

Convention d'occupation à titre précaire relative au bâtiment situé rue De Ligne 2-8 à 1000 Bruxelles

Entre d'une part:

La Ville de Bruxelles représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Madame Lydia Mutyebele , Echevine du Logement, du Patrimoine Public et de l' Egalite Des Chances et Monsieur Luc SYMOENS, Secrétaire communal de la Vill de Bruxelles,

en exécution de la décision du Conseil communal du/

...../..... 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, « Arty Farty Bruxelles » , représentée par Damien Béguet et dont le siège social est établi rue Adolphe Lavallée 39 à 1080 Molenbeek Saint Jean,

-

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

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La Ville de Bruxelles est emphytéote de l'immeuble situé rue De Ligne 2-8 à 1000 Bruxelles, dénommé ci-dessous « le bien » (plans en annexe).

En date du 01-02-2020, la Ville de Bruxelles a lancé un appel à projet dans le but de mettre à disposition le bien pour une occupation temporaire.

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

L'immeuble dénommé « De Ligne » est situé rue de Ligne, numéros 2-8, érigé sur un terrain en triangle délimité par les rues de Ligne, de la Banque et Montagne de l'Oratoire. Il est localisé dans la Zone de Police Bruxelles CA-PITALE Ixelles, entre la rue Royale et le boulevard Pacheco, à proximité immédiate de la petite ceinture, de la gare centrale, des stations de métro 'Parc' et 'Gare centrale'. La Ville de Bruxelles a fait l'acquisition du droit réel d'emphytéose de ce bâtiment en mai 2016.

Le bien deviendra le nouveau centre de Police de la Zone Bruxelles CAPITALE Ixelles. Un concours d'architecture se déroule actuellement. Il a pour objectif de désigner un adjudicateur chargé de la coordination générale des tâches couvrant l'ensemble des champs de la mission. À ce titre, il est garant de la cohérence du projet au niveau architectural, technique et financier.

L'immeuble se trouve aujourd'hui dans un état brut (démantelé), et presque complètement désamianté. Seules les parties à valeurs patrimoniales ont été préservée en l'état, il s'agit de :

- La sculpture monumentale « Les artifices d'acier » d'Olivier Strebelle installée en 1985 ;
- Les 3 halls d'entrée, disposés à différents niveaux, revêtus de marbre blanc, conçus sur la trame hexagonale et réalisés avec des matériaux de grande qualité. Le hall des guichets dispose d'un escalier en marbre blanc qui le connecte au hall Pacheco .

- L'auditorium, d'inspiration scandinave, constitue un ensemble de valeur architecturale remarquable avec sa volumétrie, sa disposition spatiale, ses finitions en bois stratifié, ses locaux pour interprètes, ses vestiaires et son escalier en pierre bleue.
- Le revêtement de sol en bois debout de la cafétéria de l'institution bancaire a été conservé dans une perspective de réemploi lors de la première phase de travaux relatifs au démantèlement et au désamiantage.
- Au niveau +1, les cloisons et les faux plafonds du groupe de bureaux hexagonaux destinés aux postes de direction a été conservé dans une perspective de réemploi comme témoin de la singularité et de la richesse de l'aménagement intérieur du bâtiment d'origine.
- Le revêtement de sol en marbre blanc des trois noyaux de communication.

A des fins de préservation, les façades ont été conservées et une étanchéité provisoire a été réalisée sur l'ensemble des toitures. Il existe néanmoins encore des problèmes d'infiltrations (étanchéité des patios et réseaux Eaux Pluviales).

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 du bâtiment situé rue De Ligne 2-8 à 1000 Bruxelles

Le bien est mis à la disposition du bénéficiaire afin qu'il puisse y développer le projet sélectionné (cf. annexe 4 : dossier de candidature pour l'appel à projets lancé le 1 février 2021) 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.

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. L'ensemble des aménagements réalisés dans le cadre de l'occupation devra être démonté et retiré du bâtiment.

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 aux normes 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 le 1^{er} janvier 2023. 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 conventions de sous-conventions avec l'ensemble des futurs occupants du site. La sélection des sous-occupants ainsi que le contenu de la sous-convention devra être validé par la Ville par écrit.

Article 5 Indemnité

L'occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation de 5.000 € par mois *charges non incluses*]. Cette indemnité sera payée le 01 de chaque mois. Le paiement débutera 5 mois après l'investissement des lieux par le gestionnaire. La date de cette investiture sera notifiée par écrit par la ville au gestionnaire.

