLE 15 – AUTORISATION ET PERMIS**

L'occupante devra requérir toutes les autorisations et permis, en rapport à l'occupation des lieux et l'exercice de ses activités, exigées par la réglementation en vigueur et sera seule responsable du respect et du bon octroi de ceux-ci.

## **ARTICLE 16 – RECOMMANDATIONS EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Pionnière dans l'engagement et la prise de mesures concrètes en faveur du développement durable, la Ville a élaboré un plan d'actions transversales qu'elle souhaite voir appliquer au sein des infrastructures culturelles mises à disposition.

Dans le cadre de cet engagement, la Ville recommande dès lors à l'occupante une prise en compte, dans la gestion de l'infrastructure mise à disposition, d'objectifs fondamentaux qui concernent prioritairement la bonne gouvernance, la gestion responsable des ressources naturelles, le développement urbain harmonieux, la cohésion sociale ainsi que les solidarités renforcées.

Plus spécifiquement au regard des articles 7 et 9 de la présente convention – en lien avec les frais pris en charge par la Ville, celle-ci invite l'occupante à adopter une attitude responsable face à l'environnement. Son évaluation figurera clairement dans le rapport annuel de fonctionnement de l'occupante.

## **ARTICLE 17 – RECOMMANDATIONS EN LIEN AVEC LES THEMATIQUES TRANSVERSALES**

La Ville de Bruxelles souhaite partager, avec les structures qu'elle soutient financièrement, les valeurs et les thématiques transversales inhérente à sa politique culturelle. Ces dernières peuvent se décliner à tous les niveaux d'un projet culturel : administration, production, diffusion, communication, direction artistique et technique et gestion journalière.

La Ville de Bruxelles invite l'occupante à être vigilante à l'égard de ces thématiques et à développer des projets les respectant afin de proposer un cadre inclusif non seulement pour le public mais également les collaborateur-trices permanent-es ou temporaires.

Les thématiques sont :

- *Développement durable* : « Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »<sup>1</sup> Il repose sur 3 piliers : maintenir l'intégrité de l'environnement, assurer l'équité sociale et viser l'efficacité économique.
- *Accessibilité* : mettre en place et promouvoir des projets culturels où un maximum de freins sont diminués ou enlevés : frein économique (tarif attractif), frein informationnel et frein organisationnel (facilité d'inscription.)
- *Handicap* : lutter contre les discriminations envers les personnes en situation de handicap et le validisme (le validisme se caractérisant par la conviction de la part des personnes valides que leur absence de handicap et/ou leur bonne santé, leur confère une position plus enviable et même supérieure à celle des personnes en situation de handicap). Les projets peuvent aussi avoir pour objectif de soutenir l'accessibilité universelle soit l'accessibilité à tout pour tou-te-s.

<sup>1</sup> rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous, 1987



- *LGBTQIA+* : Le terme « LGBTQIA+ » a pour ambition d'englober tout le spectre de la fluidité du genre et des identités sexuelles, les projets permettront une compréhension pour favoriser l'acceptation de chacun-es.
- *Égalité de genres* : L'objectif général est de lutter contre toute forme de discrimination selon le critère du sexe, de promouvoir l'égalité des femmes\* et des hommes\* à tout niveau de la société et d'ancrer cette égalité dans les pratiques et mentalité (Il est entendu par femme, toute personne s'identifiant comme telle/Il est entendu par homme, toute personne s'identifiant comme tel).

#### **Article 18 – ARCHIVES**

L'occupante s'engage à donner à la Ville (Service des Archives), qui les accepte, les archives produites par l'occupante. La présente obligation fera l'objet d'une convention de don d'archives entre la Ville et l'occupante.

#### **ARTICLE 19 - DUREE**

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle prend cours à la date de la prise d'effet de la convention d'occupation.

Elle pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis d'un an.

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suppression et/ou de l'annulation par l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

#### **ARTICLE 20 - RESILIATION**

Hormis les cas de la résiliation de commun accord et des autres hypothèses de cessation prévues au sein de la présente, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention, notamment dans les cas suivants : dissolution de l'occupante, manquements graves du/de la co-contractant-e à ses obligations, liquidation judiciaire de l'occupante, cessation par l'occupante pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition, condamnation pénale de l'occupante la mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité, infraction à la réglementation - applicable à un titre quelconque - à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet ou encore en cas de nécessité de procéder à une restructuration entraînant la vente, la démolition totale ou partielle de(s) immeuble(s) objet de la convention.

Cette résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette résiliation pourra intervenir sans autres formalités que l'envoi d'une lettre recommandée, avec préavis de d'un an prenant cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui de la date d'envoi de ladite lettre.

La Ville se donne également le droit de résilier la convention, immédiatement et sans préavis, s'il apparaît que la gestion du théâtre ne peut être assurée moyennant une intervention pécuniaire supérieure aux budgets que la Ville a prévus à cet effet.

La résiliation de la présente convention met automatiquement fin à l'occupation des locaux mis à disposition de l'occupante par la Ville.

