

Projet de Convention d'occupation à titre précaire (asile de nuit)

du 10/06/2018 au 15/11/2018

Entre :

La Ville de Bruxelles, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, au nom duquel agissent Ph. CLOSE Bourgmestre et Luc Symoens, Secrétaire de la Ville en exécution d'une décision du Conseil communal du

ci-après dénommée « la Ville »

ET

l'asbl « Médecins du Monde », dont le siège social est sis 75 rue botanique à 1210 Bruxelles, représentées par Pierre Verbeeren, Directeur général de médecins du monde-Belgique et l'asbl « Plateforme citoyenne de soutien aux réfugiés», reprise à la BCE sous le numéro d'entreprise 0462.848.494 dont le siège social est sis rue Leon Theodor 85 à 1090 Bruxelles, représentée par Mehdi Kassou

dénommée ci-après « l'asbl » ou « l'occupant »

Il est exposé ce qui suit :

La présente convention intervient dans le cadre de la convention d'occupation signée entre la Ville et CityDev en date du..... ; laquelle convention autorise la Ville à sous-louer le bien mentionné ci-après.

Le site Blue Star est composé de 7 bâtiments dénommés comme suit : Bâtiment A – B – C – D – E – F, ainsi qu'un bâtiment physiquement séparé du complexe constitué des bâtiment susmentionné, dénommé bâtiment Colt.

Un plan de masse dudit complexe est repris en annexe de la présente convention (annexe 1). citydev.brussels a acquis le complexe afin d'y implanter l'Ecole des Métiers de la Sécurité dépendant de l'Organisme d'Intérêt Public régional bruxellois, Bruxelles Prévention & Sécurité (BPS).

A cette fin, ladite école s'implantera dans les bâtiments A – B – C du complexe durant le premier trimestre de l'année 2019.

Par ailleurs, citydev.brussels procédera, dans l'entretemps, à la démolition des bâtiments D – E – F, qui laisseront place à de nouveaux bâtiments permettant à l'école d'y loger ses activités.

Dans ce cadre, la Ville de Bruxelles a sollicité citydev.brussels afin d'y organiser un accueil d'urgence pour transmigrants. Pour ce faire, la Ville souhaite mandater l'ASBL Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés, Burgerplatform voor steun aan Vluchtelingen, BXL Refugees, en vue d'organiser opérationnellement et in situ l'accueil dont question. La démolition des bâtiments susmentionnés est prévue pour le premier trimestre de l'année 2020, selon planning prévisionnel.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'occupation

§1. La Ville donne à l'occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire sur le bâtiment E sis sur le site dit le « Blue Star », présentant une surface d'une contenance totale de **3.863 m²** répartie sur 8 étages, dont le rez-de-chaussée.

A des fins logistiques, l'occupant se voit octroyer la prise en occupation de rez-de-chaussée du bâtiment D attenant au bâtiment E, lui permettant d'acheminer ses fournitures, d'organiser sa cantine, et d'utiliser les espaces à des fins de stockage de matériel. Les espaces n'ayant pas été définis sur plan en date de la signature de la présente, les plans définissant précisément les espaces feront l'objet d'un ajout ultérieur aux annexes de la présente convention. Nonobstant l'absence de plan spécifiant précisément les espaces, il est expressément convenu que l'occupant fera son affaire de la scission physique entre le rez-de-chaussée du bâtiment D et des étages supérieurs, étant entendu que les étages du bâtiment D ne font pas l'objet de la présente convention, et que leur accès est formellement interdit. L'objet est désigné ci-après par le mot « le bien » est implanté selon le plan annexé à la présente convention (annexe 1).

Le bien est dans un état bien connu de l'occupant, ce dernier déclare qu'une description plus détaillée n'est pas nécessaire.

§2. La convention a pour objet une occupation strictement précaire et non une mise en location.

Elle ne confère, du reste, aucun droit à un bail, qu'il soit actuel ou futur.

Elle est donc exclue du champ d'application de la Loi du 20 février 1991 contenant des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale, des dispositions du Code du Logement visant la régionalisation de ces règles, de l'article 1717 du Code civil et, de façon plus générale, des dispositions contenues aux articles 1714 et suivants du Code civil relatifs aux baux de biens immeubles.

Article 2 : Activité autorisée

L'occupant s'engage à exploiter un accueil de nuit sur le site destiné aux personnes vulnérables vivant dans la rue.

Cela suppose notamment de pourvoir aux besoins de première nécessité des personnes concernées (logement de nuit, repas, douche).

Article 3 : Indemnité

L'occupation est conférée à titre gratuit.

