Convention d'occupation à titre précaire relative à la partie arrière gauche du complexe immobilier situé boulevard Emile Bockstael 160 à 1020 Bruxelles

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal et Madame Lydia Mutyebele , Échevine du Logement, du Patrimoine Public et de l' Egalite Des Chances agissant pour et au nom de la Ville de Bruxelles, en exécution de la décision du Conseil communal du 07/12/2020 laquelle n'a pas fait l'objet d'une mesure de tutelle générale, (*uniquement si la signature intervient après le délai de tutelle).*

ci-après dénommée **« la Ville »** agissant en sa qualité de propriétaire,

Et d'autre part :

Le partenariat mis en place dans le cadre du présent appel à projet composé de

- l'association sans but lucratif «Picol, Partenariat, Intégration, Cohabitation à Laeken» représentée par Carole Barbé, présidente et ayant son siège social à 2 rue du Champ de l'Eglise 1020 Bruxelles
- l'association sans but lucratif « Samenleven - Convivence » représentée par Sandrine Couturier, présidente et ayant son siège social à 56 rue des 6 jetons 1000 Bruxelles

ci-après dénommée **«le bénéficiaire»** en tant qu'occupant,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire d'un complexe immobilier sis avenue Emile Bockstael 160 à 1020 Bruxelles, dénommé ci-dessous « le bien » (plan en annexe).

En date du 02-10-2020, la Ville de Bruxelles a lancé un appel à projet dans le but de mettre à disposition une partie du bien.

En date du 19-11 2020, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles a sélectionné le bénéficiaire précité pour l'élaboration, la coordination, et la gestion du bien.

Le bien, objet de la présente convention n'est pas mis à disposition dans sa totalité. Certaines parties du bâtiment sont déjà occupées et ne font donc pas l'objet de la présente convention.

Le bâtiment Emile Bockstael 160 est une propriété communale. Le bien est situé en intérieur d'îlot au 160 boulevard Emile Bockstael à l'arrière d'un immeuble de logements du CPAS en cours de construction (chantier qui sera encore en cours pendant le 1er semestre 2021) . L'accès se fait par une cour qui donne également sur des locaux destinés au personnel et matériel des espaces verts de la Ville de Bruxelles et de locaux qui devront accueillir l'association Laekengeek.

Article 1. Objet de la mise à disposition des lieux

La présente convention d'occupation à titre précaire a pour objet la mise à disposition de la partie arrière

gauche d'un complexe immobilier sis avenue Emile Bockstael 160 à 1020 Bruxelles.

Le bien est mis à la disposition du bénéficiaire afin qu'il puisse y développer le projet sélectionné après y avoir réalisé le nettoyage et les travaux autorisés par la Ville ainsi qu'avoir obtenu toutes les autorisations officielles et nécessaires à l'ouverture du site.

Ces activités devront être de nature à ne pas causer de nuisances anormales aux voisins. Toute activité ne cadrant pas avec le projet, sera interdite à et par le bénéficiaire. Le bénéficiaire s'engage à respecter toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées.

Le caractère précaire et temporaire de cette occupation constitue l'élément essentiel de l'accord des parties sans lequel le propriétaire ne serait pas obligé. La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III du Code civil et n'est pas un contrat de bail soumis aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence du preneur introduites dans le Code civil par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Le bénéficiaire ne pourra pas modifier l'objet de cette mise à disposition des lieux sans l'accord préalable écrit du Collège des Bourgmestre et Echevins, ce qui impliquerait éventuellement une adaptation des modalités et conditions du présent accord.

Article 2. Etat des lieux

Le bénéficiaire déclare accepter les lieux dans l'état où ils se trouvent, bien connu de ce dernier qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous les détails.

A l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire devra laisser le bien propre et sans dégradations compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les aménagements réalisés et approuvés par la Ville resteront en l'état.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé lors de la mise à disposition du bien, à la fin des travaux et en fin d'occupation. La Ville visitera également les lieux après la remise au norme du bien et avant l'ouverture officielle.

La Ville ne fournit aucune garantie relative notamment à la conformité des installations. L'occupation se fait aux risques et périls exclusifs de l'occupant.

Article 3. Durée d'occupation

La présente convention est conclue pour une durée déterminée. Elle entre en vigueur à compter de sa signature par les parties et prend fin de plein droit 3 ans après sa signature. Avant cette date, une demande de renouvellement (endéans les 3 mois avant la fin de la convention) pourra se faire de la part du bénéficiaire auprès de la Ville de Bruxelles selon son bon vouloir et moyennant l'accord du Conseil Communal en fonction de l'avancement des projets de réhabilitation du site. En cas de renouvellement, le conseil communal se réserve le droit d' octroyer ou non une nouvelle subvention pour le fonctionnement du site. Cette nouvelle subvention devra faire l'objet d'un avenant à la convention de subvention établie parallèlement à la présente convention.