#### **ARTICLE 21 - EXPROPRIATION OU REQUISITION**

En cas d'expropriation et de réquisition des lieux occupés, l'occupante ne pourra réclamer aucune indemnité à la Ville. Elle ne pourra faire valoir ses droits que contre un-e autre expropriant-e ou pouvoir requérant.

#### **ARTICLE 22 - LITIGES**

Tous conflits et différends pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent contrat seront de la seule compétence des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

#### **ARTICLE 23 - FRAIS**

Tous les frais, taxes, droits et honoraires relatifs à la présente convention seront supportés par l'occupante.

#### **ARTICLE 24 - IMPOTS ET CHARGES INDIVIDUELLES**

Tous impôts ou taxes quelconques relatifs aux lieux mis à la disposition de l'occupante, à leur occupation ou à l'activité qui y est exercé par l'occupante, qu'ils soient levés par l'Etat, la Province, La Communauté, la Région, l'Agglomération, la Commune ou tout autre pouvoir public existant ou futur, sont à charge exclusive de la Ville.

Fait à Bruxelles, le

En deux originaux dont chacune des parties retenant le sien.

Pour la Ville de Bruxelles,

Philippe CLOSE  
Bourgmestre

Dirk LEONARD  
Secrétaire de la Ville



Pour l'ASBL,

Delphine HOUBA  
Présidente



## OVEREENKOMST

Stad Brussel en La montagne magique - Théâtre des jeunes de la Ville de Bruxelles  
VZW

Tussen:

### **De Stad Brussel,**

vertegenwoordigd door

haar college van burgemeester en schepenen, namens wie Philippe CLOSE optreedt, Burgemeester

en Dirk LEONARD, Stadssecretaris,

ter uitvoering van een besluit van de Gemeenteraad van

, dat niet onder een maatregel voor algemeen toezicht valt,

hierna "De Stad" genoemd,

EN

**DE VZW "La montagne magique, Théâtre des jeunes de la Ville de Bruxelles"** (ondernemingsnr.: 456.795.863) waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in

Broekstraat 57

in 1000 Brussel

vertegenwoordigd door haar voorzitter, mevrouw Delphine HOUBA, hierna genoemd "De gebruiker van het gebouw", overeenkomstig de statuten van de vzw, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 06/10/2021.

### **INLEIDING**

#### **WORDT HET VOLGENDE UITEENGEZET:**

#### **Geschiedenis**

La montagne magique is een centrum voor de verspreiding, animatie, artistieke residenties, educatie en documentatie omtrent theater dat op kinderen en jongeren is gericht en iedereen die betrokken is bij educatie en artistieke creatie voor een jong publiek.

In 1952 werd het gebouw gekocht door de Stad en werden er klaslokalen ingericht.

In 1972 werd het buiten gebruik gesteld, maar kort daarna zag een eerste cultureel project er het levenslicht. Er werd een theaterschool geopend waar toekomstige professionele acteurs voor kinderen werden opgeleid. Gedurende 10 jaar worden kandidaten geselecteerd en beloond met een beurs van de Stad Brussel. Na de sluiting van de school wordt het gebouw aan zijn lot overgelaten.

In 1995 vraagt de schepenen van Schone Kunsten en Jeugd van de Stad Brussel aan Roger Deldime en Jeanne Pigeon om het *Théâtre des Jeunes* nieuw leven in te blazen, vroeger een vormingscentrum voor acteurs die zich wilden toeleggen op kinderen en jongeren. Talrijk zijn zij die er hun eerste lessen volgen met als gevolg in de jaren 70 en 80 het ontstaan van een nieuwe generatie professionele theatergezelschappen voor kinderen en jongeren in Franstalig België.

Op basis van hun ervaring stellen Roger Deldime en Jeanne Pigeon aan de Brusselse stedelijke overheden voor om een permanent kunsteducatieprogramma op te zetten dat jongeren zou leren om theater te zien als geïnformeerde toeschouwers en hen zou aanmoedigen om het te beoefenen als creatieve leerlingen. Dit zal ook het bewustzijn van leerkrachten en ouders over de podiumkunsten vergroten, waardoor zij betrokken partners worden. Wat culturele openheid op school en in het gezin zal bevorderen.

Omdat de plek in verval raakt, gaat de Stad Brussel in allerijl over tot de inrichting en beveiliging van de benedenverdieping (tribunes, podium, technische uitrusting). Het theater gaat *La montagne Magique* heten, naar de gelijknamige roman. Een buitengewoon avontuur begint in de Broekstraat, in hartje Brussel.

Uiteindelijk richt de Stad Brussel in 1995 het Théâtre La montagne magique op dat zijn intrek neemt in het gebouw. Aanvankelijk betreft het theater het gebouw in een zeer precaire situatie, waarbij alleen de benedenverdieping een kleine renovatie ondergaat. Desondanks gaat het project heel snel vooruit en de grote renovatiewerkzaamheden worden tijdens het tweede jaar van het bestaan van La montagne magique aangevat.

