CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

ENTRE

La **Ville de Bruxelles**, représentée par son Collège des Bourgmestre et échevins au nom duquel agissent Madame Faouzia Hariche, Echevine de l'Instruction Publique, de la Jeunesse, de la Petite Enfance et des Ressources humaines, et Madame Emilie Dupont, Secrétaire communale, en exécution d'une délibération du Conseil communal du 30/11/2026 devenue exécutoire

Dénommée ci-après la « **Ville** »

ET

T&T Parking SA, dont le siège social est sis, rue Picard 11 B505, 1000 Bruxelles, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0863.091.251, agissant en nom propre et pour son propre compte et/ou le compte des sociétés liées à la T&T Parking SA dans le sens de l'article 1 :20 de la Code des Sociétés et Associations, ici représentée par Monsieur Michel Van Geyte, administrateur et Monsieur Tim Rens, administrateur,

Dénommée ci-après l' « **occupant** »

PRÉAMBULE

La Ville de Bruxelles est propriétaire des parcelles cadastrées sous les références 445 A, anciennement détenue par le Port de Bruxelles, ainsi que 388G8, précédemment appartenant au groupe Nextensa. Ces biens sont situés drève Anna Boch à 1000 Bruxelles, leur superficie totale est de 10.281m².

La présente convention a pour objet la mise à disposition temporaire des parcelles décrites ci-après, pour une durée initiale allant jusqu'au 31 décembre 2027 et puis prolongée pour une durée indéterminée.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

Les terrains mis à disposition de l'occupant (ci-après « **les biens** ») : les parcelles 445 A et 388 G8 sont mis à disposition de manière temporaire et phasée, conformément au plan annexé à la présente convention (**Annexe 1**).

Au cours de l'occupation, la superficie totale mise à disposition de l'occupant est fixée à +/- 5.600 m², dont une partie à titre de zone de stockage (entre 3.600 et 5.000 m²) et une partie à titre de parking (entre 2.000m² et 600m²), en fonction de la nécessité.

Est expressément exclue de la mise à disposition la partie correspondant à la superficie restante des parcelles non comprise dans la superficie totale mise à disposition de l'occupant, située du côté nord du terrain, couverte d'une végétation dense et comprenant le chalet existant.

Les parties conviennent que le plan annexé à la présente convention (annexe 1) identifiera de manière précise les zones mises à disposition durant l'occupation. En cas de contradiction entre le texte de la présente convention et le plan annexé, ce dernier prévaudra pour la délimitation matérielle des surfaces mises à disposition.

Article 2 – Destination du bien

Les lieux mis à disposition sont à l'usage de zones de chantier et de parking et ce pour toute la durée de la convention. La destination résidentielle, commerciale ou autre est dès lors exclue.

L'occupant garantit que l'activité exercée dans les lieux mis à disposition ne constitue pas une industrie insalubre, dangereuse ou incommode et qu'il dispose des autorisations éventuellement requises pour l'exercer.

Il est expressément convenu que les lieux mis à disposition ne pourront être affectés à l'habitat ou à toute exploitation ou activité visée par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

En aucun cas, la destination des lieux ne pourra être modifiée par l'occupant.

Tout changement de destination au sens large autre que celui visé au premier paragraphe du présent article ou celui explicitement autorisé par la Ville, constituera, dans le chef de l'occupant, une faute grave autorisant la Ville à résilier le présent contrat aux torts de l'occupant.

Article 3 – Utilisation du bien

L'occupant ne pourra utiliser les biens que dans les limites des surfaces effectivement mises à sa disposition conformément à l'article 1 et exclusivement pour les affectations qui y sont prévues.

L'occupant ne pourra en aucun cas occuper les parcelles en dehors de ces modalités d'utilisation sans l'accord écrit préalable de la Ville.

L'occupant s'engage à utiliser les parcelles comme le ferait une personne prudente et raisonnable, dans le respect de l'usage convenu à l'article 2.

L'occupant accepte les parcelles en l'état, bien connu par lui, et comme étant conformes et suffisants à l'activité prévue à l'article 2. L'occupant renonce à toute revendication de ce chef à l'égard de la Ville.

