²Convention d'occupation à titre précaire relative à l'immeuble situé boulevard Clovis 29-31 à 1000 Bruxelles

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Faouzia HARICHE, Echevine de l'Instruction Publique, de la Jeunesse, des Ressources Humaines et de la Petite Enfance et Emilie DUPONT, Secrétaire de la Ville, en exécution d'une décision du Conseil communal du XX/XX/XX 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 :

L'association sans but lucratif «Les Amis de la Voix des Sans Papiers» (n° BCE 0667.512.626) ayant son siège social rue Fritz Toussaint 47/01, à 1050 Ixelles, représentée par …. en sa qualité d'….

ci-après dénommée **«l'association»** en tant qu'occupant,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est propriétaire de deux immeubles communiquant entre eux sis boulevard Clovis 29-31 à 1000 Bruxelles, dénommés ci-dessous « le bien » (plans en annexe 2)

Le bien consiste en deux maisons mitoyennes qui ont été reliées et réaménagées pour accueillir successivement différentes entités scolaires (maternelle MAX, CP Vlaesendaele, maternelle Jacqmain, Primaire Max, …) ainsi que la crèche « Gabrielle Vandervelde ». Il comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier et un deuxième étage et des combles. Les deux maisons donnent sur une grande cour à l'arrière.

La Ville a décidé de désaffecter l'immeuble du domaine public en vue de sa mise en vente.

Au mois de juin 2025 le bien , alors inoccupé, a été investi par un groupe de personnes sans autorisation de la Ville. Ces derniers ont aménagé les lieux pour y installer des chambres individuelles pour différents ménages. Les occupants sont encadrés par l'association sans but lucratif (asbl) « Les Amis de la Voix des Sans Papiers » dont l'objet est la défense des intérêts des personnes sans papiers, de toutes nationalités ou apatrides. L'asbl a pris contact avec la Ville afin de régulariser l'occupation des lieux par le biais de la présente convention. L'asbl s'est proposée porte-parole et garante responsable des occupants.

En attendant la revente du bien et conformément à l'objectif inscrit dans l'accord de majorité de développer des occupations temporaires dans ses biens inoccupés, la Ville entend mettre le bien à disposition de l'asbl à titre précaire pour y héberger provisoirement les personnes aux conditions fixées par la présente convention.

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 d'un immeuble sis boulevard Clovis 29-31 à 1000 Bruxelles.

Le bien est mis à la disposition de l'association à des fins d'hébergement provisoire de personnes sans papiers.

Toute activité ne cadrant pas avec l'utilisation décrite ci-dessus, sera interdite dans le bien à et par l'association.

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. L'occupation ne constitue pas une mise en location et ne confère aucun droit à un bail. La présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Titre III du Livre III de l'ancien 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 ni aux dispositions de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation (Code bruxellois du logement).

L'occupant 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

L'occupant 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.

Un état des lieux d'entrée du bien a été établi en date du XX/XX/XX par le propriétaire en compagnie de l'occupant et consiste en un reportage photographique. L'état des lieux est joint en Annexe 1 à la présente convention, dont il fait partie intégrante. Le bien est dans un état bien connu de l'occupant.
A l'expiration de l'occupation, un état des lieux de sortie sera réalisé, pour lequel l'état des lieux d'entrée susdit fait foi.
La Ville ne fournit aucune garantie relative notamment à la conformité des installations. Les installations de chauffage et d'électricité notamment, ne correspondent pas aux normes actuelles.
L'occupation se fait aux risques et périls exclusifs de l'occupant et tous les travaux de mise en conformité que l'occupation nécessite sont à la charge de ce dernier, sans intervention de la Ville.

De ce fait, la Ville se décharge financièrement, aux termes du présent article, de toute responsabilité quant à des vices, défauts, incidents techniques, survenant dans le bien. L'occupant fera son affaire personnelle, et prendra à sa charge financière l'ensemble des réfections, travaux d'aménagement, ou réparation entravant ses activités dans les lieux.