In 1999 beslist de Stad Brussel, gezien het duizelingwekkende succes van de verschillende activiteiten van het theater, om het mooie maar vervallen patriciërshuis te restaureren. Het gebouw is gebouwd in neoklassieke stijl aan het begin van de 19e eeuw en wordt volledig gerenoveerd, waarbij een goed evenwicht wordt gevonden tussen het behoud van de oude Apollinische charme en het creëren van een functionele structuur die past bij de activiteiten van La montagne magique: drie theaterzalen met volledig uitgeruste podia, workshops voor theaterinitiatie en creatieve expressie, administratieve kantoren, technische ruimtes en onderhoudsruimtes, repetitie- en vergaderruimtes, een documentatiecentrum, een ontvangstruimte en een foyer. Een primeur in Franstalig België: het hele jaar door professioneel theater voor jongeren in een echt professioneel theater, net als voor volwassenen, met zijn podia, kleedkamers, lichten en rode zetels.

Sinds september 2000 beschikt La montagne magique over drie theaterzalen, onthaalruimtes, kantoren, een bibliotheek en zalen voor seminars, opleidingen en workshops, waardoor de kwaliteit van de verschillende opdrachten die het theater zich heeft gesteld wordt gewaarborgd.

In 2015 zet de nieuwe directie het avontuur voort en stelt de locatie open voor residenties voor onderzoek en creatie voor gezelschappen en kunstenaars. De internationale festivals "L'art et les tout-petits" en "Paroles au solstice" worden aangevuld met een derde evenement: het Export/Import Festival.

La montagne magique is uitgegroeid tot een leider in artistieke educatie voor jongeren, internationaal en in de Fédération Wallonie-Brussel.



## **IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:**

### **ARTIKEL 1 – VOORWERP**

Het doel van deze overeenkomst is om de rechten en plichten van de twee medecontractanten te specificeren in het kader van de taken die door de Stad aan de gebruiker van het gebouw worden toevertrouwd, en om de voorwaarden voor de terbeschikkingstelling van het (de) gebouw(en) vast te leggen.

Onverminderd de verschillende bepalingen wordt deze overeenkomst geacht in de plaats te komen van alle andere overeenkomsten die eventueel met hetzelfde doel zijn gesloten.

Deze overeenkomst valt niet onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur of de wetgeving met betrekking tot huurcontracten.

### **ARTIKEL 2 - OPDRACHTEN**

In overeenstemming met het voorwerp van zijn statuten artikel 3 belast de Stad Brussel de gebruiker van het gebouw met het promoten van theater voor jongeren.

De vereniging heeft als specifieke doelstellingen:

- Programmering, door productie of aankoop, van voorstellingen voor een “jong publiek”, bestemd voor Franstalige scholen die op het grondgebied van de stad Brussel liggen, in samenwerking met de onderwijsautoriteiten van de Stad als prioriteit, evenals alle scholen buiten de Stad Brussel.
- Het organiseren van publieke finales van kunstenaar-school projecten voor alle deelnemende scholen.
- Het organiseren van stages, opleidingen en workshops in kunst- en cultuureducatie voor instellingen en/of (toekomstige) leerkrachten ter plaatse, klassen en het grote publiek, evenals workshops en evenementen op het gebied van kunstzinnige expressie in verschillende scholen,
- Het organiseren van residenties voor onderzoek en artistieke creatie.
- Het ontvangen van bezoekers in het documentatiecentrum.

De gebruiker van het gebouw mag elke activiteit ondernemen en elke handeling verrichten die bijdraagt aan of direct of indirect verband houdt met het bereiken van het doel van deze overeenkomst. In het bijzonder mag hij zijn steun verlenen aan, samenwerken met en een belang nemen in elke vereniging, onderneming, instelling of instantie met een soortgelijk of verwant maatschappelijk doel of dat kan bijdragen aan de verwezenlijking van de doelstellingen van deze overeenkomst.

Daarom stelt de Stad het pand aan de Broekstraat 57, 1000 Brussel, gratis ter beschikking aan de gebruiker van het gebouw.

#### *Ruimten*

Het gebouw bestaat uit:

- Op de begane grond, geeft een portiek toegang tot de ontvangsthal. Een trappenhuis links van het portiek leidt naar de bovenverdiepingen. De ontvangsthal geeft aan de achterkant toegang tot de Agora-zaal (250 zitplaatsen), onder de tribunes en de foyer. Een trap rechts van de ontvangsthal leidt naar de kantoren en een trap links naar de Iota-zaal en keuken.

Aan de achterkant van de Agora-zaal zijn er kleedkamers met uitzicht op de binnenplaats en de tuin aan de achterkant. Links van de tuin bevindt zich een nooduitgang.

Aan de linkerkant van het Agora-podium is een technische ruimte, de backstage en een nooduitgang naar de binnenplaats van de Ecole Gatti de Gamond (wat ook een toegangspunt is voor het lossen en laden van de decors die bestemd zijn voor de Agora en Iota zalen via een goederenlift).