Au cas où un vice caché ou un défaut de stabilité empêcherait la poursuite de l'occupation, il sera mis fin au présent accord sans indemnité de part ou d'autre.

Dans le cas où la Ville viendrait à vendre l'immeuble objet de la présente convention, elle est tenue de signaler l'existence de la présente convention, ainsi que de ses modalités, à l'acheteur. A cette fin, le compromis de vente contiendra la disposition suivante :

« L'acheteur pourra mettre un terme à la convention d'occupation précaire affectant l'immeuble vendu, moyennant, sous peine de déchéance, l'envoi à le bénéficiaire, par pli recommandé, de sa volonté de terminer cette convention dans un délai de .... mois après la passation de l'acte authentique. L'envoi de ce pli entraînera de plein droit la résiliation de ladite convention trois mois après l'envoi du pli recommandé. A défaut pour l'acheteur de ce faire, celui-ci devra respecter intégralement la convention».

Article 4. Cession ou sous-convention d'occupation

Le bénéficiaire s'engage à signer des sous-conventions avec l'ensemble des futurs occupants du site. La sélection des occupants ainsi que le contenu de la sous-convention devra être validé par la Ville.

Article 5 Indemnité

Etant donné que l'occupation du bâtiment représente une plus-value sociétale pour le quartier, la mise à disposition du bien est réalisée à titre gratuit.

Par ailleurs, le bénéficiaire reçoit pour la gestion du site un subside unique de 45.000 euros pour les frais d'investissement (travaux, mises aux normes, suivi de chantier) accompagné d'une enveloppe de 15.000 euros maximum par année d'occupation (frais de personnel et frais de fonctionnement) qui fait l'objet d'une convention de subventionnement distincte.

Article 6 Obligations et interdictions des parties

Pendant la durée de la présente convention, le bénéficiaire s'engage à l'élaboration, la coordination, et la gestion transitoire du bien.

Il est tenu de

- Au niveau du projet :
  - Sélectionner les occupants en accord avec les ambitions de la Ville ;
  - Coordonner et gérer le bâtiment et les occupants ;
  - Créer une synergie entre les occupants, les fédérer, assurer une bonne communication interne ;
  - Assurer une occupation continue du bâtiment durant la durée de l'occupation ;
  - Assurer un suivi semestriel auprès de la Ville et du comité de pilotage.
- Au niveau technique :
  - Mettre en œuvre les travaux de sécurisation listés en annexe 2 pour sécuriser les lieux, conformément aux normes en vigueur dans un délai permettant d'envisager une occupation à partir du mois de mars ;
  - Veiller à ce que les activités ne génèrent pas de nuisances pour les habitants du quartier ;
  - Veiller à la sécurité générale du site et de ses utilisateurs et à trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir
  - Veiller à la coordination du chantier et de l'occupation avec les autres chantiers voisins (chantier CPAS, espaces verts, et Laekengeek);
  - Assurer le suivi des conventions d'occupation ;
  - Assurer un suivi administratif, comptable et logistique des sites et de leur occupation ;
  - Assurer une communication continue de l'état des bâtiments auprès de la Ville ;

La Ville s'engage à opérer un rôle de partenaire et de facilitateur. Elle s'engage également à mettre en place un Comité de pilotage (composé au minimum du bénéficiaire et d'un ou plusieurs représentants de la Ville de Bruxelles)

Elle assure un suivi technique et administratif.
Au niveau technique :

- Suivi de la remise aux normes des espaces ;
- Gestion des questions liées à l'électricité, au chauffage, à l'enveloppe et à la stabilité , et à la sécurisation du bâtiment (voir annexe 3)

Au niveau administratif:

- Faciliter les démarches administratives afin d'aider le bénéficiaire à ouvrir rapidement;
- Soutenir le bénéficiaire dans toutes les démarches liées au lancement et au suivi du projet d'occupation transitoire;
- Échanger sur les besoins et les attentes du quartier;
- Intégrer les retours d'expérience dans la réflexion sur la programmation définitive.

La Ville de Bruxelles se réserve le droit d'organiser l'une ou l'autre activité ponctuelle lors de dates événementielles (fête de quartier, etc.) en concertation avec le bénéficiaire.

Article 7. Charges et taxes

La Ville établira un montant forfaitaire pour les charges en fonction du projet et des activités qui prendront place. Un montant provisionnel pourra être demandé au bénéficiaire. Ce montant sera déterminé par la Ville après plusieurs mois d'occupation. Un avenant à la présente convention sera proposé le cas échéant.