L'occupant déclare bien connaître l'état des parcelles au moment de leur mise à disposition et ne pourra alléguer une quelconque défectuosité ou non-conformité pour se soustraire à ses obligations. L'occupant reconnaît avoir pris et reçu toutes les informations quant à leur situation, leur état et leur affectation urbanistique.

La Ville déclare disposer des droits nécessaires pour consentir la présente occupation temporaire et garantit qu'à sa connaissance, aucun obstacle juridique ou administratif dont elle a connaissance ne fait obstacle à l'utilisation des biens pour les affectations convenues à l'article 2, sous réserve des autorisations éventuellement requises dans le chef de l'occupant.

Article 4 – Redevance et indexation de la redevance d'occupation

La redevance est fixé sur la base d'un montant de **24,26 EUR/m²/an hors taxes**.

Pendant l'occupation, y compris pendant toute éventuelle prolongation de celle-ci conformément à l'article 9, la redevance sera calculé sur une superficie de 5.600 m², soit une redevance annuelle de référence de **135.856,00 EUR**, à proratiser en fonction de la durée effective de la période concernée.

À chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention, cette redevance est adaptée de plein droit et sans mise en demeure préalable à l'évolution de l'indice santé.

La redevance adaptée est calculée selon la formule suivante : nouvelle redevance = redevance de base × nouvel indice / indice de départ

L'indice de départ est l'indice santé du mois précédant l'entrée en vigueur de la convention. Le nouvel indice est l'indice santé du mois précédant la date anniversaire considérée.

L'application de la formule d'indexation ne pourra en aucun cas conduire à une diminution de la redevance due. Si le calcul de l'indexation aboutit à un montant inférieur à la redevance alors en vigueur, cette dernière restera inchangée.

Si l'indice santé est supprimé ou remplacé, l'indexation sera effectuée sur la base de l'indice qui lui succède ou, à défaut, sur la base de l'indice poursuivant l'objectif économique le plus comparable.

Article 5 – Charges

L'occupant paiera la totalité du précompte immobilier, des contributions, taxes et impôts quelconques mises ou à mettre au profit de l'Etat, de la Région, de la Ville ou de toute autre institution publique qui viendrait à être créée avant l'expiration de la présente convention sur le bien indépendamment des contributions personnelles qui sont à sa charge, pour autant que ces charges, taxes et impôts soient en lien avec l'occupation et l'utilisation des parcelles dans le cadre de la présente convention.

Les consommations et frais personnels de l'occupant (eau, gaz, électricité, internet, système anti-intrusion, téléphonie, télédistribution, gestion des déchets, …) et tous les frais y relatifs (en ce compris l'installation de dispositifs supplémentaires pour assurer ces consommations et frais personnels) sont à sa charge exclusive. L'occupant conclura lui-même les contrats nécessaires avec les

entreprises concernées. Si la Ville devait conclure un contrat pour l'occupant, elle lui en répercuterait les frais.

Article 6 – Etat des lieux et inventaire

Les parties réaliseront un état des lieux d'entrée des parcelles dans la semaine avant l'entrée en vigueur de la convention.

L'état des lieux sera établi de manière contradictoire par un expert désigné par les parties. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés pour moitié par chaque partie.

À la fin de la présente convention, les parcelles devront être restituées à la Ville dans leur état d'origine, tel qu'il est décrit dans l'état des lieux d'entrée, libres de tout matériel, équipement, déchet ou installation, dans un état propre et bien entretenu.

L'occupant sera responsable de tous les dégâts aux parcelles imputables à ses actes ou à sa négligence (ou aux actes ou négligences de personnes dont il a à répondre), à l'exception des dégâts imputables à une usure ou une vétusté normale liée à l'utilisation des lieux.

Lors du départ de l'occupant, un état des lieux de sortie sera effectué de la même manière que l'état des lieux d'entrée, au plus tard le dernier jour de la convention, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux et la restitution éventuelle des dispositifs d'accès (badges, clés de portail, télécommandes, etc.) remis à l'occupant.

La restitution des dispositifs d'accès, sous quelque forme que ce soit, à l'occasion de la fin de la convention ou du départ de l'occupant ne peut jamais être invoquée par l'occupant comme preuve de décharge de ses obligations vis-à-vis de la Ville.