- Op de eerste verdieping is er een administratieve ruimte met kantoren, keuken en toiletten. Er is ook de Iota-zaal (130 zitplaatsen) met een nooduitgang naar de tuin.
- Op de tweede verdieping zijn 3 workshopruimtes, 2 polyvalente zalen, toiletten en een douche geïnstalleerd. Twee nooduitgangen, waarvan er één onbegaanbaar is via de daken.
- Op de derde verdieping, op de zolder en onder het dak, bevindt zich zaal Archaïa (80 zitplaatsen). Er zijn ook toiletten en een berging.
- Alle drie verdiepingen worden bediend door een lift in het trappenhuis.
- De twee theaterzalen zijn met elkaar verbonden door een goederenlift.

De zalen, plattegronden en technische roosters worden toegevoegd aan het administratieve en technische formulier dat bij de overeenkomst is gevoegd.

De capaciteit van de verschillende zalen en de beschrijving van bepaalde uitrusting worden ook opgenomen in het administratieve en technische formulier.

### **ARTIKEL 3 - OVERDRACHT VAN HET RECHT OP BEZETTING**

De uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten kunnen noch geheel noch gedeeltelijk worden overgedragen zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Alle verzoeken moeten vergezeld gaan van een specifieke ontwerpovereenkomst. Als de Stad toestemming geeft voor de overdracht van het recht, moet de gebruiker van het gebouw de Stad informeren over het gebruik van het gebouw en kopieën van de documenten, contracten of overeenkomsten bezorgen die de gebruiker van het gebouw verbinden met de nieuwe huurder.

De gebruiker van het gebouw is verplicht gevolg te geven aan alle opmerkingen en aanbevelingen die de Stad hem ter zake doet, waarbij de Stad zich het recht voorbehoudt zich te verzetten tegen elk gebruik van het gebouw dat zij ongeschikt acht of dit afhankelijk te maken van de naleving van bepaalde voorwaarden, zonder haar beslissing te moeten rechtvaardigen. Als gevolg hiervan is geen vergoeding van de Stad verschuldigd.

#### **ARTIKEL 4 – BESTEMMING/GEBRUIK VAN DE RUIMTEN**

##### ***Bestemming***

De lokalen worden gebruikt voor de doeleinden beschreven in artikel 2 van deze overeenkomst, in overeenstemming met de statuten van de gebruiker van het gebouw.

In geen geval mag de gebruiker van het gebouw de bestemming van de ruimten wijzigen zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

##### ***Gebruik van de ruimten***

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe geen activiteiten te ondernemen die de reputatie van de gebouwen kunnen schaden of de gebouwen kunnen aantasten of verslechteren.

Hij mag in het bijzonder de ingangen, gangen en andere delen van de gebouwen niet belemmeren of toestaan dat personen voor wie hij verantwoordelijk is, deze belemmeren met pakjes of voorwerpen van welke aard dan ook, of machines gebruiken die veel lawaai maken of waarvan het gebruik burens of het rustige genot van naburige gebouwen kan verstoren.

Met name het bezit en gebruik van gasflessen, apparaten die niet perfect verpakt zijn, leidingen, kabels, draden en slangen die niet aan de voorschriften voldoen, zijn verboden.

De stad hoeft een eventuele weigering nooit te rechtvaardigen en kan aan haar instemming bepaalde voorwaarden verbinden. Geen van deze gevallen kan aanleiding geven tot een gerechtelijke procedure door de gebruiker van het gebouw.

De gebruiker van het gebouw moet te allen tijde de installatie, herstelling, wijziging of controle van de leidingenschachten, aansluitingen of aftakkingen voor water, gas of elektriciteit toestaan in de ter beschikking gestelde ruimten, rekening houdend met de activiteit van de gebruiker.

#### **ARTIKEL 5 – PLAATSBESCHRIJVING/INVENTARISSEN**

Uiterlijk op de dag waarop de lokalen in bezit worden genomen, wordt een plaatsbeschrijving bij intrede en bij vertrek, evenals een inventaris van het materiaal dat toebehoort aan de Stad Brussel, opgemaakt. Deze inventaris wordt bijgehouden door de gebruiker van het gebouw en wordt één keer per jaar op 31 mei door beide partijen gecontroleerd. De Stad stelt samen met de gebruiker van het gebouw een technische fiche op met de technische en administratieve details van het bezette gebouw.

#### **ARTIKEL 6 - ONDERHOUD/BEWAKING/SCHOONMAAK**

In zijn hoedanigheid van gebruiker van de ter beschikking gestelde lokalen, en voor zover deze overeenkomst daarvan niet afwijkt, wordt de gebruiker, uitsluitend vanuit het oogpunt van zijn aansprakelijkheid en zijn verplichtingen, gelijkgesteld met een huurder en is hij gehouden alle verplichtingen na te komen die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, de wetten, besluiten en reglementen ter zake.