Article 4 : Aménagements intérieurs

L'occupant effectuera à ses frais les aménagements internes des lieux occupés. Ces aménagements ne feront pas l'objet d'un état des lieux après travaux, de sorte qu'il est exigé, dans le chef de l'occupant, une remise en *pristin* état lors de la sortie des lieux, sauf dans l'éventualité où citydev, propriétaire du bien, déciderait d'accéder à ces aménagements ou travaux à titre gratuit.

Article 5 : Etat

Le bien est donné en occupation précaire dans l'état où il se trouve actuellement, réputé bien connu de l'occupant.

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.

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.

Article 6 : Activités et affectation urbanistique du bien

En dépit des éléments exposées aux constituants de la présente convention, l'occupant exercera pendant toute la durée de la convention d'occupation une activité de centre d'accueil temporaire pour sans-abris.

L'occupant est informé de ce que le reste des bâtiments du site sont occupés par des sociétés exerçant des activités de bureaux.

L'occupant veillera particulièrement à ce que son activité ne perturbe pas la sécurité, la tranquillité, la salubrité de l'immeuble et du site. Il veillera spécifiquement à ne pas troubler la jouissance paisible des autres occupants du site.

Article 7 : Activités et occupants

L'occupant devra mettre tout en œuvre pour que ses activités gênent le moins possible les autres occupants du site.

L'occupant s'engage expressément à se conformer à tout ordre émanant du syndic, gestionnaire du site, Colliers Assets Management Belgium, relatif au respect des règles de bon voisinage, à l'application des articles de la présente convention ayant trait aux tiers, aux occupants des bâtiments occupés et aux installations techniques, ainsi qu'aux règles prévalent dans le Règlement d'Ordre Intérieur du site, annexé à la présente convention. (annexe 3)

Article 8 : Accueil des visiteurs et point de contact opérationnel

L'occupant organise la venue de ses visiteurs de manière à gêner le moins possible l'occupation paisible du site.

A cette fin, l'occupant organise un point d'accueil visiteurs et assure une présence à l'accueil du bâtiment D, ou dans le bâtiment, joignable en permanence par le gestionnaire du site, Colliers Assets Management Belgium, ou tout tiers potentiellement entravé dans son droit de jouissance, et à même de prouver l'entrave, par l'occupation du bien objet de la présente convention.

Article 9 : Charges

Toute demande de prestation requise par l'occupant peut être adressée à la Ville qui la transférera au gestionnaire du site, Colliers Assets Management Belgium.

Le montant des charges de consommation afférentes à l'eau, le gaz et à l'électricité est à charge de la Ville.

Il n'est pas prévu aux termes de la présente convention que l'occupant utilise du gaz.

Article 10: Usage et entretien

L'occupant s'engage à entretenir le bien occupé et à en user en « bon père de famille ».

L'occupant s'engage à maintenir durant toute son occupation le bien et surtout ses abords dans un état de propreté et d'hygiène correct et décent. A cet effet, aucune poubelle ou détritux ne pourra joncher le sol du site, ni ses espaces verts. Afin d'éviter des nuisances et dommages potentiels relatifs à une mauvaise évacuation des eaux de pluie, en tout temps, les avaloirs du site devront rester libre de tout déchet, détritux et encombrant.

Les animaux sont formellement proscrits sur le site.

La surveillance et la sécurité du bien sont à charge de l'occupant.

L'occupant s'engage à prendre toutes les mesures pour exploiter le bien selon les normes en vigueur pour la sécurité et la prévention.

Article 11 : Travaux

Il est expressément convenu que l'occupant est tenu de supporter à ses frais tous les travaux, généralement quelconques, dont notamment les travaux d'aménagement, les travaux de transformation et d'embellissement, les travaux de reconstruction ou de réparation en cas de sinistre, entre autres.

Tout travaux réalisés par l'occupant entravant le fonctionnement des installations desservant d'autres bâtiments du site, générant des nuisances ou mettant en péril la sécurité des autres bâtiments devront immédiatement être démantelés et remis en *pristin* état.

En cas de d'aménagement, l'occupant doit impérativement se conformer aux prescriptions du SIAMU en la matière.

Dans l'éventualité où l'occupant ne respecterait pas cette prescription assurant la sécurité des lieux, la Ville se réserve la faculté de résilier la présente convention moyennant préavis réduit d'une semaine.

Il est expressément convenu que l'occupant est tenu de supporter les frais d'entretien du bien, généralement quelconques.

L'occupant pourra effectuer ou autoriser des travaux, généralement quelconques, dont notamment les travaux d'aménagement, les travaux de transformation et d'embellissement, les travaux de

reconstruction ou de réparation, qu'avec accord préalable et écrit de la Ville, qui pourra s'y opposer dans un délai de 4 semaines ouvrables, après que les services de la Ville aient été préalablement avisés par courriel et contact téléphonique et courrier recommandé. Au terme des 4 semaines ouvrables lesdits travaux sont réputés être acceptés tacitement.