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 et la dynamisation 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 ;

- Dynamiser le lieu avec une programmation diverse et tournée vers le quartier, la Ville et la Région bruxelloise ;
 - Assurer une communication externe ;
 - Fournir une évaluation régulière, objectivée du projet via des rapports d'occupation sur l'état d'avancement des projets, les activités développées et à communiquer au minimum tous les quadrimestres à la Ville à travers le comité de pilotage ;
 - Veiller à la bonne gestion financière du projet par la mise en place de partenariats commerciaux si nécessaire.
- Au niveau technique :
- Mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'occupation des lieux selon le projet proposé ;
 - Garantir la sécurité des activités qu'il propose au regard des exigences des SIAMU, à cette fin un avis devra être demandé aux SIAMU et les travaux préconisés devront être réalisés en priorité ;
 - 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 ;
 - Veillez à ce que l'occupation n'entrave pas les relevés et visites techniques nécessaires au projet définitif ;
 - 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 ;
 - Veiller à la protection et à la sauvegarde des éléments patrimoniaux présents sur le site à savoir :
 - la sculpture monumentale située dans le patio,
 - la sculpture située dans la zone de recul devant la façade en encorbellement de l'immeuble,
 - les trois halls d'entrée revêtus de marbre blanc,
 - l'auditorium
 - les revêtements en bois debout
 - les revêtements en marbre des trois noyaux de communication.
 - les éléments conservés des bureaux hexagonaux

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 ;

Au niveau administratif:

- Faciliter les démarches administratives afin d'aider le gestionnaire à ouvrir rapidement;
- Soutenir le gestionnaire dans toutes les démarches liées au lancement et au suivi du projet d'occupation transitoire;
- Échanger sur les besoins et les attentes du quartier;

La Ville de Bruxelles se réserve le droit

- de communiquer sur le futur projet de la zone de police Bruxelles Capitale-Ixelles via la bache apposée actuellement sur la façade et via l'utilisation d'un lieu d'exposition au sein du bâtiment ;
- D'accéder au bâtiment pour réaliser les essais techniques et mesurages nécessaires à l'élaboration du futur projet ;
- D'organiser l'une ou l'autre activité ponctuelle (max. 4 par an) lors de dates événementielles (fête de quartier, etc.).

Article 7. 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.

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 éventuels frais de raccordement d'eau, de gaz et d'électricité

Sont à charge de la Ville :

- La totalité des taxes, impôts et redevances relatives à l'immeuble objet de la présente convention

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 ,le vandalisme et bris de vitre

- 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, 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 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 le bâtiment et d'y réaliser les essais techniques et mesurages nécessaires à la réalisation du futur projet. Les visites se feront sur rendez-vous pris au moins 24h à l'avance. Les essais techniques se feront en concertation avec les occupants qui devront si nécessaire déplacer leurs installations afin de permettre l'accès aux éléments à tester. La Ville fera en sorte de limiter au maximum les interventions nécessitant des désinstallations.

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 et dans le cadre du projet sélectionné (annexe 4) sous réserve de l'accord écrit et préalable de la Ville.

Le bénéficiaire s'engage 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.

Tous les actes et travaux propres à l'usage de l'activité temporaire sont à charge du bénéficiaire. Outre le subside accordé pour les frais d'investissement et faisant l'objet d'une convention distincte, le bénéficiaire ne pourra 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'elle estime nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement du bien.

Le bénéficiaire s'engage à entretenir régulièrement les parties du bien qui lui sont confiées 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 déficiences, 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 événements 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'événements publics.

Article 12. Résiliation

La mise à disposition est accordée à titre purement précaire et est constamment révocable. La Ville peut, pour quelque motif que ce soit et sans avoir à justifier de ce motif, mettre fin à tout moment, à la présente convention, sans autre forme qu'un délai de grâce de minimum 1 mois, lequel sera notifié par lettre recommandée à la poste et prendra cours le lendemain du dépôt à la poste de cette lettre.

Article 13. 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

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 18 : Modifications ou avenant à la convention

La Ville de Bruxelles se réserve le droit d'apporter des modifications/spécifications au contenu de cette convention 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.

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou 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 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'
Egalité Des Chances .

Pour le bénéficiaire,

L'association sans but lucratif «Art Farty Bruxelles »
ayant son siège social à rue Adolphe Lavallée, 39 à
1080 Molenbeek-Saint-Jean représentée par
Damien Béguet

Annexe :

1. Etat des lieux établi le/...../.....
2. Candidature du bénéficiaire
3. Plan schématique du complexe immobilier rue De Ligne 2-8, 1000 Bruxelles
4. Appel à projet et ses annexes