De gebruiker verbindt zich ertoe de lokalen en het materiaal die hem ter beschikking worden gesteld op een redelijke manier te onderhouden, d.w.z. op een zorgvuldige en attente manier, waarbij hij zorg draagt voor de goederen of de belangen die hem worden toevertrouwd alsof het zijn eigen eigendom was. Hij is in het bijzonder verantwoordelijk voor het schoonmaken van de ter beschikking gestelde ruimtes. Hij is ook verantwoordelijk voor het onderhoud en de controle van zijn eigen materiaal en voor het onderhoud van de technische uitrusting die hem ter beschikking wordt gesteld.

De gebruiker moet de Stad onmiddellijk op de hoogte stellen van de noodzaak om herstellingen uit te voeren aan het gebouw waarvoor zij verantwoordelijk is, op straffe van aansprakelijkheid voor alle daaruit voortvloeiende schade en voor alle schadelijke gevolgen, waarvoor de Stad in geen geval aansprakelijk kan worden gesteld bij het ontbreken van een dergelijke kennisgeving.

De gebruiker ondergaat, zonder vergoeding, de uitvoering van alle herstellingen die door de Stad worden uitgevoerd en die nodig kunnen zijn tijdens de duur van de overeenkomst. Om de stad in staat te stellen haar verplichtingen naar behoren en snel uit te voeren, zal de gebruiker toegang verlenen aan de technische diensten van de Stad om de nodige inspecties en herstellingen te laten uitvoeren. De gebruiker verbindt zich er formeel toe om zonder voorbehoud ambtenaren van de stad toe te staan het pand op elk gewenst moment te bezoeken.

Behalve in het geval van dringende herstellingen zullen deze bezoeken echter, voor zover mogelijk, alleen plaatsvinden op tijden die in onderling overleg tussen de partijen zijn vastgesteld, zodat de gebruiker er zo min mogelijk last van heeft.

Indien de partijen aan het einde van deze overeenkomst geen overeenstemming bereiken over het bedrag van de schade die aan de gebruiker kan worden toegerekend, zal dit bedrag worden vastgesteld door de bevoegde rechtbanken.

De Stad zal zich beroepen op de praktijken voor burgerlijke huurovereenkomsten met betrekking tot het behoud van de ter beschikking gestelde ruimten.

De Stad verbindt zich ertoe de kosten op zich te nemen voor herstellingen, onderhoud, veiligheid en wijzigingen aan de gebouwen, werken en verbouwingen, die in overleg met de gebruiker zullen worden uitgevoerd, telkens wanneer ze een impact kunnen hebben op de activiteiten waarvoor zij de werking verzorgt.

De Stad verbindt zich ertoe de nodige onderhouds- en inspectiecontracten af te sluiten voor de lokalen en faciliteiten (elektriciteit, brandalarmen, enz.).

#### **ARTIKEL 7 - DIENSTEN (Gas, water, elektriciteit, kantoorkosten, enz.)**

De Stad neemt de lopende kosten van de gebouwen voor haar rekening. Hieronder vallen de verbruikskosten voor water, elektriciteit, gas en veiligheid (brandalarmen, rookmelders, brandblussers).

De Stad verbindt zich er ook toe de verzendkosten te betalen.



De betrokken onderhoudscontracten, meternummers en telefoonlijnen worden opgenomen in de technische fiche van het goed/de goederen, die in samenwerking met de gebruiker van het gebouw wordt beheerd en bijgewerkt door het departement Cultuur, Jeugd en Sport.

Indien van toepassing moet de gebruiker van het gebouw zich aansluiten op het teledistributienetwerk en hiervoor contact opnemen met een firma. In geen geval mag een speciale, persoonlijke installatie, zoals een antenne, op het dak of de gevel worden bevestigd of geplaatst.

Alle andere werkingskosten zijn voor rekening van de gebruiker van het gebouw. De stad kan indien nodig ingrijpen voor specifieke behoeften.

#### **ARTIKEL 8 - ADMINISTRatieve EN TECHNISCHE FICHE**

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe de bij deze overeenkomst gevoegde administratieve en technische fiche in te vullen dat betrekking heeft op het gebouw dat hem ter beschikking wordt gesteld in het kader van de taken die hem door de Stad worden toevertrouwd.

Deze technische fiche zal worden bijgewerkt om de verplichtingen van elke partij weer te geven en kan evolueren in overeenstemming met de relevante bepalingen en voorschriften.

De gebruiker van het gebouw is er verantwoordelijk voor dat het vereiste onderhoudswerk naar behoren wordt uitgevoerd.

#### **ARTIKEL 9 – SUBSIDIE**

Binnen de grenzen van de beschikbare kredieten en onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting door de Gemeenteraad, verbindt de Stad Brussel zich ertoe om alles in het werk te stellen om elk jaar een subsidie toe te kennen aan de gebruiker van het gebouw zodat deze de opdrachten kan uitvoeren die in deze overeenkomst beschreven staan.