Sont à charge de la Ville :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention (étant entendu que Le bénéficiaire s'engage à tout mettre en œuvre afin de l'exonérer de celles-ci. Cette obligation constituant une obligation de moyen).

Article 8. Assurances

Le bénéficiaire est tenu d'occuper les lieux « en bon père de famille ».

Le bénéficiaire est responsable de tout dommage et trouble qui seraient causés à la Ville et aux tiers par lui, par son délégué, par son personnel ou par ses usagers. Le bénéficiaire assume seul, à l'entière décharge de la Ville, la responsabilité de tout accident ou dégât survenant à l'occasion et dans les limites de son occupation temporaire.

Le bénéficiaire est tenu de souscrire les assurances suivantes pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations :
- une assurance « responsabilité civile exploitation » qui comprend un volet « dommages aux locaux »
- assurance « incendie locataire »
- une assurance contre le vol et le vandalisme ;
- une assurance de type « recours des tiers » couvrant l'ensemble des recours que pourraient introduire des tiers à l'encontre du bénéficiaire ou de la Ville pour des dommages

La Ville déclare avoir souscrit, pour l'immeuble objet de la présente convention, une assurance garantissant les risques incendie, électrique, tempêtes et grêles, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitre ou malveillance avec abandon de recours en faveur du bénéficiaire.

En cas d'aggravation du risque entraînant une révision par la compagnie de sa tarification, l'éventuelle augmentation de la prime sera prise en charge par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire s'engage à faire respecter la « Charte des habitants » par les occupants du lieu objet de la présente convention.

Le bénéficiaire veille à assurer la sécurité du bâtiment et celle de ses occupants. Les frais qui en

découlent sont à charge du bénéficiaire.

Le bénéficiaire décharge la Ville de toute responsabilité relative à l'usage qu'elle fait de l'immeuble.

Article 9. Visite des lieux

La Ville, ses représentants ou les personnes qui disposent d'une autorisation de la Ville sont autorisés à visiter / faire visiter ses bâtiments. Les visites se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance.

Article 10. Transformations, rénovations, travaux

Le bénéficiaire n'est pas autorisé à réaliser des travaux structurels de transformation ou de rénovation de l'immeuble.

Le bénéficiaire peut réaliser les travaux non structurels qui sont nécessaires à l'exercice de ses activités sous réserve de l'accord écrit et préalable de la Ville. A cette fin, elle fera parvenir à la Ville préalablement la liste ainsi qu'un descriptif des travaux envisagés.

Le bénéficiaire s'engage à s'assurer de l'obtention de toutes autorisations à ces fins en ce compris, le cas échéant, les permis d'urbanisme et/ou d'environnement requis, et à respecter la salubrité, la stabilité et l'esthétique initiale du bâtiment.

Si le bénéficiaire effectue tout de même des travaux dans le bien sans disposer d'un accord écrit de la Ville quant à leur réalisation, la Ville pourra réclamer à charge du bénéficiaire la remise du bien dans le dernier état approuvé par la Ville.

Les aménagements du bien sont à la charge du bénéficiaire, il pourra pour se faire faire usage de la subvention accordée, à savoir 45.000 euros pour les frais d'investissement (travaux, mises aux normes, suivi de chantier). Outre ce subside, Le bénéficiaire ne pourra pas réclamer à la Ville aucun dédommagement, droit ou indemnité supplémentaire pour les transformations, améliorations et embellissements réalisés dans le bien donné en occupation.

La ville se réserve le droit d'effectuer les travaux qu'ils estiment nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement du bien.

Le bénéficiaire s'engage à entretenir régulièrement les parties du bien qui lui sont confiés par la présente en bon père de famille et à maintenir les lieux en état de propreté.

Le bénéficiaire informera sans délai la Ville de toutes défectuosités, de toutes dégradations et menaces importantes pour la sécurité du bien.

Article 11 : Exploitation des espaces

Le bénéficiaire pourra exploiter les espaces dans le cadre des activités décrites dans sa candidature, ci jointe (Annexe 2), le Comité de Pilotage sera l'organe dédié à l'accompagnement et à l'évolution du projet. Ce comité de Pilotage se réunira 4 fois par an minimum et sera organisé par la Ville et/ou à la demande du bénéficiaire.

Le bénéficiaire déploiera les moyens humains suffisants pour assurer la mise en place du projet tel que défini dans le dossier de candidature. La ville souhaite que le bénéficiaire désigne une personne qui restera tout le long du projet la personne responsable et la personne de contact pour le suivi du projet.

