

**CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE**

ENTRE

**VILLE DE BRUXELLES**

ET

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT**

**ENTRE :**

La **VILLE de BRUXELLES**, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent en exécution d'une décision du conseil communal, Madame Faouzia HARICHE, Echevine en charge de l'Instruction Publique, de la Jeunesse et des ressources humaines, et Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal de la Ville de Bruxelles ;

Ci-après « Ville de Bruxelles » ou le « Propriétaire » ;

**ET :**

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT**, organisme d'intérêt public de droit belge, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue du Port 86c/3000, site de Tour & Taxis, inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0236.916.956 ;

Valablement représenté par Monsieur Frédéric Fontaine, en sa qualité de Directeur général et Madame Barbara Dewulf, en sa qualité de Directrice générale adjointe ;

Ci-après « Bruxelles Environnement » ou « l'Occupant » ;

La Ville de Bruxelles et Bruxelles Environnement sont conjointement dénommés les « Parties » et individuellement une « Partie ».

**APRÈS AVOIR EXPOSÉ QUE :**

- A. L'occupation à titre précaire concerne 2 caves (non occupées) situées au sein de l'Ecole primaire Charles Buls de la Ville de Bruxelles (Boulevard du Midi 86 à 1000 Bruxelles
- B. Bruxelles Environnement souhaite installer une station de mesure de la qualité de l'air pour mesurer les concentrations de polluants liés notamment au trafic routier. La mise en service de cette nouvelle station permettra de mieux évaluer la qualité de l'air en Région Bruxelloise.
- C. Eu égard à ce qui précède, les Parties souhaitent convenir des modalités et conditions de leur collaboration par la conclusion de la présente convention (la « Convention »).

\*

\* \*

## **IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET**

- 1.1 Le Propriétaire autorise l'Occupant à occuper à titre précaire [•] (les « Lieux Occupés »), tels qu'identifiés sur le plan repris en Annexe 1. Il s'agit d'une convention à titre précaire, car la nature de l'occupation par Bruxelles Environnement n'a pas vocation à être pérenne.
- 1.2 Le Propriétaire déclare qu'il n'existe pas de servitudes ou autres charges de nature à limiter l'occupation des Lieux Occupés par l'Occupant.

### **2. DESTINATION DES LIEUX OCCUPÉS**

- 2.1 Les Lieux Occupés sont destinés à déterminer les concentrations de polluants dans un environnement très fortement influencés par le trafic routier à l'aide d'instruments de mesure.
- 2.2 Pour ce faire, des appareils de mesure seront installés dans les locaux. Cela implique l'installation par Bruxelles Environnement :
- D'appareil de mesure dédié à la mesure des concentrations de polluants liées au trafic routier ;
  - de racks pour positionner les instruments ;
  - de bouteille de gaz non explosif servant à la calibration de l'instrument ;
  - d'un air conditionné ;
  - d'un système d'acquisition de données ;
  
  - d'un système UPS

L'installation de la station de mesure nécessitera également les travaux suivants par Bruxelles Environnement et leur sous-traitant :

- Pour la prise d'échantillon
  - o 2 percements à prévoir
    - Percement de la voute vers le bureau du concierge situé au-dessus du local
    - Percement du mur en façade
  - o Placement de la tête d'échantillonnage en façade, de manière aussi discrète que possible (type lanterne)
- Pour la climatisation
  - o Pose du groupe froid dans le local adjacent dont un soupirail donne dans la cour de récréation par encastrement et adaptation des châssis existants
  - o Percement dans le mur mitoyen pour la connexion au groupe intérieur
  - o Enlèvement des pavés de verre dans la cour et recouvrement par un caillebotis métallique

- Installation d'un système d'évacuation de l'eau de pluie dans le recoin du soupirail
- Pour l'alimentation électrique
  - SI ACCORD SILBELGA UTILISATION BORNE DE RUE :
    - Nouveau raccordement Sibelga (compteur propre à Bruxelles Environnement placé à l'intérieur du local même) via la borne existante sur le trottoir
    - Terrassement du trottoir pour placer le câble électrique
    - Percement du mur ou du soupirail côté rue pour faire passer le câble électrique
  - SI REFUS SILBELGA UTILISATION BORNE RUE :
    - Ajout d'un compteur électrique supplémentaire dans la salle des compteurs de l'école.
    - Placement d'un câble électrique reliant le local via les chemins de câbles existants dans le bâtiment.