#### **ARTIKEL 10 - WIJZIGINGSWERKEN**

De gebruiker van het gebouw mag geen veranderingen of verbouwingen aan de gebouwen, uitrusting, omgeving, omheiningen of beplantingen uitvoeren zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Bij gebrek aan deze toestemming heeft de Stad het recht om de lokalen op elk ogenblik terug in hun toestand van vóór de werken te laten herstellen, op kosten van de gebruiker van het gebouw, en indien nodig schadevergoeding te eisen.

Elke verbetering, verbouwing of nieuwe constructie die door de gebruiker van het gebouw wordt uitgevoerd, wordt van rechtswege eigendom van de Stad, zonder vergoeding aan het einde van de terbeschikkingstelling.

#### **ARTIKEL 11 - AANSPRAKELIJKHEID VAN DE BEZETTING**

De gebruiker van het gebouw is ten volle aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik van het gebouw. Hij stelt de Stad vrij van alle aansprakelijkheid in dit verband en vrijwaart de Stad tegen elke rechtsovereenkomst die tegen haar kan worden ingesteld uit hoofde van de uitvoering van de overeenkomst van terbeschikkingstelling van het goed en de ongevallen die eruit kunnen voortvloeien.

#### **ARTIKEL 12 - BIJZONDERE BEPALINGEN (Jaarlijks activiteitenverslag, inkomsten, rekeningen en balans)**

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe de Stad op de hoogte te houden van alle aspecten van zijn artistieke en educatieve activiteiten.

De gebruiker van het gebouw mag geen ander theater uitbaten zonder voorafgaande toestemming van de Stad.

De gebruiker van het gebouw verbindt er zich ook toe om jaarlijks een programma van de verschillende activiteiten aan de Stad voor te leggen, samen met een inventaris van de roerende goederen, in een bijgevoegd document.

De gebruiker van het gebouw kan zijn eigen inkomsten genereren door een financiële bijdrage te vragen van toeschouwers, deelnemers aan zijn pedagogische opleidingen en scholen waar hij workshops organiseert. Hij kan zijn theaterproducties ook op tournee verkopen op andere locaties. Deze inkomsten moeten worden weerspiegeld in de rekeningen en balansen.

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe om, overeenkomstig de bepalingen van de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van toelagen, bij de Stad Brussel uiterlijk op 31 mei van het jaar waarin de subsidie wordt toegekend het volgende in te dienen, namelijk de rekeningen, balansen en een verslag over de activiteiten, het beheer en de financiële situatie vastgelegd op 30 juni van het voorgaande jaar, om te beoordelen of de subsidie werd gebruikt voor de doeleinden waarvoor ze werd toegekend.

De gebruiker van het gebouw moet de subsidie gebruiken voor het doel waarvoor deze is toegekend. Bij niet-gebruik van het geheel of een deel van de subsidie, of bij gebruik ervan voor andere doeleinden dan die waarvoor ze is toegekend, moet het ongebruikte of voor oneigenlijke doeleinden gebruikte gedeelte van de subsidie ten laatste op de laatste dag van het betreffende cultuurseizoen aan de Stad Brussel worden terugbetaald.

Zo niet, brengt het verschuldigde bedrag van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een interest op aan de wettelijke rentevoet, vanaf de dag van betaling van de subsidie.

#### **ARTIKEL 13 - COMMUNICATIE/VALORISATIE**

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe de betrokkenheid van de Stad te vermelden in zijn communicatiemedia, in de vorm van een logo van de Stad of (een) vermelding(en) van de steun van de Stad Brussel aan zijn activiteiten. De Stad zal de gebruiker van het gebouw op de hoogte stellen van eventuele wijzigingen.

## **ARTIKEL 14 – VERZEKERINGEN**

### **§1. Brandgevaar**

De Stad heeft een verzekering afgesloten voor de gebouwen die onder deze overeenkomst vallen, die de risico's van brand, ontploffing en waterschade dekt. Hierbij wordt bepaald dat dit alleen betrekking heeft op het brandgevaar van het gebouwencomplex, met uitsluiting van roerende goederen, die eigendom zijn van de gebruiker van het gebouw. De stad verzekert vorderingen van derden in het voordeel van de gebruiker.

Vanaf het moment dat de ruimten ter beschikking worden gesteld, moet de gebruiker van het gebouw op eigen kosten het meubilair, de uitrusting, de goederen en alle voorwerpen die hem toebehoren en die hij onder zijn hoede heeft, ten minste tegen brand-, ontploffings- en waterschade verzekeren.

Deze verzekering voorziet in een afstand van verhaal ten gunste van de Stad en alle gebruikers van het gebouw op basis van artikelen 1382 tot 1386 van het Burgerlijk Wetboek. Een kopie van deze polis en de kwitanties zullen op verzoek aan de Stad worden voorgelegd. Er wordt gespecificeerd dat de gebruiker van het gebouw in het algemeen uitdrukkelijk en zonder voorbehoud afstand doet van alle verhaalsmogelijkheden tegen de Stad op grond van de artikelen 1382 tot 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De verzekering is verplicht om deze polis te beëindigen door middel van een opzeg van een maand waarvan aan de Stad kennis wordt gegeven.