Toute la durée de la convention, le bénéficiaire transmettra les heures d'ouvertures, les activités accueillies, les activités événementielles, les plannings prévisionnels au Comité de Pilotage qui en

référera au collège pour autorisation. Un modus vivendi sera établi par le Comité de Pilotage pour l'organisation et la transmission des informations au démarrage du projet.

Les activités seront soumises au Comité de Pilotage et seront conformes au programme annoncé dans la candidature. Toutefois les horaires des activités devront respecter le voisinage et les règles en la matière. Les événement en soirée et le week-end sont soumis à autorisation préalable de la Ville et des services de sécurité (Police et Siamu) si l'ampleur des événements le requiert.

Le bénéficiaire s'engage à obtenir toutes les autorisations nécessaires avant l'organisation d'évènements publics.

Article 11. Résiliation

La convention peut être résiliée dans les cas suivants :
- En cas de force majeure rendant l'exécution des obligations du bénéficiaire ou de la Ville définitivement impossible.
- En cas de non-respect de l'article 6 : obligations et interdictions des parties

Dans les deux cas, le subside justifié jusque-là ne sera pas réclamé mais le solde non dépensé et perçu sera quant à lui à rembourser à la Ville.

Toutefois une telle résiliation ne peut avoir lieu que moyennant un préavis de minimum 3 mois, notifié par lettre recommandée à la Poste.

Article 12. Responsabilité de l'occupation

Le bénéficiaire sera entièrement responsable des conséquences de l'occupation du complexe immobilier. Il 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 de l'exécution de l'accord de mise à disposition des lieux et des accidents qui pourraient en résulter.

Article 14. Restitution des lieux

A l'exception faite des travaux pérennes qui auraient été réalisés en concertation avec le comité de Pilotage, le bénéficiaire restituera les lieux dans l'état dans lequel ils ont été mis à disposition et sans que la Ville ait à supporter des charges ni d'obligations résultant de son occupation. Les améliorations et/ou aménagements seront acquis à la Ville sans indemnité.

Article 15 : Emploi des langues.

Le bénéficiaire est sensé se conformer, en tous temps, à la législation sur l'emploi des langues. Ainsi, par exemple, les visiteurs devront pouvoir être accueillis et informés, tant en français qu'en néerlandais.

Article 16. Droit commun

Pour tous les cas non expressément prévus par le présent accord de mise à disposition, les dispositions du code civil seront d'application ainsi que les lois, arrêtés et règlements qui sont ou seront en vigueur, à l'exclusion cependant de la loi sur le bail de résidence principale.

Article 17. Tribunaux compétents en cas de litige

Toute contestation résultant directement ou indirectement de la présente convention ressortit à la compétence exclusive des tribunaux judiciaire de Bruxelles.

Article 15 : Modifications ou avenant à la convention

La Ville de Bruxelles se réserve le droit d'apporter des modifications/spécifications au contenu de la mission en cours de procédure ou en cours de projet, cela en discussion avec le bénéficiaire et si et seulement si ces modifications / spécifications respectent les critères mentionnés ci-dessous et sont sans préjudice aux conventions établies à la suite de la sélection du projet :

- La modification sera toujours en respect du cadre général de la mission et de la philosophie du projet
- La modification respecte les principes de l'appel à projets
- La modification intervient pour des raisons techniques ou parce qu'elle est susceptible d'apporter une plus-value au projet initial
- La modification ne pouvait être prévue dans le dossier de présentation au vu de certains éléments manquants
- La modification supprime un inconvénient majeur dans l'exécution de la mission ou une augmentation substantielle des coûts pour le pouvoir subsidiant.

Fait à Bruxelles, le 18/01/2021, en 3 exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles ,

Mr. Luc Symoens
Secrétaire communal

Mme Lydia Mutyebele
Échevine du Logement, du Patrimoine Public et de l' Egalite Des Chances .

Pour le bénéficiaire,

L'association sans but lucratif « Picol, Partenariat, Intégration, Cohabitation à Laeken.» ayant son siège social à 2 rue du Champ de l'Eglise 1020 Bruxelles représentée par .....
Luis Tinoco Torrejón

L'association sans but lucratif « Samenleven - Convivence » ayant son siège social à 56 rue des 6 jetons 1000 Bruxelles représentée par ...Sanchine
Couturier, Directrice

Annexe :

1. Etat des lieux établi le ..18..../01..../..2021.
2. Candidature du bénéficiaire incluant la convention de partenariat entre les deux associations
3. Plan schématique du complexe immobilier sis boulevard Emile Bockstael 160
4. Appel à projet