2.3 Le Propriétaire déclare et garantit que les activités mentionnées ci-dessus sont conformes à la destination des Lieux Occupés telle que prévue dans les plans d'aménagements et autorisées par les permis et la réglementation applicable.

2.4 Cette destination précise est considérée par chacune des Parties comme déterminante pour la conclusion de la Convention, en ce sens que, sans elle, les Parties n'auraient pas conclu. Sauf accord écrit et préalable du Propriétaire, que celui-ci ne peut refuser que pour de justes motifs, c'est-à-dire des motifs justifiés sur base d'une stratégie communale en lien avec le bien ou sa localisation, l'Occupant ne peut changer la destination des Lieux Occupés.

### 3. DURÉE

3.1 La Convention est conclue à titre précaire pour une durée indéterminée, prenant cours le [•].

3.2 Chaque Partie peut résilier la Convention, à tout moment et sans indemnité, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, notifié à l'autre Partie, conformément à l'article 12.4.1. Le préavis court le premier jour du mois qui suit sa notification.

### 4. REDEVANCE D'OCCUPATION

4.1 Les lieux Occupés sont mis à disposition gratuitement.

### 5. GARANTIE

5.1 Aucune garantie n'est demandée.

### 6. IMPÔTS ET TAXES

- 6.1 Tous les impôts et taxes de quelque nature que ce soit, y compris le précompte immobilier, relatifs aux Lieux Occupés et se rapportant à l'activité de l'Occupant ou à son occupation des Lieux Occupés sont exclusivement à charge de l'Occupant.
- 6.2 Les impôts et taxes qui sont réclamés au Propriétaire et qui sont à charge de l'Occupant conformément au présent article, sont payés par l'Occupant au Propriétaire, dans les trente jours de la demande de paiement qui lui en est faite par Le Propriétaire, sur production des justificatifs *ad hoc*. L'Occupant n'est pas tenu responsable si ces impôts ne sont pas versés par le Propriétaire aux administrations concernées dans les délais imposés par ces dernières.
- 6.3 L'Occupant paie directement les impôts et taxes qui lui sont directement réclamés et ce, dans les délais légaux, de manière à ce que le Propriétaire ne soit pas inquiété de ce chef. L'Occupant communique sans délai la preuve de paiement au Propriétaire.

## 7. CHARGES PRIVATIVES

L'Occupant supporte toutes les charges privatives directement imputables aux lieux occupés ou aux activités qu'il exerce dans les lieux occupés. Ces dernières comprennent uniquement les charges d'électricité.

Un compteur électrique additionnel, installé aux frais de l'Occupant à l'intérieur du local même, permettra à la Ville de Bruxelles de refacturer les consommations au prix de l'énergie en vigueur. Cette refacturation sera faite annuellement par le Propriétaire. Les consommations seront à acquitter sur le compte bancaire suivant du Propriétaire : IBAN BE94 0910 1160 9414

BIC GKCC BE BB

## 8. ETAT DES LIEUX ET RESTITUTION

### 8.1 État des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement par les Parties, au plus tard lors de l'entrée en vigueur de la Convention en sachant que l'Occupant effectuera ensuite, comme repris à l'article 2.2., des travaux d'électricité et de techniques spéciales à sa charge pour permettre les activités exercées.

### 8.2 État des lieux de sortie et restitution des Lieux Occupés

- 8.2.1 À l'expiration de la Convention, et sauf contrordre écrit du Propriétaire, l'Occupant restitue les Lieux Occupés dans leur pristin état, tel que ressortant de l'état des lieux d'entrée, à l'exception de l'usure normale et de la force majeure.
- 8.2.2 Un état des lieux de sortie est dressé aux mêmes conditions que l'état des lieux d'entrée dans les quinze jours précédant l'expiration de la Convention, après que l'Occupant a entièrement libéré les Lieux Occupés.