Binnen de grenzen van de verzekeringspolissen waarnaar hierboven wordt verwezen, doen de partijen bij deze overeenkomst wederzijds afstand van elk verhaal dat zij tegen elkaar zouden kunnen hebben.

De gebruiker moet de ramen verzekeren tegen alle ongevallen. De Stad verzekert de roerende goederen die haar toebehoren.

### **§2. Burgerlijke aansprakelijkheid**

Bij het ondertekenen van deze overeenkomst moet de gebruiker van het gebouw het bewijs leveren dat er een verzekering is afgesloten die zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekt die voortvloeit uit het gebruik van het pand.

Een clause moet voorzien dat de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt om de Stad op de hoogte te brengen van elke wijziging, opschorting, opzegging van de polis en om er pas gebruik van te maken één maand na de kennisgeving die aldus gedaan is bij de Stad. Na ondertekening wordt onmiddellijk een eensluidend verklaard afschrift van de polis bij de Stad ingediend.

### **§3. Objectieve burgerlijke aansprakelijkheid**

De gebruiker van het gebouw is verplicht een verzekering objectieve burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten in zijn hoedanigheid van uitbater van een voor het publiek toegankelijke ruimte, overeenkomstig de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en haar uitvoeringsbesluiten van 28 februari en 5 augustus 1991.

Deze verzekeringspolissen worden afgesloten ten laste van de budgetten voorzien in artikel 8 van deze overeenkomst.

## **ARTIKEL 15 - VERGUNNINGEN**

De gebruiker van het gebouw moet alle vergunningen aanvragen die vereist zijn door de van kracht zijnde regelgeving met betrekking tot het gebruik van het pand en de uitoefening van zijn activiteiten, en is als enige verantwoordelijk voor het naleven en correct volgen van de toekenningsprocedures van deze vergunningen.

## **ARTIKEL 16 - AANBEVELINGEN MET BETREKKING TOT DUURZAME ONTWIKKELING**

Als pionier in het engagement en de implementatie van concrete maatregelen voor duurzame ontwikkeling, heeft de stad een plan opgesteld met transversale acties die ze graag toegepast zou zien op de culturele infrastructuur die ze ter beschikking stelt.

In het kader van deze verbintenis beveelt de Stad de gebruiker van het gebouw aan om bij het beheer van de ter beschikking gestelde infrastructuur rekening te houden met fundamentele doelstellingen die in de eerste plaats betrekking hebben op goed bestuur, verantwoord beheer van natuurlijke rijkdommen, harmonieuze stadsontwikkeling, sociale cohesie en meer solidariteit.

Meer in het bijzonder met betrekking tot de artikelen 7 en 9 van deze overeenkomst - in verband met de door de Stad gedragen kosten - nodigt de Stad de gebruiker van het gebouw uit om een verantwoordelijke houding ten opzichte van het milieu aan te nemen. De beoordeling ervan wordt duidelijk vermeld in het jaarlijkse werkingsverslag van de gebruiker van het gebouw.

## **ARTIKEL 17 - AANBEVELINGEN BETREFFENDE HORIZONTALE THEMA'S**

De Stad Brussel wil de waarden en horizontale thema's die inherent zijn aan haar cultuurbeleid delen met de structuren die ze financieel ondersteunt. Deze zijn te vinden op alle niveaus van een cultureel project: administratie, productie, distributie, communicatie, artistieke en technische leiding en dagelijks beheer.

De Stad Brussel nodigt de gebruiker van het gebouw uit om waakzaam te zijn met betrekking tot deze thema's en om projecten te ontwikkelen die deze thema's respecteren om een inclusieve omgeving aan te bieden, niet alleen voor het publiek maar ook voor vaste of tijdelijke medewerkers.

De thema's zijn:

- *Duurzame ontwikkeling*: "Ontwikkeling die voorziet in de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"<sup>2</sup>Het is gebaseerd op 3 pijlers: behoud van de integriteit van het milieu, waarborgen van sociale gelijkheid en streven naar economische efficiëntie.
- *Toegankelijkheid*: culturele projecten opzetten en promoten die zoveel mogelijk barrières verminderen of wegnemen: economische barrières (aantrekkelijke prijzen), informatiebarrières en organisatorische barrières (inschrijvingsgemak).
- *Handicap*: de bestrijding van discriminatie van personen met een handicap en van validisme (validisme kenmerkt zich door de overtuiging van valide personen dat hun gebrek aan handicap en/of goede gezondheid hen een meer bevoorrechte en zelfs superieure positie verleent ten opzichte van personen met een handicap). Projecten kunnen ook gericht zijn op universele toegankelijkheid, d.w.z. toegankelijkheid tot alles voor iedereen.
- *LGBTQIA+*: De term "LGBTQIA+" is bedoeld om het volledige spectrum van genderfluiditeit en seksuele identiteiten te omvatten, en de projecten zullen aansporen tot begrip om de acceptatie van iedereen te bevorderen.
- *Gelijkheid man – vrouw*: De algemene doelstelling is het bestrijden van alle vormen van discriminatie op grond van geslacht, het bevorderen van gelijkheid tussen vrouwen\* en mannen\* op alle niveaus van de samenleving en het verankeren van deze gelijkheid in gewoonten en mentaliteit (met vrouw wordt bedoeld elke persoon die zichzelf identificeert als vrouw/met man wordt bedoeld elke persoon die zichzelf identificeert als man).