Article 7 – Assurances

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant :

- veillera à être valablement couvert, pour les activités exercées sur les parcelles faisant l'objet de la présente convention, par une assurance tous risques chantier (TRC) et une assurance responsabilité civile (RC), ou par toute autre police d'assurance équivalente, pour autant que ces polices couvrent effectivement les risques liés à l'occupation et à l'utilisation des parcelles dans le cadre du projet ;
- déclare renoncer sans réserve à tout recours contre la Ville pour les dommages matériels couverts par les assurances souscrites dans le cadre du projet. En tout cas, la Ville ne peut être tenue responsable des dommages matériels subis par l'occupant, dès lors qu'aucune faute ne peut lui être imputée dans la survenance de ces dommages.

- garantit la Ville contre tout recours de tiers en lien avec l'occupation des parcelles et supportera toutes les conséquences dommageables qui en résulteraient, sauf lorsque ces dommages ou recours trouvent leur origine dans une faute imputable à la Ville.

- L'occupant informera sans délai la Ville de tout sinistre ou recours en lien avec l'occupation des parcelles.

Les polices souscrites par l'occupant couvrant les activités exercées sur les parcelles ne peuvent pas être suspendues ou résiliées pendant la durée de la présente convention sans qu'une couverture équivalente ne soit maintenue.

L'occupant adressera à la Ville, à première demande, la preuve de la couverture d'assurance applicable aux activités exercées sur les parcelles et justifiera, le cas échéant, du paiement des primes y afférentes.

Article 8 – Entretien et réparations

L'occupant est tenu d'assurer l'entretien courant des parcelles mises à sa disposition, de leurs aménagements et de leurs abords, pendant toute la durée de la convention. Cet entretien comprend notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Le maintien en bon état de la surface du terrain (revêtement, stabilité du sol, évacuation des eaux) ;
- L'entretien et la réparation des clôtures, barrières et dispositifs de signalisation installés par l'occupant ;
- La gestion et l'évacuation régulière des déchets de chantier et de toute autre forme de détritus ;
- Le maintien de la propreté générale des lieux, y compris les abords immédiats.

L'occupant s'engage à signaler sans délai à la Ville tout désordre, dégradation ou dysfonctionnement constaté sur les parcelles, et à prendre toute mesure conservatoire urgente qui s'imposerait. À défaut, l'occupant supportera l'ensemble des conséquences dommageables résultant d'un avertissement tardif ou de l'absence de mesures conservatoires.

À l'expiration de la convention, l'occupant s'engage à restituer les parcelles dans l'état dans lequel elles lui ont été remises, tel que constaté dans l'état des lieux établi contradictoirement en début d'occupation, libre de tout matériel, équipement ou déchet, et ce sans indemnité de sa part.
Toute dégradation des parcelles imputable à l'occupant ou à ses préposés, fournisseurs ou sous-traitants sera réparée aux frais exclusifs de l'occupant.

Article 9 – Durée

La présente convention est conclue pour une première période fixe prenant court le **13 octobre 2026 et venant à échéance le 31 décembre 2027**. Pendant cette première période, la superficie mise à disposition de l'occupant est fixée à 5.600 m², conformément à l'article 1.

À l'expiration de la période initiale la convention se poursuivra tacitement pour une durée indéterminée aux mêmes conditions, à défaut de toute résiliation par courrier recommandé, et sauf accord contraire entre les parties quant aux conditions applicables (ex. une diminution éventuelle de la surface mise à disposition).

Chacune des parties pourra alors mettre fin à la convention à tout moment moyennant notification à l'autre partie, par courrier recommandé, d'un préavis de trois (3) mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est notifié.

Article 10 – Cession et sous-occupation

Les droits conférés par le présent contrat ne peuvent faire l'objet d'une cession, en tout ou en partie.

De la même manière, les parcelles ne peuvent faire l'objet d'une convention de sous-occupation.

Par la signature de la présente convention, la Ville marque également son accord exprès sur l'utilisation de tout ou partie des parcelles par l'entrepreneur général chargé de l'exécution du chantier du projet « Lake Side » de l'occupant, ainsi que, le cas échéant, par ses sous-traitants et intervenants de chantier, dans la stricte mesure nécessaire à l'exécution de ce projet et dans le respect de la destination prévue par la présente convention.