## **9. AMÉNAGEMENTS, TRAVAUX ET TRANSFORMATIONS**

- 9.1** L'Occupant ne peut effectuer aucune transformation, modification ou amélioration dans les Lieux Occupés sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit du Propriétaire, que celui-ci ne peut refuser que pour de justes motifs, c'est-à-dire des motifs justifiés sur base d'une stratégie communale en lien avec le bien ou sa localisation. Par la présente Convention, le Propriétaire donne d'ores et déjà son accord exprès à ce que les travaux visés à l'article 2.2 soient réalisés.
- 9.2** L'Occupant exécute les travaux autorisés par le Propriétaire à ses propres frais, risques et périls, ainsi que sous son entière responsabilité. L'Occupant prend, en outre, toutes les mesures permettant d'éviter des dommages et nuisances aux occupants éventuels des bâtiments adjacents et il garantit le Propriétaire contre toute demande dirigée contre lui du chef de ces travaux.
- 9.3** L'Occupant se conforme, pour tous les travaux autorisés par le Propriétaire, aux réglementations applicables, notamment en matière urbanistique, environnementale, de coordination sécurité et santé, en ce compris les éventuelles normes de sécurité exigées par l'assureur et les services incendie.
- 9.4** À l'expiration de la Convention, si le Propriétaire a formulé sa volonté de conserver les travaux effectués par l'Occupant, toute transformation, modification ou amélioration quelconque sera acquise sans indemnité au Propriétaire à l'exception de l'ensemble des appareils de mesure qui seront en tout état de cause récupérés par BE. A défaut d'avoir notifié une telle volonté endéans le mois de la notification du préavis adressé par l'une ou l'autre des Parties, l'Occupant devra remettre les Lieux Occupés en pristin état sauf usure normale et force majeure, à ses frais et sans préjudice de dommages et intérêts, pour toute transformation, modification ou amélioration réalisée sans son autorisation ou en violation des réglementations applicables.

## **10. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS**

- 10.1** L'Occupant s'engage à occuper les Lieux Occupés en bon père de famille et à entretenir les Lieux Occupés et les installations qu'ils contiennent pendant toute la durée de la Convention.
- 10.2** Le Propriétaire s'engage à effectuer toutes les réparations énumérées dans la liste reprise en Annexe 2, à l'exception des réparations énumérées qui résulteraient (i) d'un mauvais usage des Lieux Occupés ou des installations qu'ils contiennent par l'Occupant ou (ii) d'un défaut d'entretien des Lieux Occupés ou des installations qu'ils contiennent par l'Occupant.
- 10.3** Sans préjudice de ses obligations d'entretien, l'Occupant n'est pas tenu d'effectuer les réparations liées à l'usure normale des Lieux Occupés et des installations qu'ils contiennent et celles découlant de la force majeure.
- 10.4** Toutes les autres réparations de menu entretien, telles que définies à l'article 1754 du Code civil, sont à charge de l'Occupant.

## **11. ASSURANCES**

- 11.1** L'Occupant est tenu d'assurer, pendant toute la durée de la Convention, l'ensemble du contenu des Lieux Occupés, et notamment contre les risques d'incendie, de bris de vitre, de dommages électriques, de dégâts des eaux, de foudre et de tempête.
- 11.2** L'Occupant fournit au Propriétaire, à sa demande, la preuve de la souscription de l'assurance, en lui communiquant une copie de la police souscrite. Il fournit également au Propriétaire, à sa demande, la preuve du paiement des primes y afférentes.

## **12. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **12.1 Renoncations**

Sauf stipulations contraires de la Convention, le non-exercice ou le retard dans l'exercice d'un droit par l'une des Parties ne constitue pas une renonciation à ce droit. L'exercice d'un droit par une Partie, fût-ce partiellement, n'empêche pas la Partie concernée de continuer à exercer ce droit, de l'exercer autrement ou d'exercer un autre droit.

### **12.2 Confidentialité**

Les dispositions de la Convention ainsi que ses annexes sont confidentielles et ne peuvent être révélées à aucun tiers sauf (i) en cas d'obligation découlant de la loi au sens large, (ii) en cas de nécessité, en vue de soutenir une réclamation ou défense dans le cadre d'une procédure judiciaire ou administrative ou (iii) en cas d'accord écrit entre les Parties.

### 12.3 Accords antérieurs

La Convention contient l'intégralité de l'accord intervenu entre les Parties relativement à son objet et remplace toute déclaration verbale ou tout écrit préalable s'y rapportant.