#### **Artikel 18 - ARCHIEF**

De gebruiker van het gebouw verbindt zich ertoe de door hem geproduceerde archieven af te staan aan de Stad (Archiefdienst), die ze in ontvangst neemt. Deze verplichting wordt vastgelegd in een overeenkomst voor archiefschenking tussen de Stad en de gebruiker van het gebouw.

#### **ARTIKEL 19 - DUUR**

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een duur onbepaald. Ze neemt een aanvang op de datum waarop de bezettingsovereenkomst van kracht wordt.

Ze kan door beide partijen worden beëindigd door middel van een opzegtermijn van een jaar.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van schorsing en/of nietigverklaring van de beraadslaging van de Gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt, door de toezichthoudende overheid waaronder de Stad ressorteert.

#### **ARTIKEL 20 - BEËINDIGING**

Behalve in het geval van beëindiging in onderling overleg en andere in deze overeenkomst voorziene beëindigingsscenario's, behoudt de Stad zich het recht voor om deze overeenkomst te beëindigen, in het bijzonder in de volgende gevallen: ontbinding van de gebruiker van het gebouw, ernstige inbreuken door de tegenpartij op haar verplichtingen, gerechtelijke vereffening van de gebruiker van het gebouw, beëindiging door de gebruiker van het gebouw om welke reden dan ook van de uitoefening van de activiteit die in de ter beschikking gestelde gebouwen is voorzien, strafrechtelijke veroordeling van de gebruiker van het gebouw waardoor het onmogelijk wordt om zijn activiteit voort te zetten, schending van de regelgeving - van toepassing in welke hoedanigheid dan ook - voor de activiteit die in de ter beschikking gestelde gebouwen wordt uitgeoefend, na ingebrekestelling die zonder gevolg is gebleven of ook ingeval moet worden overgegaan tot een herstructurering die leidt tot de verkoop, volledige of gedeeltelijke afbraak van het gebouw of de gebouwen die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.

Van deze opzegging wordt per aangetekende brief met ontvangstbevestiging kennisgegeven.

Deze opzegging kan zonder andere formaliteiten dan de verzending van een aangetekende brief worden uitgevoerd, met een opzegtermijn van een jaar, die ingaat op de 1<sup>e</sup> dag van de maand volgend op de datum van verzending van de genoemde brief.

De Stad behoudt zich ook het recht voor om de overeenkomst onmiddellijk en zonder voorafgaande kennisgeving te beëindigen als blijkt dat het beheer van het theater enkel kan worden verzekerd met een financiële bijdrage die groter is dan de budgetten die de Stad voor dit doel heeft gereserveerd.

De beëindiging van deze overeenkomst beëindigt automatisch het gebruik van de lokalen die door de Stad aan de gebruiker ter beschikking zijn gesteld.

#### **ARTIKEL 21 - ONTEIGENING OF OPVORDERING**

In geval van onteigening en opvordering van de bezette lokalen kan de gebruiker geen schadevergoeding eisen van de Stad. Hij kan zijn rechten alleen doen gelden tegen een andere onteigenaar of vorderende autoriteit.

#### **ARTIKEL 22 - GESCHILLEN**

Alle conflicten en geschillen die voortvloeien uit de toepassing of interpretatie van deze overeenkomst zijn onderworpen aan de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel.

#### **ARTIKEL 23 - KOSTEN**

Alle kosten, belastingen, heffingen en vergoedingen met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de gebruiker van het gebouw.



#### **ARTIKEL 24 - BELASTINGEN EN AFZONDERLIJKE LASTEN**

Alle belastingen of heffingen van welke aard ook die betrekking hebben op de lokalen die ter beschikking van de gebruiker worden gesteld, op het gebruik ervan of op de activiteit die er door de gebruiker wordt uitgeoefend, ongeacht of deze worden geheven door de Staat, de Provincie, de Gemeenschap, het Gewest, de Agglomeratie, de Gemeente of enige andere bestaande of toekomstige overheidsinstantie, komen uitsluitend ten laste van de Stad.

Gedaan te Brussel, op

In twee originele exemplaren, waarvan elke partij het hare ontvangt,

Voor de Stad Brussel,

Philippe CLOSE  
Burgemeester

Dirk LEONARD  
De Stadssecretaris

Voor de VZW,

Delphine HOUBA  
De Voorzitter