Cette utilisation par l'entrepreneur, ses sous-traitants et intervenants de chantier ne sera pas considérée comme une cession ni comme une sous-occupation prohibée au sens du présent article, pour autant qu'elle s'inscrive exclusivement dans le cadre du projet de l'occupant, à condition que l'occupant reste solidairement responsable de toutes les obligations du cessionnaire ou du sous-occupant.

L'occupant demeurera en toute hypothèse pleinement responsable à l'égard de la Ville de tout acte, omission, dommage ou manquement imputable à l'entrepreneur, à ses sous-traitants ou à tout autre intervenant de chantier utilisant les parcelles.

Toute autre cession ou sous-occupation intervenant sans l'accord écrit, exprès et préalable de La Ville sera considérée comme un manquement grave justifiant la résolution de la présente convention aux torts de l'occupant.

Article 11 – Travaux d'aménagement et de rénovation

L'occupant pourra réaliser, à ses frais exclusifs, tout aménagement ou transformation sur les parcelles mises à sa disposition — tels que la pose de clôtures, la mise en place de revêtements temporaires, l'installation de modules de chantier ou tout autre agencement lié à l'usage convenu — sous réserve d'avoir obtenu l'accord écrit et préalable de la Ville (ce qui ne pourra être refusé que pour un motif raisonnable), ainsi que toutes les autorisations urbanistiques ou administratives requises en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux envisagés.

Sauf accord écrit contraire, les aménagements réalisés et incorporés durablement aux parcelles seront acquis de plein droit et sans indemnité à la Ville à l'expiration de la convention. Les installations de nature temporaire, notamment le matériel et les équipements de chantier, demeurent quant à eux la propriété de l'occupant et devront être retirés à la fin de la convention.

En l'absence d'accord écrit de la Ville, celle-ci se réserve le droit d'exiger, à tout moment et aux frais de l'occupant, la remise des parcelles dans leur état initial.

Article 12 – Droit de visite

Pendant toute la durée de la présente convention, la Ville pourra visiter les lieux moyennant prise de rendez-vous.

En cas d'études (plans de géomètres, études de sol ou autre), la Ville préviendra un (1) mois à l'avance des emplacements de ces études et l'occupant devra donner accès à ces emplacements quitte à déplacer ou démonter une partie de leurs bâtiments, mobilier, matériel.

Ces interventions seront organisées dans la mesure du possible en concertation avec l'occupant, de manière à limiter autant que possible les perturbations de son activité.

Article 13 – Affiches et visites

En vue de la vente des parcelles ou de la cession de droits réels relatifs au bien ou en vue de proposer une nouvelle occupation de celles-ci, la Ville pourra procéder à l'apposition d'affiches ainsi qu'à l'organisation de visites des lieux concédés, les mardis et jeudis entre 14h et 16h (ou à tout autre moment à convenir de commun accord entre les parties).

Article 14 – Exploitation des lieux

Il est clairement précisé que, par la présente convention, la Ville s'engage uniquement à mettre à disposition ce lieu. L'occupant est exclusivement responsable de l'exploitation des lieux, du personnel engagé dans le cadre de cette exploitation, et de ses activités.

Article 15 – Droit applicable et juridictions compétentes

La présente convention est soumise au droit belge.

En cas de différend, les parties mettront préalablement tout en œuvre afin de rechercher une solution amiable.

Toute contestation ou litige relatifs à l'existence, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention est de la compétence exclusive des cours et tribunaux de Bruxelles.

Article 16 – Condition suspensive

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de la non-improbation dans le délai légal par l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

Fait à Bruxelles le …… en deux exemplaires, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour la Ville de Bruxelles,

Pour l'occupant, T&T Parking SA

La Secrétaire communale,
Emilie Dupont

Michel Van Geyte
Administrateur

Echevine de l'Instruction Publique, de la

Tim Rens

Jeunesse, de la Petite Enfance et des Ressources humaines, Faouzia Hariche	Administrateur

Annexe 1


D337a2
219
215
213
211
D334w
D334v
D334r
D331r
D331m
D331p
D332m
D332z
D332c2
D332a2
D332v
P445c
P388k8
P388p8
P388l8
P388g8
P445a
P388e7
P446l
P388x6
Zone de stockage
Parking et/ou zone de stockage