### 12.4 Notifications

12.4.1 Toute notification prévue par la Convention est faite entre Parties en français et par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique aux adresses suivantes ou à toute autre adresse ou tout autre destinataire qu'une Partie désignerait à l'autre, par le biais d'une notification conforme au présent article :

- pour la Ville de Bruxelles, à l'attention de Olivier Das Dores Da Silva ;

Adresse : 1000 Bruxelles, boulevard Anspach 6 ;

Email : [Olivier.DasDoresDaSilva@brucity.education](mailto:Olivier.DasDoresDaSilva@brucity.education)

- pour Bruxelles Environnement, à l'attention de Camille Pochet - Département Architecture

Adresse : 1000 Bruxelles, avenue du Port 86c/3000, site de Tour & Taxis

Email : [cpochet@environnement.brussels](mailto:cpochet@environnement.brussels) ;

12.4.2 Toute notification est réputée avoir été reçue le jour indiqué sur l'accusé de réception.

### 12.5 Cession

Eu égard au caractère *intuitu personae* de la Convention, ni la Convention ni aucun droit ou aucune obligation qui en découle ne peut être cédé en tout ou en partie par l'une des Parties sans l'accord préalable et écrit de l'autre Partie.

### 12.6 Divisibilité

Si l'une des dispositions de la Convention venait à être déclarée nulle, illégale ou inapplicable pour quelque raison que ce soit, cette nullité, illégalité ou inapplicabilité n'affectera pas la validité des autres clauses et la Convention continuera à sortir ses effets sans cette disposition, et une disposition valable dont l'économie correspondrait ou serait aussi proche que possible de l'effet de la disposition nulle, illégale ou inapplicable lui sera substituée.

## 13. JURIDICTIONS COMPÉTENTES ET DROIT APPLICABLE

### 13.1 Juridictions compétentes



Tout litige relatif à la conclusion, l'exécution, l'interprétation et la dissolution de la Convention relève de la compétence exclusive des juridictions de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

### 13.2 **Droit applicable**

La Convention est soumise et interprétée conformément au droit belge.

### 14. **Condition résolutoire**

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

\*

\* \*

Fait à Bruxelles, le \_\_\_\_\_, en autant d'exemplaires originaux que de Parties, chaque Partie accusant réception d'un exemplaire original.

Pour la Ville de Bruxelles,

\_\_\_\_\_  
Nom : Faouzia Hariche  
Fonction : Echevine en charge de  
l'Instruction publique, de la Jeunesse  
et des Ressources humaines

\_\_\_\_\_  
Nom : Luc Symoens  
Fonction : Secrétaire communal

Pour Bruxelles Environnement,

\_\_\_\_\_  
Nom : Frédéric Fontaine  
Fonction : Directeur général

\_\_\_\_\_  
Nom : Barbara Dewulf  
Fonction : Directrice générale adjointe

## ANNEXE 1 – PLAN DES LIEUX OCCUPÉS

---

### ANNEXE 2 : LISTE DES RÉPARATIONS À CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

---

#### **1 ABORDS ET PARTIES EXTÉRIEURES DU BÂTIMENT**

- a) Les réparations des clôtures extérieures
- b) Les réparations aux puits, citernes d'eaux, fosses d'aisance et fosses septiques
- c) Les réparations des systèmes d'égouttage et de pompage d'eau, ainsi que des canalisations extérieures (y compris souterraines)
- d) Les réparations aux canalisations extérieures de raccordements téléphoniques, électriques, gaz et autres fluides
- e) Les réparations aux escaliers extérieurs dans la mesure nécessaire à leur utilisation normale
- f) Les réparations aux terrasses et balcons extérieurs dans la mesure où cela concerne le gros oeuvre
- g) Les réparations aux conduits de cheminée
- h) Les réparations aux pare-soleil extérieurs
- i) Les réparations aux châssis extérieurs

#### **1 STRUCTURE DU BÂTIMENT**

- j) Les réparations de tout ce qui fait partie du gros-oeuvre du bâtiment
- k) Les travaux de ravalement et les réparations des façades
- l) Les réparations aux toitures
- m) Les réparations au gros-oeuvre des caves et parkings souterrains dans la mesure nécessaire à leur utilisation normale

#### **2 PARTIES INTÉRIEURES DU BÂTIMENT**

- n) Le remplacement et la réparation de la chaudière et du chauffe-eau
- o) Le remplacement et la réparation des installations électriques et des installations de gaz et d'autres fluides
- p) Le remplacement et la réparation des systèmes de production de froid et de chaud
- q) Le remplacement et la réparation des ascenseurs et monte-charges
- r) Les réparations aux escaliers intérieurs dans la mesure nécessaire à leur utilisation normale

s) Le remplacement et la réparation des revêtements de sol