Le bien est donné en occupation précaire sans aucune garantie d'absence de vices cachés ou apparents, l'occupant ne pouvant réclamer à la Ville aucune indemnité de ce chef.

L'occupant s'engage à occuper le bien de façon prudente et raisonnable, à l'entretenir et à maintenir les lieux en état de propreté.

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 le 22 juin 2026.

Avant cette date, une demande de renouvellement écrite (qui devra parvenir au plus tard 2 mois avant la fin de la convention) pourra se faire de la part du bénéficiaire auprès de la Ville de Bruxelles, qui décidera de manière discrétionnaire selon son bon vouloir de refuser ou d'accepter la prolongation pour la durée qu'elle déterminera, sans devoir justifier son choix et moyennant l'accord du Conseil Communal notamment en fonction de l'avancement des projets de vente du site.

En tout état de cause, la Ville peut mettre fin à la présente convention à tout moment pour réaliser la vente du bien en respectant un préavis d'un mois par lettre recommandée au siège social de l'asbl. La computation du délai se fait à dater de l'envoi du courrier, cachet de la poste faisant foi.

L'association peut mettre un terme à la présente convention à tout moment. Celui-ci sera effectif sept jours après l'envoi, par pli recommandé, de sa volonté de mettre fin au présent contrat.

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.

L'association s'engage formellement à libérer les lieux de toute occupation au terme de la convention, quel que soit le mode d'extinction du contrat (échéance du terme ou autre cas évoqué dans le présent article, en vertu de l'article 11 ou de l'article 13 dernier alinéa).

Article 4. Cession ou sous-convention d'occupation

La cession ou l'éventuelle sous-location de tout ou partie des droits conférés par la présente convention est interdite pendant toute la durée de l'occupation, sauf si elle est préalablement motivée par écrit et acceptée par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Article 5. Indemnité

Etant donné que l'occupation du bâtiment représente un intérêt social (hébergement de personnes précarisées), la mise à disposition du complexe de bâtiments est réalisée à titre gratuit.

Article 6. Charges et taxes

La totalité des charges (eau, gaz, électricité) est aux frais de l'association.

L'association déclare connaître l'état actuel du bien.
L'association s'engage en outre à entretenir l'immeuble mis à sa disposition sans intervention matérielle ou financière de la Ville.

Sont à charge de l'association :

- Les frais de nettoyage, d'aménagement et d'entretien ;
- Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité ;
- Les frais éventuels de raccordement, d'abonnement et d'usage du téléphone ;

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 l'association s'engage à tout mettre en œuvre afin de l'exonérer de celles-ci. Cette obligation constituant une obligation de moyen).

Article 7. Assurances et responsabilités

L'association, afin de se prémunir de tout défaut d'assurance dans son chef, doit avoir souscrit pour son propre compte une couverture en RC exploitation qui couvre ses activités pour toute la durée de la présente convention et de ses éventuelles prolongations

La Ville déclare avoir souscrit, pour l'immeuble objet de la présente convention, une assurance garantissant les risques incendie, tempêtes et grêles, pression de la neige et/ou de la glace, dégâts des eaux .

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 l'association.

L'association est tenue de maintenir une assurance couvrant ses biens, les aménagements immobiliers ainsi que le recours des tiers avec abandon de recours à l'égard du propriétaire et de ses assureurs.

L'association est tenue d'occuper les lieux de façon prudente et raisonnable.

L'association veille à assurer la sécurité du bâtiment et celle de ses occupants. Les frais qui en découlent sont à charge de l'association.
L'association décharge la Ville de toute responsabilité relative à l'usage qu'elle fait de l'immeuble.

Article 8. Visite des lieux

Le propriétaire est autorisé à visiter / faire visiter ses bâtiments. Les visites se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance.

Article 9. Domiciliations

Les membres de l'association sont autorisés à se domicilier dans le bien, le nombre de personnes domiciliées ne peut toutefois pas excéder 25. La domiciliation administrative est autorisée pour l'accès aux droits fondamentaux. Elle ne constitue en aucun cas une reconnaissance d'un usage résidentiel permanent, elle ne permet pas la prolongation de l'occupation.