L'occupant s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

Article 12 : Accessibilité

Accès au site et au bâtiment E

Il est expressément convenu que l'occupant garantit l'accès à citydev.brussels, propriétaire du site, ou tout sous-traitant de citydev.brussels dans le cadre des études de redéveloppement du site.

Il est expressément convenu que l'occupant utilisera l'accès du bâtiment situé rue du Planeur 6-10. Les approvisionnements de fournitures seront réalisés par l'arrière des bâtiment D-E-F, au travers de l'accès situé au 1430 chaussée d'Haecht. Les aires de stationnement situées dans la cours arrière dont question seront exclusivement utilisées par les fournisseurs, les équipes opérationnelles de l'occupant, et, en aucun cas utilisées par les visiteurs de l'occupant. Ce, à l'exception des cabines de douche et sanitaires dont question à l'article 1, qui pourront être placées à proximité de la façade arrière du bâtiment.

Il est expressément convenu que les espaces extérieurs destinés à accueillir les blocs sanitaires et cabines de douche seront scindées du reste de la cours arrière des bâtiment D-E-F, et ce, au moyen de barrières type HERAS, ou tout autre moyen permettant de restreindre l'accès, afin que les utilisateurs de la cours arrière ne puissent pénétrer au sein des espaces alloués aux blocs sanitaires, et inversement, afin que les utilisateurs des blocs sanitaires ne puissent se rendre dans la cours arrière.

Accès au bâtiment et au sein du bâtiment

Le bâtiment est muni d'un système de badging extérieur et intérieur. L'occupant devra faire parvenir à la Ville ses exigences en termes de nombre de badge nécessaire pour les équipes présentes sur site.

L'occupant fournira une fiche informative à la Ville reprenant la correspondance entre le numéro de série des badges et l'identité des titulaires des badges correspondant.

Emplacements de parking

L'occupant pourra bénéficier de 5 places de parking aux abords du bâtiment F, pour y stationner les 2 ambulances usitées dans le cadre de ses activités, et 3 véhicules supplémentaires.

Article 13 : Responsabilité

L'occupant est seul responsable des dommages pouvant survenir aux personnes se trouvant dans le bien.

Aussi, l'occupant se porte expressément responsable du fait de ses visiteurs, et conséquemment de tout dommage ou dégradation que ceux-ci pourraient occasionner au site Blue Star, ou aux autres occupants du site.

Article 14 : Correspondance

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties fait connaître les coordonnées complètes des personnes de contact dans les 15 jours de la signature des présentes.

Article 15 : Cession et sous-location

La présente convention ne peut pas être cédée.

La sous-location est interdite

Article 16 : Durée, congé et préavis

Cette occupation est consentie à l'occupant pour une durée déterminée, prenant cours le **10 juin 2018** pour se terminer de plein droit au **15 novembre 2018**. Il est expressément convenu que la Ville conserve la faculté de mettre un terme à l'occupation à tout moment, et ce moyennant un préavis de 3 mois.

La ville et l'association peut mettre fin à tout moment à la convention, moyennant un préavis d'un mois, si les activités d'hébergement ne sont plus requises par les circonstances.

En cas de manquement grave d'une partie à ses obligations, chacune des parties peut mettre fin à la présente convention.

En cas de nuisances répétées vis-à-vis des autres occupants, d'exercice d'activités mettant en péril la sécurité et/ou l'hygiène du bien, la Ville peut mettre fin à l'occupation moyennant préavis d'un mois.

Le notification du congé, par courrier, ou par simple courriel, par l'une ou l'autre partie implique que les différents préavis susmentionnés prennent cours le 1er jour du mois suivant la notification du congé.

Article 17 : Fin d'occupation

En fin d'occupation, l'occupant rendra le bien vide de tout matériel et de tout détritus.

Article 18 : Contrôle

La Ville et ses représentants auront le droit de visiter les lieux à tout moment moyennant avertissement préalable.

Article 19 – 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.

Article 20 – divisibilité

La présente convention est divisible.

Si une ou plusieurs des dispositions de la convention sont déclarées nulles, cela n'affecte pas la validité des autres dispositions.

Article 21: Litiges

En cas de litige, les tribunaux de Bruxelles seront exclusivement compétents.

Fait en deux exemplaires à Bruxelles, le, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Pour l'occupant

Pour la Ville,

Luc SYMOENS

Philippe CLOSE

Secrétaire de la Ville

Bourgmestre