Article 10. Transformations, rénovations, travaux

L'association n'est pas autorisée à réaliser des travaux structurels de transformation ou de rénovation des immeubles. L'association 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.

L'association 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 des bâtiments.

Article 11. Résiliation

la Ville pourra résilier en tout temps le présent accord en cas de manquement de l'association aux obligations en découlant, en cas de non-respect de l'objet de l'accord de mise à disposition et son affectation tel que repris à l'article 1 du présent accord. Cette résiliation interviendra de plein droit après l'envoi d'une mise en demeure par courrier recommandé resté sans réaction endéans les 30 jours.

Article 12. Responsabilité de l'occupation

L'association 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 de l'exécution de l'accord de mise à disposition des lieux et des accidents qui pourraient en résulter.

Article 13. Consignes de sécurité

Une visite du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a eu lieu le 22/09/2025. L'association s'engage à respecter et à faire respecter l'ensemble des consignes de sécurité figurant dans le rapport de visite (Annexe 2) et à réaliser, à ses frais exclusifs, tous travaux de mise en conformité nécessaires à leur application et de manière plus générale, à mettre en œuvre à ses frais toutes les prescriptions contenues dans ce rapport.

L'association s'engage, en outre, à respecter et à faire respecter par les personnes hébergées les consignes de sécurité suivantes :

- Utiliser exclusivement l'installation de chauffage existante ; toute installation électrique de chauffage d'appoint ou chaufferette à gaz est interdite ;
- Respecter et sceller les zones non accessibles indiquées au plan en annexe 3 afin d'empêcher l'accès des enfants à ces zones ;
- Installer et maintenir en état de validité six (6) extincteurs de secours, un (1) extincteur en cuisine ainsi qu'une (1) couverture anti-feu, conformément au plan en annexe 3 ;
- Sceller les armoires électriques présentes dans les couloirs afin d'empêcher l'accès des enfants;
- En cas d'installation d'une cuisinière, l'alimenter exclusivement par électricité ou par gaz de ville, à l'exclusion du gaz en bouteille ;
- Seul l'espace « cuisine » indiqué sur le plan en annexe 3 peut servir pour le réchauffage des plats, il est interdit de procéder à toute cuisson ou réchauffage de nourriture en dehors de cet espace ;
- Maintenir le local chaufferie fermé au moyen d'une porte coupe-feu REI30 ;
- Ne pas surcharger le circuit électrique par l'utilisation simultanée d'appareils ou équipements dont la puissance cumulée excéderait la capacité des installations existantes, ou susceptibles de provoquer une surchauffe, un déclenchement des dispositifs de protection ou un risque pour la sécurité des personnes et des biens ;
- Veiller à brancher les équipements électriques exclusivement sur des prises et prolongateurs conformes aux normes en vigueur ;
- Interdire de fumer à l'intérieur du bâtiment ;

La Ville se réserve le droit de réaliser des visites de contrôle. Si, lors d'une visite, il est constaté un ou plusieurs manquements aux obligations contenues dans le présent articles, notamment aux consignes précitées, la présente convention sera résolue de plein de droit par la Ville sans intervention préalable du juge, moyennant une notification par recommandé, et sans mise en demeure préalable.

Article 14. Restitution des lieux

L'association 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. 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 16 Contact

Pour l'exécution de la présente convention, les personnes de contact sont :

Pour le propriétaire :
Nom Prénom
Mail :
tel :

Pour l'occupant :
Nom
Mail :
GSM :

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 de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

Article 18. 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 2 exemplaires, chaque partie déclarant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles ,

Madame Emilie Dupont
Secrétaire communale

Madame Faouzia Hariche
Echevine de l'Instruction Publique, de la Jeunesse, des Ressources Humaines et de la Petite Enfance

Pour l'association,

……..

Annexes :

1- Etat des lieux établi le ……../……/……..
2- Rapport SIAMU
3- Plan du bien reprenant les zones non accessibles et l'emplacement des extincteurs